



ÉTAT DES LIEUX & MESURE DE LA FRAGILITÉ POTENTIELLE

LES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT

Contacts :

Laurence DEBACQ
02 97 12 06 70

Directeur de la publication : Philippe LEBLANCHE
ISSN 2118-1632

Équipe projet

Jean-Christophe DUMONS
Arnaud LE MONTAGNER
Jean-Michel LE BARH

Un comité de suivi technique

composé des services de Lorient Agglomération, de l'ANAH,
de l'ADIL et d'ALOEN a suivi l'ensemble des travaux

Crédits photos :

© AudéLor pour l'ensemble des visuels

sauf :

"pendant la seconde guerre mondiale" page 18 :

5Fi342 - Café Jules Simon © Patrimoine de Lorient ;

5Fi451 - Déblaiement du Centre-Ville © Patrimoine de Lorient ;

5Fi446 - Opération de déblaiement du Centre-Ville © Patrimoine de Lorient
et page 56 © Stéphane Cuisset

SOMMAIRE

PRÉAMBULE P. 04

INTRODUCTION P. 05

MÉTHODE P. 08

ÉTAT DES LIEUX 2018 P. 12

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES P. 13

Approche statistique, sources et définition

Chiffres clefs

Localisation, périodes de construction, taille des copropriétés

CARACTÉRISTIQUES PAR INDICATEURS P. 26

Vacance de longue durée, occupation sociale, statut d'occupation, présence de petits logements,

présence de commerces, marché des copropriétés

GESTION DES COPROPRIÉTÉS :

ANALYSE DES DONNÉES DU REGISTRE NATIONAL DES IMMATRICULATIONS P. 45

Nombre d'immatriculations, présence des syndicats, charges, reste à charge

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE FRAGILITÉ P. 50

INDICATEURS DE FRAGILITÉ ET "SCORING" P. 51

6 indicateurs :

> *Taux de vacance longue durée,*

> *Taux de présence de ménages modestes,*

> *Part des petits logements,*

> *Présence de commerces,*

> *Écart avec les prix de l'iris ou de la commune,*

> *Évolution des prix/m² entre 2 périodes de 4 ans : (2010-2013) et (2014-2017)*

Coefficients de pondération

RÉSULTATS P. 54

Analyse des copropriétés concernées

SYNTHÈSE P. 58



PRÉAMBULE

L'observatoire des copropriétés a été lancé par Lorient Agglomération, en 2016, dans le cadre d'un dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés) soutenu par l'ANAH.

Dans ce cadre, un comité de suivi composé de l'**ANAH**¹, **Lorient Agglomération**, **AudéLor**², l'**ADIL 56**³ et **ALOEN**⁴ se réunit régulièrement depuis sa création.

- ▶ 1^{er} comité en **décembre 2016** :
connaissance générale et
présentation de la méthode
de connaissance de la fragilité du parc
- ▶ 2^{ème} comité en **mars 2018** :
résultats du premier "scoring 2016"
- ▶ 3^{ème} comité de suivi en **octobre 2019** :
actualisation des données et évolution
des indicateurs du potentiel de fragilité.

La présente étude a été présentée lors de ce 3^{ème} comité de suivi.

LEXIQUE

¹ ANAH Agence Nationale de l'Habitat

² AudéLor Agence d'Urbanisme et de Développement Économique et Technopole du Pays de Lorient

³ ADIL 56 Agence départementale d'information sur le logement

⁴ ALOEN Agence locale de l'énergie de Bretagne Sud

INTRODUCTION

En France, près de 7 millions de résidences principales se situent dans un immeuble ou un lotissement soumis au régime de la copropriété, soit un quart des résidences principales.

Ce parc constitue une composante essentielle de l'offre en logement privé, notamment dans les secteurs les plus urbains. À partir des années 1990, la prise de conscience de la nécessité d'une politique publique s'opère sous l'effet de deux tendances : le vieillissement de ce parc et son manque d'entretien. L'élaboration dans le courant des années 1990 de dispositifs publics d'intervention, de portée nationale, dotés de moyens spécifiques (création des "OPAH copropriétés" en 1994, des "plans de sauvegarde" en 1996) et l'introduction de procédures dans les années 2000, ont permis de renforcer la capacité d'intervention de la puissance publique. L'élaboration progressive de ces dispositifs a permis de développer des actions spécifiques tout en construisant la légitimité de la puissance publique à intervenir dans un domaine fortement régi par des rapports privés. Malgré la mise en place d'outils, l'intervention auprès de ces immeubles reste difficile du fait même du modèle de la copropriété.

À l'échelle de Lorient Agglomération cette prise de conscience s'est faite à l'issue des réflexions menées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Un dispositif national plus marqué depuis 2012

En 2012, l'ANAH diffuse le rapport Braye : *"Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés"*. Ce dernier met l'accent sur la prévention, avec l'idée qu'il est indispensable d'agir en amont avant que le processus de dégradation des immeubles ne devienne trop coûteux.

L'ANAH réalise également une analyse des copropriétés au niveau national sur une base statistique et recense presque 15% des copropriétés du territoire national en situation potentielle de fragilité.

En 2013, l'ANAH expérimente des outils préventifs, puis en 2015, l'État généralise les dispositifs VOC (Veille et observation des copropriétés) et POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés).

La loi ALUR⁵ comporte un volet important sur la connaissance, la prévention et la prise en charge des copropriétés dégradées, avec notamment l'instauration du registre d'immatriculation des copropriétés, une source pour l'amélioration de leur connaissance.

⁵ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové



Un pré-repérage fait par l'ANAH sur les copropriétés potentiellement fragiles

Le développement de situations sensibles dans ce parc en copropriété a conduit l'ANAH à développer un système de repérage et de dénombrement des copropriétés en difficulté afin de mesurer l'évolution du phénomène à un niveau territorial pertinent (la commune ou même la section cadastrale).

Le terme de "copropriété en difficulté" ne renvoie à aucune définition juridique précise mais fait référence à un processus de déqualification qui affecte un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété. L'ANAH a essayé d'en rendre compte à travers une classification des immeubles faisant ressortir ceux dont la situation est la plus problématique [échelle de 1 à 4].

Une approche locale a été réalisée, en 2015, grâce à un outil statistique national (ANAH/DGALN) de repérage des copropriétés potentiellement fragiles, mais reste limité à l'échelle des communes et des iris.

Une action du PLH de Lorient Agglomération et un VOC depuis 2016

Au niveau de l'agglomération de Lorient, le 4^{ème} PLH, Programme local de l'habitat 2017/2022, a intégré dans ses actions celle "d'observer et d'accompagner les copropriétés".

Un dispositif VOC a été mis en place en 2016, confié à l'agence d'urbanisme et de développement économique du pays de Lorient.

Les objectifs de l'observatoire des copropriétés sont :

- ▶ *disposer d'un outil de veille des copropriétés sur le territoire de l'agglomération,*
- ▶ *mesurer l'évolution du parc de copropriétés,*
- ▶ *hiérarchiser les copropriétés selon leur potentiel de fragilité,*
- ▶ *géolocaliser les données avec le SIG de l'agglomération.*

Le PLH fait de la réhabilitation du parc ancien un enjeu fort. Il s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Lorient, adopté en mai 2018, qui a fait du renforcement des centralités un de ses axes forts, notamment pour lutter contre l'étalement urbain, favoriser l'économie d'espace et limiter les déplacements. Les copropriétés sont presque toutes situées dans les centralités de Lorient Agglomération, qui sont les espaces attractifs à privilégier à l'échelle du territoire.

LE LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION

25 communes

202 494 habitants

118 539 logements

85% de résidences principales

60% de maisons individuelles

2514 copropriétés

23 577 logements en copropriétés

17 644 logements sociaux

Source : MAJIC 2018 - INSEE 2016



MÉTHODE

Une approche statistique permettant de couvrir l'ensemble du parc

L'observation des copropriétés nécessite de mobiliser des données de provenances variées afin de garantir la pertinence de l'information et le suivi dans le temps.

Elle est principalement basée sur l'**exploitation des fichiers fonciers (MAJIC)**, le fichier des "propriétés divisées en lots", délivré par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Ces données permettent d'identifier l'ensemble des copropriétés de l'agglomération et de les géolocaliser sur SIG (système d'information géographique) par unité foncière. Elles fournissent le nombre de logements et de commerces, la date de construction, le nombre de propriétaires ou de locataires occupants, la taille des logements...

D'autres données viennent compléter cette description. Le fichier "**Demande de Valeur Foncière**" (DVF) également en provenance de la DGFIP permet d'estimer les valeurs des différentes copropriétés et leur évolution dans le temps.

Les données relatives à la **taxe d'habitation** sont utilisées pour caractériser l'occupation sociale de l'immeuble au travers du nombre de ménages plafonnés ou dégrévés selon leurs ressources, ainsi que pour mesurer la vacance des logements.

Depuis 2018, l'arrivée d'une **immatriculation nationale** obligatoire des copropriétés apporte de nouvelles données précieuses liées à la gestion et directement renseignées par les gestionnaires (en général le syndic).

Définition du périmètre propre à l'étude

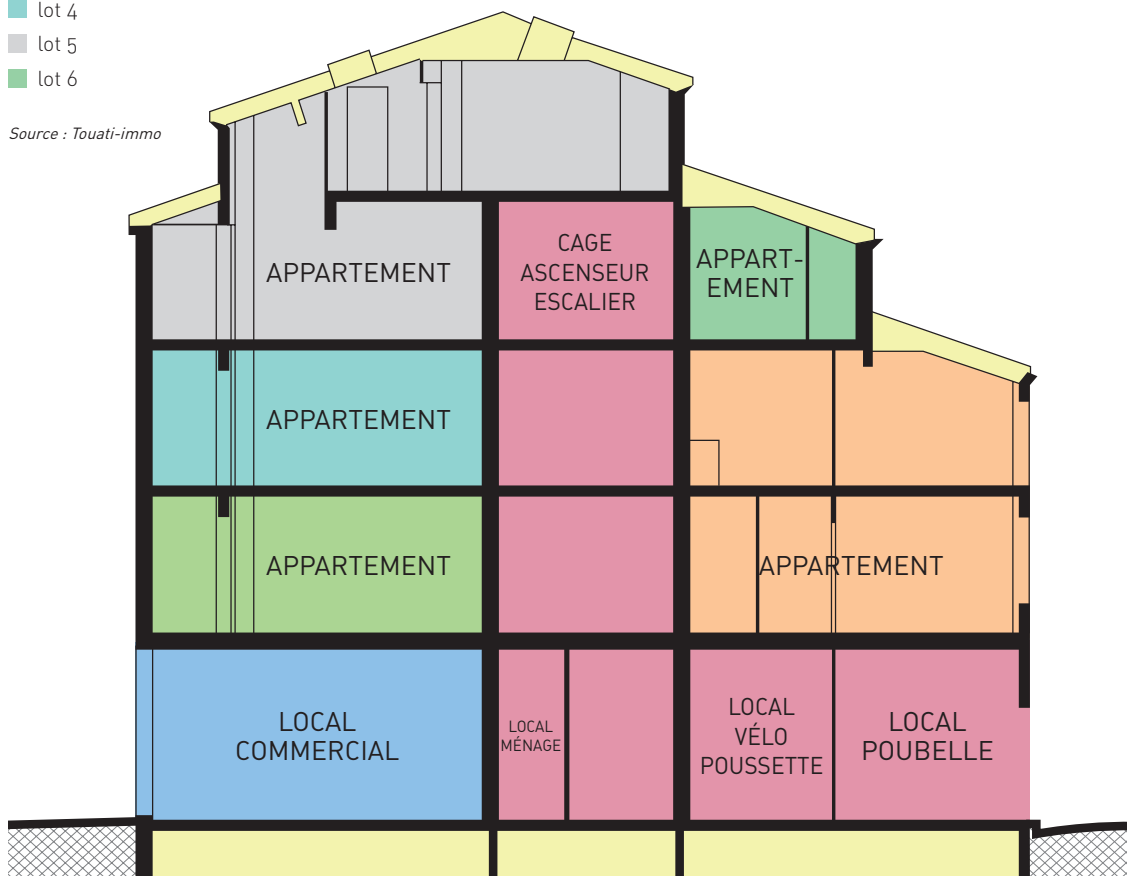
Le périmètre défini dans cette étude tient compte de certaines caractéristiques :

- ▶ *la copropriété est située sur une parcelle unique,*
- ▶ *au moins 2 lots sont destinés à l'habitat (appartement ou maison),*
- ▶ *au moins 50% des logements appartiennent à des propriétaires privés : la copropriété ne compte pas plus de 50% de logements sociaux,*
- ▶ *exclusion de certaines situations atypiques (copropriétés dites horizontales de villages vacances ou d'hôtels-appartements (Guidel-Plages (7), Quéven (golf), ancien hôtel terminus-L'Orientis-Lorient).*

Définition de lots, parties communes, parties privatives : exemple sur ce schéma

- parties communes générales
- parties communes spéciales aux lots 2 à 6
- lot 1
- lot 2
- lot 3
- lot 4
- lot 5
- lot 6

Source : Touati-immobilier



LEXIQUE

Copropriété : organisation d'un immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Sur un même ensemble immobilier plusieurs personnes physiques ou morales sont alors à la fois propriétaires :

► à titre exclusif, d'un local (appartement, local commercial...) avec ses dépendances (parking, cave...) : les **parties privatives**,

► en indivision forcée avec les autres, de l'ensemble des biens qui, par leur nature et leur destination, sont nécessairement affectés à l'utilité de tous (jardins, hall d'entrée, toiture...) : les **parties communes**.

L'ensemble de ces copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires qui a une personnalité civile. La copropriété est obligatoirement dotée d'un règlement qui définit notamment la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que leurs conditions de jouissance, le mode de répartition des charges...



Les copropriétés sont identifiées par leur parcelle cadastrale et présentent des cas de figures variés :

Exemple de l'ensemble "la Banane" - Lorient : 1 bâtiment comportant 12 copropriétés



Exemple de l'ensemble "Chaigneau" - Lorient : 9 bâtiments correspondant à une seule copropriété



Exemple à Lanester : copropriété horizontale, ensemble de maisons sur un terrain commun - 1975



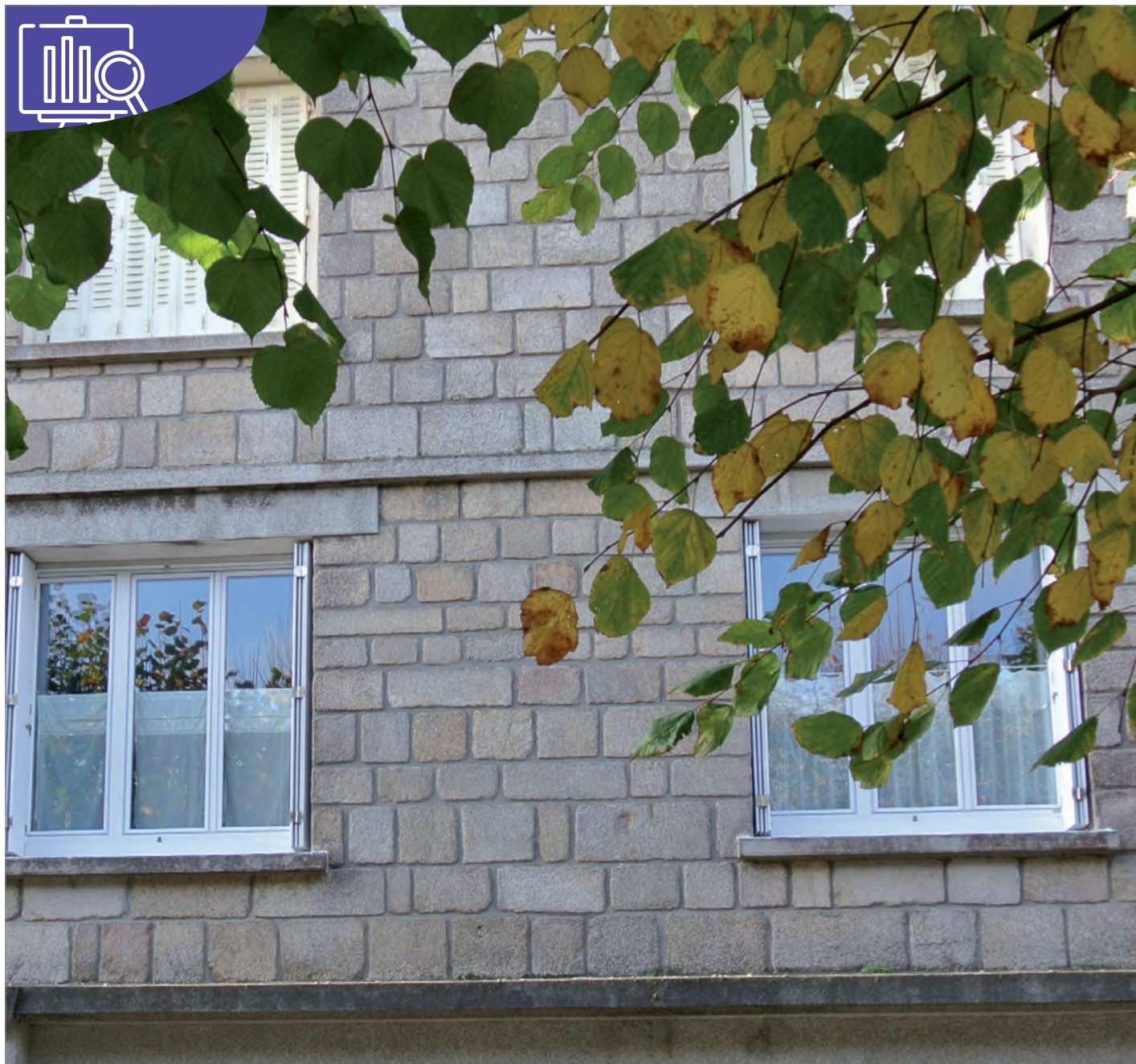
L'observatoire : évolutions en cours entre les deux périodes d'observation des données de 2016 et de 2018

En 2017/2018, l'observatoire a procédé à une première analyse de la fragilité potentielle des copropriétés, dans une phase exploratoire du VOC.

L'analyse des données de 2016 portait sur 2615 copropriétés. Pour 2018, un "nettoyage" des fichiers a permis de soustraire 129 copropriétés dont plus de 50% des logements sont en HLM et 10 copropriétés trop atypiques pour les statistiques. 19 nouvelles copropriétés construites entre 2016 et 2017 s'y ajoutent, ainsi que 19 autres qui sont liées à des évolutions des statuts de copropriétés ou à des transformations.

Les données collectées en 2018 comportent d'autres différences, notamment concernant la vacance des logements qui n'était connue que sur un an. Les indicateurs utilisés sont un peu modifiés également pour être plus proche des réalités locales. La part des propriétaires modestes, difficile à évaluer, a notamment été supprimée.

Ainsi, avec les fichiers "nettoyés" et les indicateurs remodelés, les résultats ne sont pas immédiatement comparables.



ÉTAT DES LIEUX



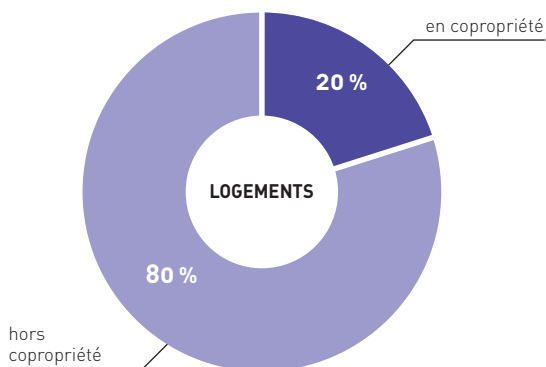
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



Le poids des copropriétés

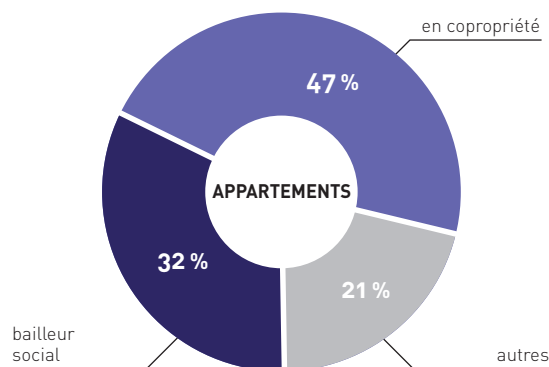
Répartition
sur l'ensemble des logements
de Lorient Agglomération

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



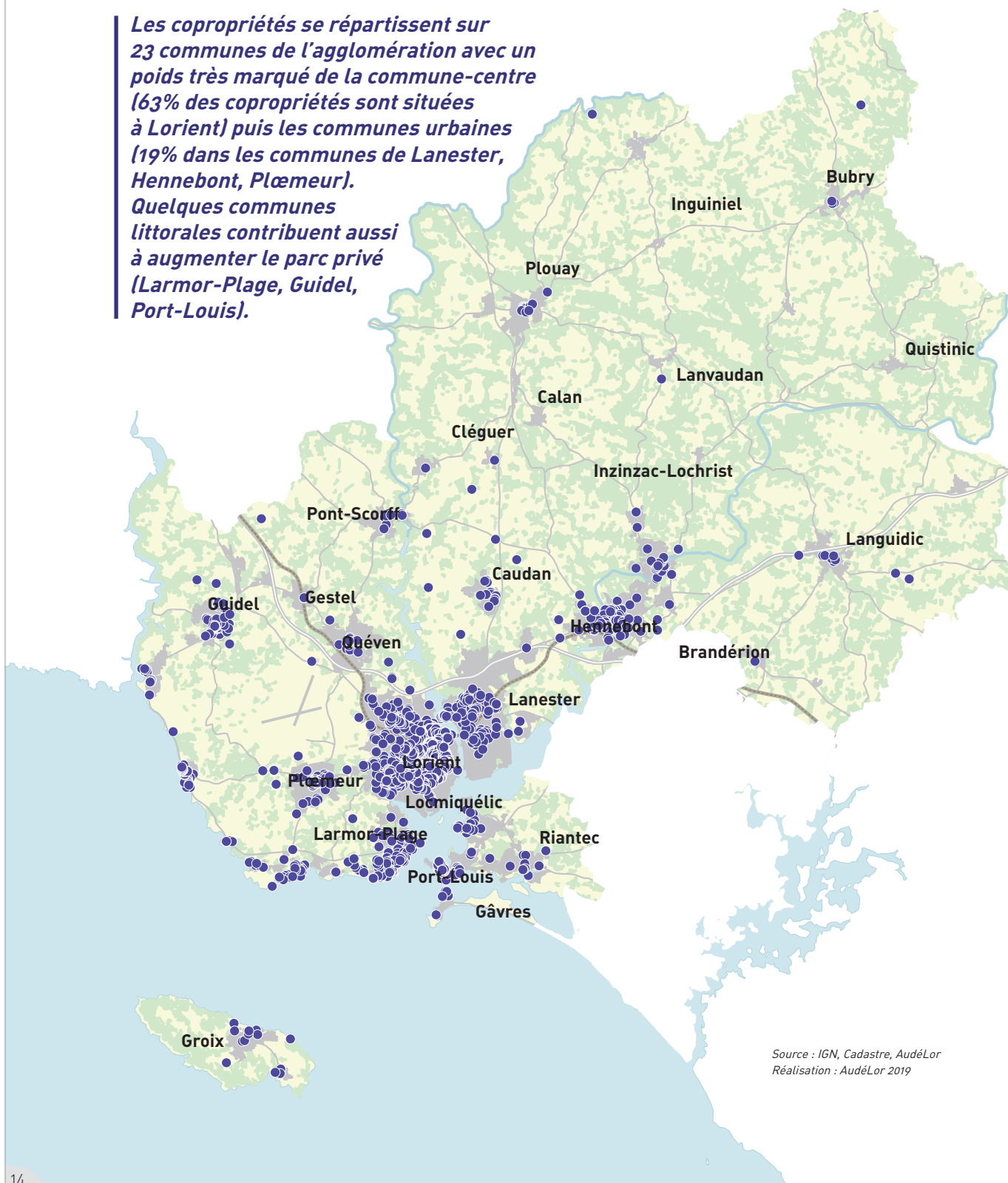
Répartition
sur l'ensemble des appartements
de Lorient Agglomération

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION

Les copropriétés se répartissent sur 23 communes de l'agglomération avec un poids très marqué de la commune-centre (63% des copropriétés sont situées à Lorient) puis les communes urbaines (19% dans les communes de Lanester, Hennebont, Plœmeur). Quelques communes littorales contribuent aussi à augmenter le parc privé (Larmor-Plage, Guidel, Port-Louis).



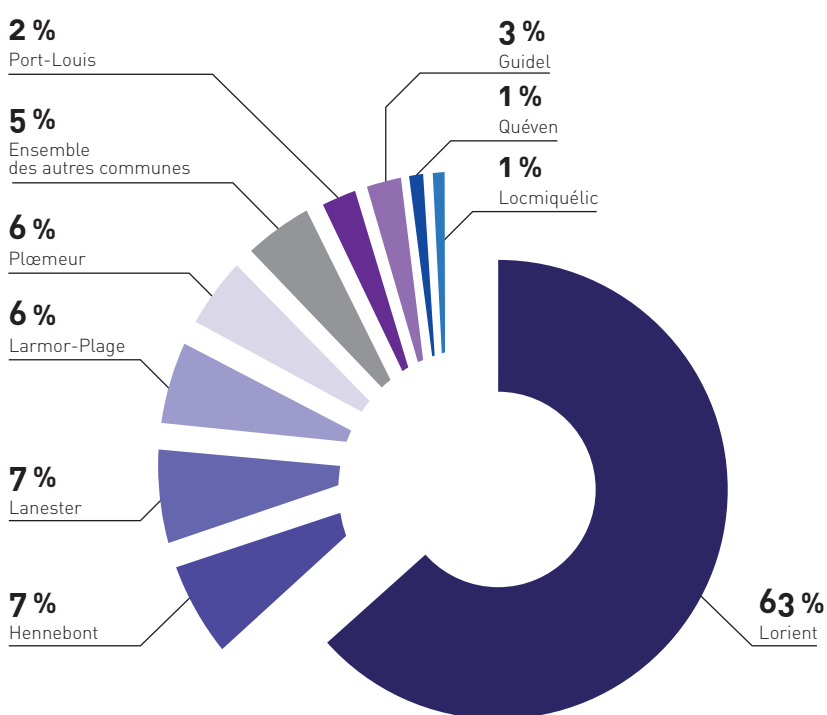
Source : IGN, Cadastre, AudéLor
Réalisation : AudéLor 2019

Répartition des copropriétés par communes

Part des copropriétés par communes

(Uniquement dans les 9 communes ayant au moins 150 logements en copropriété)

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



41% des copropriétés de l'agglomération sont situées dans les 6 iris suivants de Lorient : Aristide Briand, Nouvelle Ville, Arsenal Maritime, Paul Guieysse, l'Orientis, Merville.

7 communes ont moins de 12 logements en copropriété.

Répartition des copropriétés et des logements par communes

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Communes	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
Brandérian	1	3
Bubry	4	11
Calan	0	0
Caudan	18	138
Cléguer	6	34
Gâvres	8	40
Gestel	2	9
Groix	15	43
Guidel	65	881
Hennebont	171	1616
Inguiniel	1	2
Inzinzac-Lochrist	17	118
Lanester	167	1619
Languidic	11	113
Lanvaudan	1	2
Larmor-Plage	153	1529
Locmiquélic	26	164
Lorient	1590	14 976
Plœmeur	128	1453
Plouay	22	84
Pont-Scorff	6	64
Port-Louis	65	437
Quéven	25	163
Quistinic	0	0
Riantec	12	78
Total général	2514	23 577



Exemples de copropriétés

- 1 Hennebont - Reconstruction Centre-ville
- 2 Lanester - Résidence Robespierre - 1970
101 appartements
- 3 Plœmeur - Avenue Pasteur - 1980

Densité des copropriétés : nombre de copropriétés rapporté au nombre d'habitants



Larmor-Plage - Cité balnéaire ;
Immeuble Port Maria - 1980



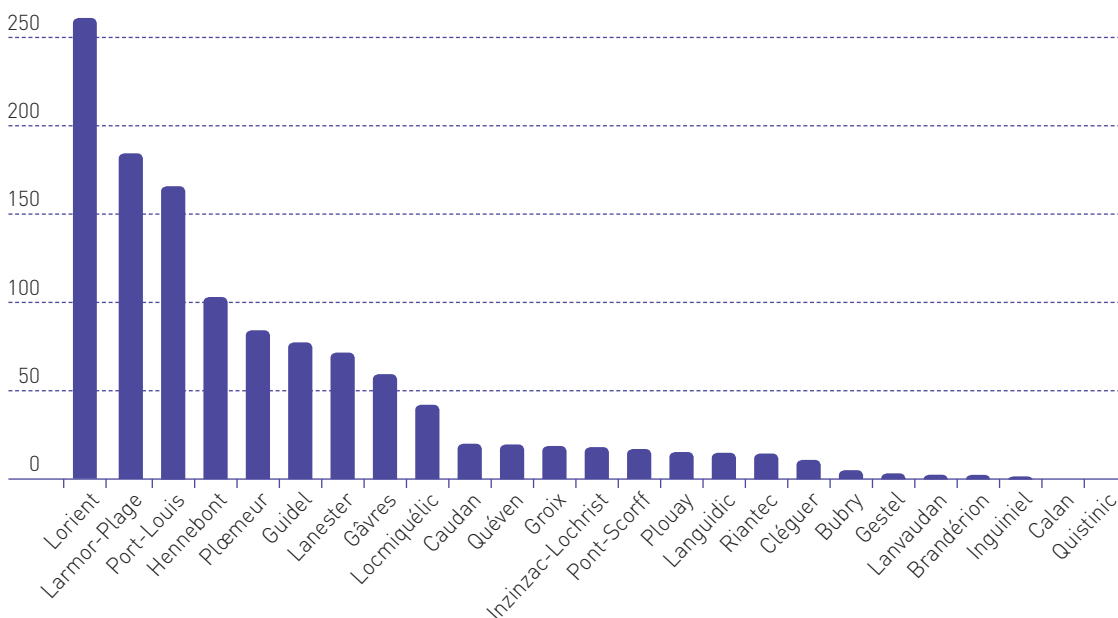
Port-Louis - cité historique ;
Immeuble datant de 1750

Lorient, avec 261 logements en copropriété pour 1000 habitants, présente une forte densité de logements en copropriété, suivi de Larmor-Plage, commune littorale et balnéaire et de Port-Louis, commune littorale et historique.

Nombre de logements en copropriété pour 1000 habitants

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

300 logts/ 1000 hab



PÉRIODES DE CONSTRUCTION : UN PARC DE LOGEMENTS MARQUÉ PAR LA RECONSTRUCTION

Description des cinq périodes

- 1 **Pendant la Seconde Guerre mondiale**, la région de Lorient subit des destructions importantes. La ville de Lorient est bombardée massivement. Le bilan des destructions urbaines est

extrêmement lourd : Lorient a perdu plus de 90% de son bâti. Les autres communes du pays de Lorient sont également concernées, (Hennebont détruite aux deux tiers, Quéven, Lanester...)



- 2 **La reconstruction de Lorient**, entamée tardivement du fait de la résistance de la poche de Lorient, démarre en 1949 avec la pose de la première pierre et s'étend jusqu'au début des années 1960, intégrant la finition des grands programmes de la reconstruction hors de "l'intra-muros" notamment les immeubles de la place Jules Ferry. Une trentaine d'architectes, lorientais pour la plupart, ont travaillé sur le secteur du centre-ville de 1949 à 1963.

Toutes les tendances et les influences de l'architecture des années 50 sont représentées. Les premiers îlots seront compacts et fermés : simple mise en volume du parcellaire permettant de lire parfaitement les limites de propriété. Puis la tendance sera d'éviter les cours fermés et d'ouvrir le cœur de l'îlot à l'espace public et progressivement le bâtiment s'éloigne du tracé des rues.



3 **Entre 1962 et le milieu des années 70**, la population augmente beaucoup et les programmes de construction sont plus importants, avec notamment la réalisation de grands ensembles privés (en même



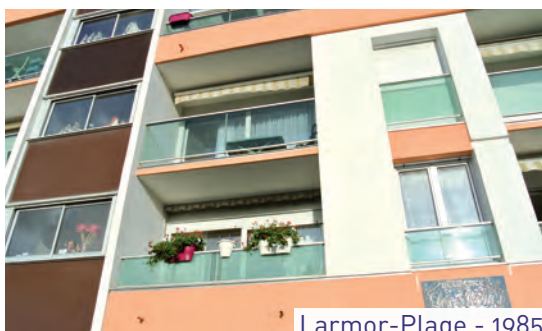
Lorient - 1967

temps que les programmes de logements collectifs publics dans des ZUP (Bois du Château et Kervenanec), soit 5000 nouveaux logements.



Larmor-Plage - 1974

4 **Dans les années 80**, les opérations d'urbanisme sont de moindre ampleur et les immeubles également. Après une période marquée par un développement de la ville vers les communes situées au nord et à



Larmor-Plage - 1985

l'ouest de Lorient, souvent sous forme de lotissements ou de petits collectifs, la construction des immeubles en copropriété connaît un net ralentissement entre 1985 et 2000.



Port-Louis - 1985

5 **L'époque récente** est marquée par une reprise correspondant à une relance économique et avec une production de copro-



Hennebont - 2012

priétés sur l'ensemble de l'agglomération. Cette durée de 30 ans correspond à un cycle de vie des constructions.



Locmiquélic - 2014

Répartition des copropriétés et des logements en fonction des périodes de construction

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Périodes		Agglomération		Lorient		Hors Lorient	
		Nombre des copropriétés	Nombre des appartements	Nombre des copropriétés	Nombre des appartements	Nombre des copropriétés	Nombre des appartements
Avant-guerre et sortie guerre	1450 à 1948	421	1879	243	1250	178	629
Reconstruction	1949 à 1962	1103	5685	879	4790	224	895
"Grands ensembles"	1963 à 1976	379	5672	246	4406	133	1266
"Années 80"	1977 à 1988	159	2824	77	1617	82	1207
"Moins de 30 ans"	1989 à 2017	433	7285	137	2852	296	4433
Non renseignés		19	79	8	29	11	50
Total		2514	23 424	1590	14 944	924	8480

En nombre de copropriétés, la période de la reconstruction est la période la plus marquée.

Nombre de logements construits par an (appartements et maisons)

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Périodes		Nombre de logements	Durée de la période	Nombre de logements par an
Avant-guerre et sortie guerre	1450 à 1948	1892		
Reconstruction	1949 à 1962	5699	14 ans	407 / an
"Grands ensembles"	1963 à 1976	5678	14 ans	406 / an
"Années 80"	1977 à 1988	2836	11 ans	258 / an
"Moins de 30 ans"	1989 à 2017	7393	29 ans	255 / an

Dans la période récente, la reprise est marquée à partir de 2003 : le rythme entre 2003 et 2015 est de 376 logements par an.

Lorient et l'extension des copropriétés vers les communes périphériques

Jusqu'en 1977, les constructions ont lieu principalement sur la commune de Lorient.

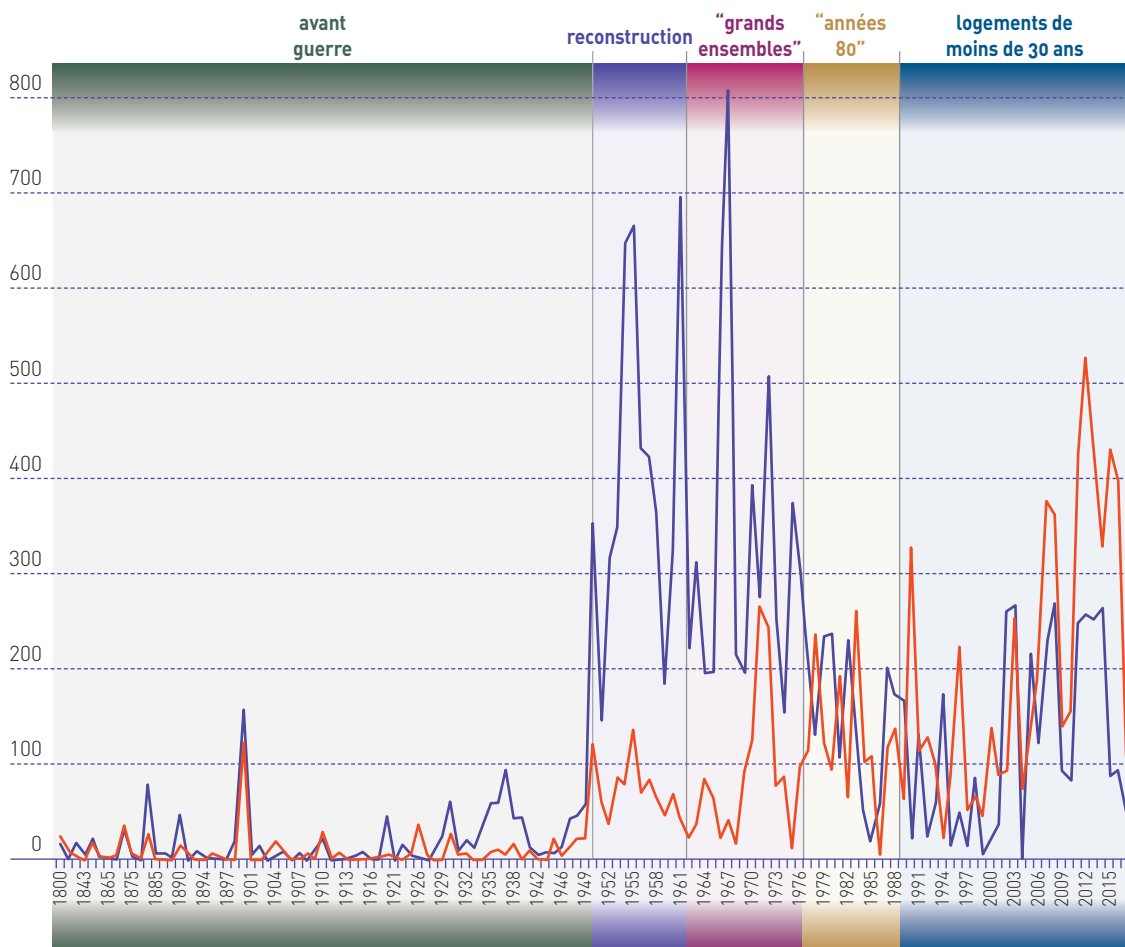
Après 1977, les constructions sont majoritairement localisées en dehors de Lorient.

Durant la période des copropriétés "de moins de 30 ans", 68% des copropriétés sont construites hors de Lorient.

Évolution et comparaison du nombre d'appartements par année de construction entre Lorient et les communes hors Lorient, depuis 1800

■ Lorient ■ Agglomération sans Lorient

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



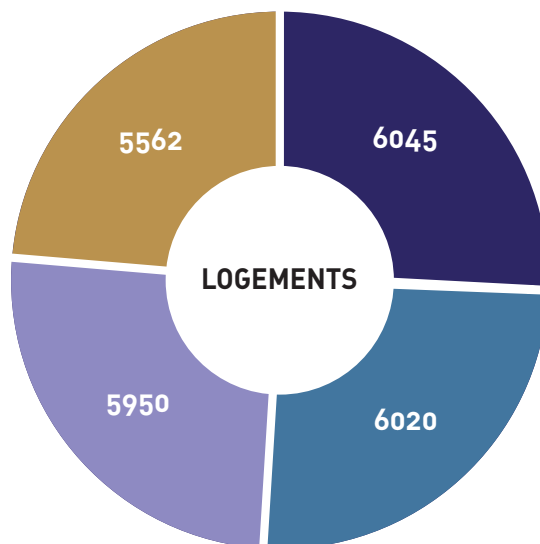
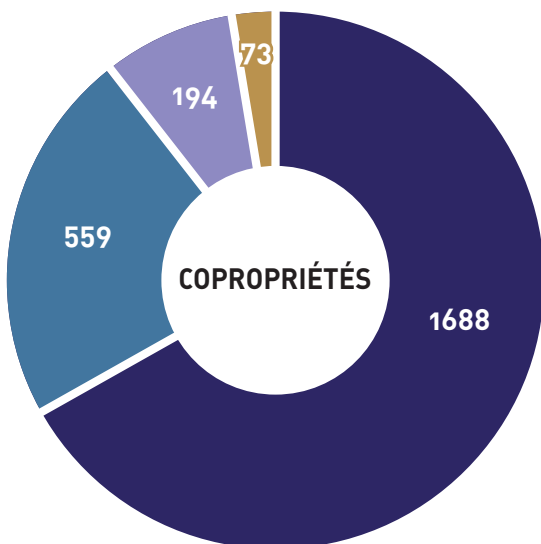
TAILLE DES COPROPRIÉTÉS, UNE MOYENNE GLOBALE DE 9 LOGEMENTS PAR COPROPRIÉTÉS

Données générales



En nombre de copropriétés, les petites copropriétés dominent : 67% des copropriétés ont de 2 à 6 logements, (approximativement un immeuble de 2 ou 3 étages).

En revanche en nombre de logements les parts des catégories de tailles sont pratiquement égales.



Répartition par catégories de taille

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Répartition des copropriétés et des logements par taille des copropriétés en distinguant l'agglomération et la ville de Lorient

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

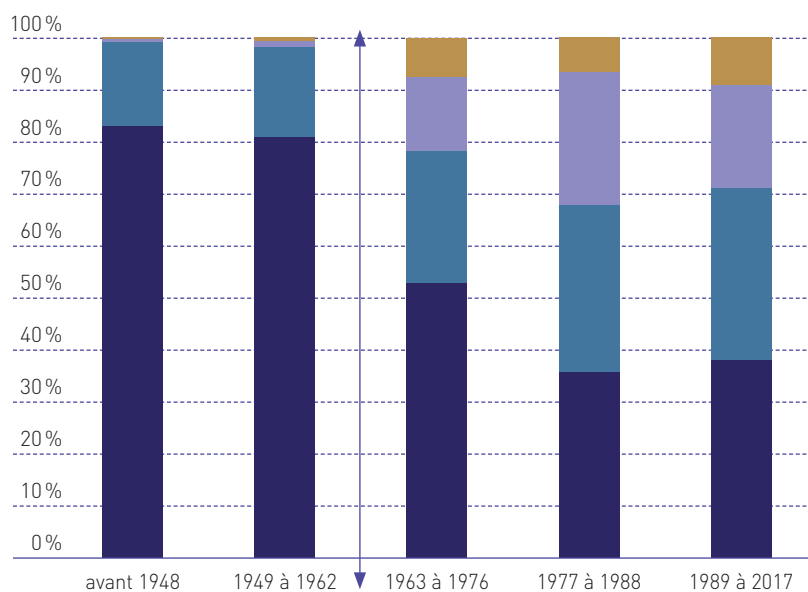
Taille des copros	Agglomération				Lorient			
	Nombre de copropriétés	Nombre de logements	Part de copropriétés	Part de logements	Nombre de copropriétés	Nombre de logements	Part de copropriétés	Part de logements
2 à 6	1688	6045	67 %	26 %	1042	3919	66 %	26 %
7 à 20	559	6020	22 %	26 %	394	4112	25 %	27 %
21 à 49	194	5950	8 %	25 %	108	3321	7 %	22 %
50 à 345	73	5562	3 %	24 %	46	3624	3 %	24 %
<i>Total général</i>	2514	23 577	100 %	100 %	1590	14 976	100 %	100 %

La structure de répartition des copropriétés ne présente pas de différences importantes entre l'agglomération et Lorient.

Parts des copropriétés par catégories de tailles et selon les différentes périodes de construction

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



Avant 1962, 83% des copropriétés ont de 2 à 6 logements, et 98% des copropriétés ont 20 logements et moins.



Après 1962, la part des grandes copropriétés augmente.

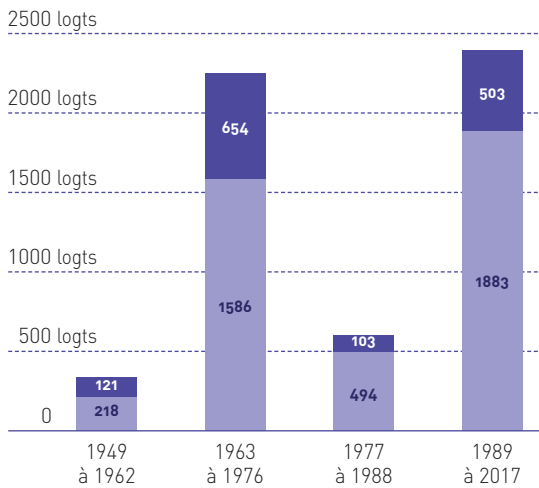
Détails des grandes copropriétés

**Deux périodes pour la construction des grandes copropriétés :
période "grands ensembles" et période "moins de 30 ans".**

Répartition dans le temps des grandes copropriétés (50 logements et plus)

- entre 50 et 99 logements dans la copropriété
- entre 100 et 345 logements dans la copropriété

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

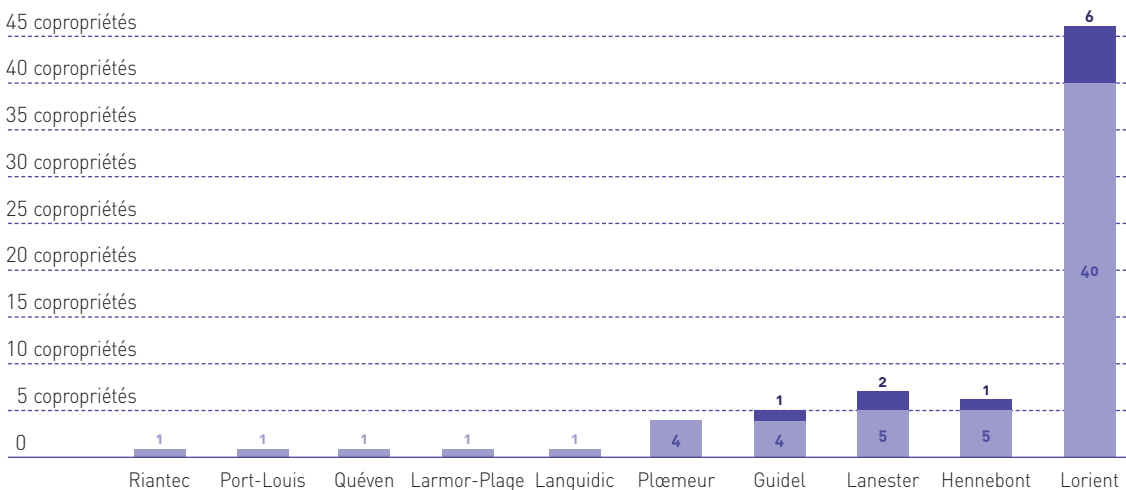


Larmor-Plage – Résidence de Toulhars
1971 – 70 logements

Répartition par communes des grandes copropriétés (50 logements et plus)

- entre 50 et 99 logements dans la copropriété
- entre 100 et 345 logements dans la copropriété

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

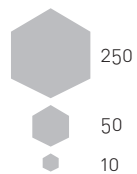


Nombre et taille moyenne des copropriétés par iris en 2018

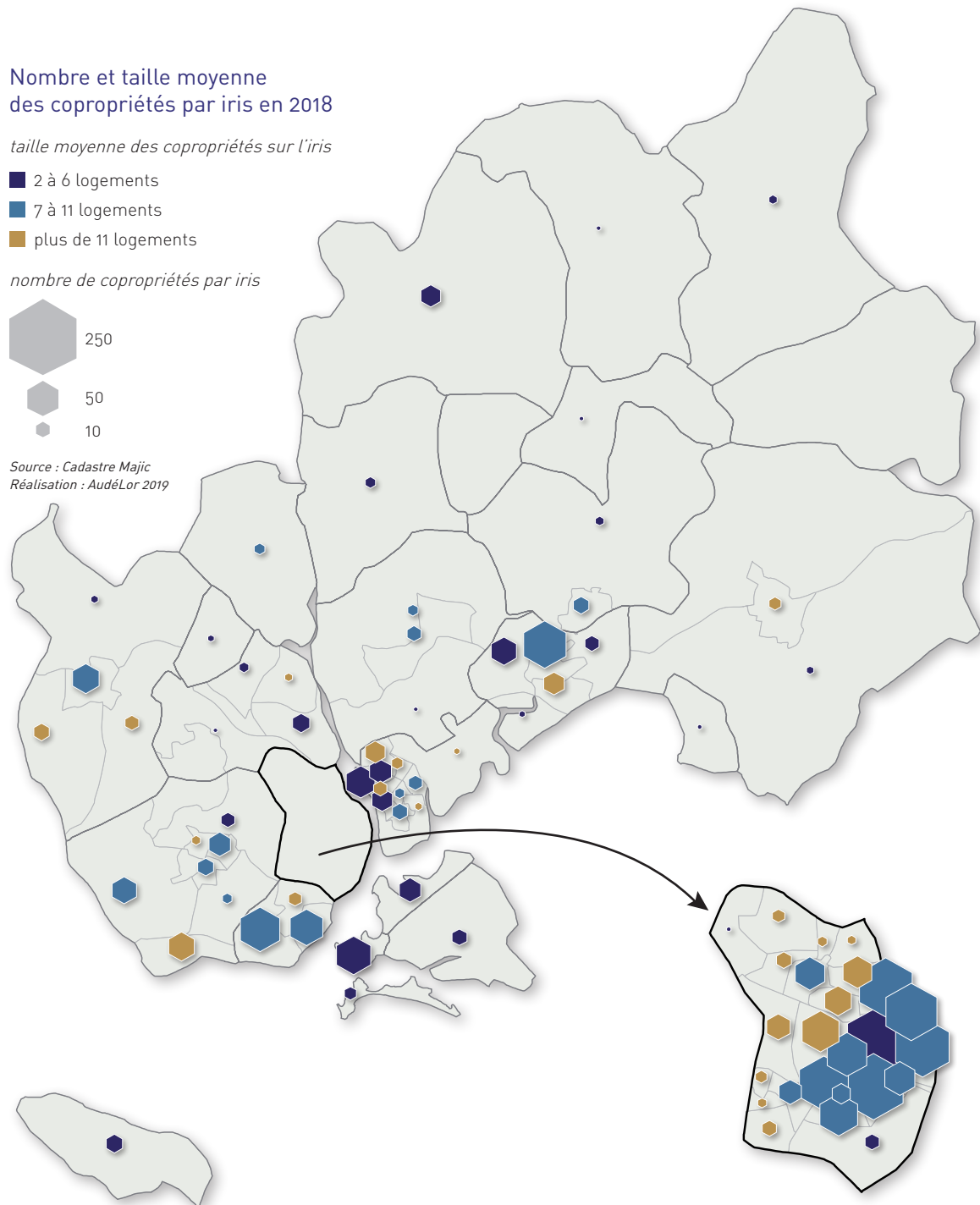
taille moyenne des copropriétés sur l'iris

- 2 à 6 logements
- 7 à 11 logements
- plus de 11 logements

nombre de copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic
Réalisation : AudéLor 2019



Le cœur historique des communes concentre les petites copropriétés tout comme les communes d'outre-rade.

Les plus grandes, moins nombreuses, sont plus excentrées ou sont situées dans les communes du littoral ouest.

CARACTÉRISTIQUES PAR INDICATEURS

VACANCE DE LONGUE DURÉE : TAUX À 4% POUR L'AGGLOMÉRATION ET POUR LORIENT

La vacance est tout sauf une problématique simple à appréhender et recouvre de multiples dimensions (économiques, juridiques, sociales, sanitaires, environnementales...).

Selon la définition de l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- ▶ proposé à la vente, à la location,
- ▶ déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- ▶ en attente de règlement de succession,
- ▶ gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).



Ainsi, il est possible de distinguer deux types de vacance :

► **La vacance dite “frictionnelle” ou “de courte durée”**, nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l’entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %. Les situations de vacance de courte durée n’ont rien d’inhabituel : changement de locataire, mise en vente de l’immeuble, travaux, etc.

► **La vacance dite “structurelle” ou “de longue durée”**, dont voici les déclinaisons :



Les situations de vacance de longue durée (ici 3 ans) sont plus intéressantes concernant la problématique de la fragilité des copropriétés, car elles peuvent traduire une vacance dite d’obsolescence ou de dévalorisation.

► **78% des copropriétés n’ont aucun logement vacant de longue durée,**

► **864 logements sont vacants depuis 3 ans, soit 4% des logements en copropriété,**

► **La vacance est un peu plus forte pour les logements d’avant-guerre et de la reconstruction.**

Taux de vacance longue et courte durée selon l’ancienneté du logement

Source : Taxe d’Habitation 2016 et 2018

Périodes		Nombre de logements au total	Nombre de logements vacants longue durée	Nombre de logements vacants en 2018	Taux logements vacants longue durée	Taux logements vacants en 2018
Avant-guerre et sortie guerre	1450 à 1948	1892	113	176	6 %	9 %
Reconstruction	1949 à 1962	5699	311	512	5 %	9 %
“Grands ensembles”	1963 à 1976	5678	167	314	3 %	6 %
“Années 80”	1977 à 1988	2836	82	161	3 %	6 %
“Moins de 30 ans”	1989 à 2017	7393	185	425	3 %	6 %
Non renseignés		79	6	5		
Total		23 577	864	1593	4 %	7 %

| La vacance est un peu plus forte dans les copropriétés de moins de 20 logements.

Taux de vacance longue et courte durée selon la taille de la copropriété

Source : Taxe d'Habitation 2016 et 2018

Taille des copropriétés	Nombre de logements au total	Nombre de logements vacants longue durée	Nombre de logements vacants en 2018	Taux logements vacants longue durée	Taux logements vacants en 2018
2 à 6 logements par copropriété	6045	302	514	5 %	9 %
7 à 20 logements par copropriété	6020	284	440	5 %	7 %
21 à 49 logements par copropriété	5950	135	301	2 %	5 %
50 à 345 logements par copropriété	5562	143	338	3 %	6 %
Total	23 577	864	1593	4 %	4 %

| Le taux de vacance "longue durée" est relativement constant selon les communes.

Taux de vacance longue et courte durée selon la taille de la copropriété

données uniquement pour communes de plus de 6 logements

Source : Taxe d'Habitation 2016 et 2018

Communes	Nombre de logements au total	Nombre de logements vacants longue durée	Taux de vacance longue durée
Bubry	11	2	18 %
Caudan	138	3	2 %
Cléguer	34	1	3 %
Gâvres	40	0	0 %
Gestel	9	0	0 %
Groix	43	3	7 %
Guidel	881	24	3 %
Hennebont	1616	38	2 %
Inzinzac-Lochrist	118	4	3 %
Lanester	1619	61	5 %
Languidic	113	7	6 %
Larmor-Plage	1529	38	2 %
Locmiquélic	164	9	5 %
Lorient	14 976	569	4 %
Plœmeur	1453	63	4 %
Plouay	84	7	8 %
Pont-Scorff	64	6	9 %
Port-Louis	437	16	4 %
Quéven	163	13	7 %
Riantec	78	0	0 %

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Différentes sources d'informations sont mobilisables pour le diagnostic et le repérage des logements vacants. Ces sources s'appuient sur des définitions différentes de la vacance et procèdent de méthodes de collecte de données distinctes réalisées à des dates différentes, engendrant alors des écarts quelquefois importants dans le dénombrement des logements vacants.

L'étude a privilégié l'entrée par les sources fiscales : l'indicateur est élaboré à partir des fichiers sur la taxe d'habitation. Elle est due chaque année par l'occupant du logement au 1^{er} janvier. Lorsqu'un logement est inoccupé le 1^{er} janvier, la taxe d'habitation ne s'applique pas.

Ainsi la vacance est calculée sur la TH 2016 et la TH 2018 (valeur 2017 non connue).

Concernant les copropriétés, des ajustements ont été opérés afin d'extraire de la sélection les résidences spécifiques (résidences étudiantes et résidences meublées principalement) marquées par une rotation élevée et donc des périodes d'inoccupation fréquentes.

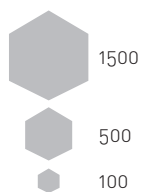
Part de logements inoccupés depuis trois ans

part de la vacance longue durée

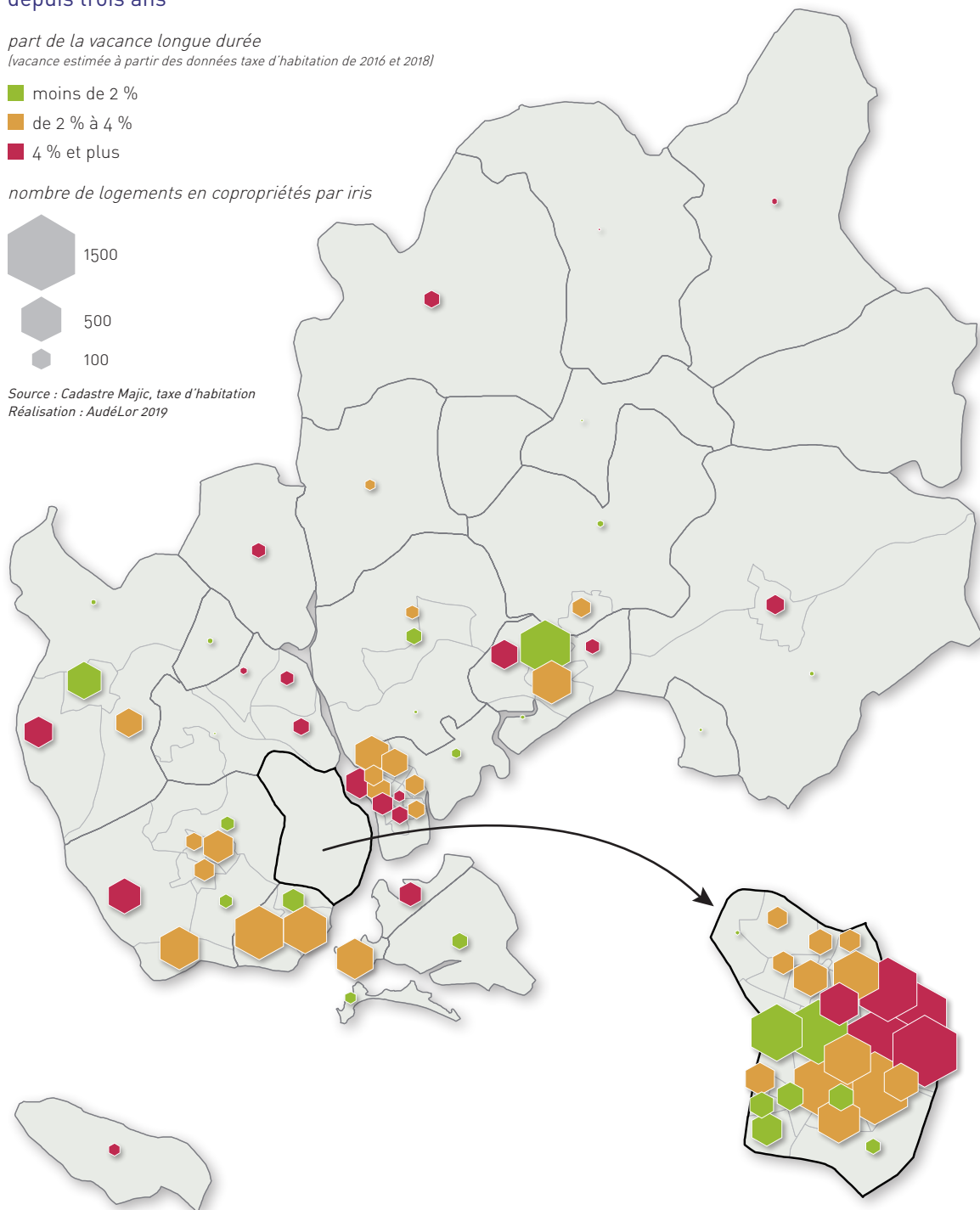
(vacance estimée à partir des données taxe d'habitation de 2016 et 2018)

- moins de 2 %
- de 2 % à 4 %
- 4 % et plus

nombre de logements en copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic, taxe d'habitation
Réalisation : AudéLor 2019



OCCUPATION SOCIALE : 36% DE MÉNAGES CONSIDÉRÉS COMME MODESTES

La part des ménages les plus modestes concerne autant les locataires que les propriétaires. Globalement, en France, il y a 17 % de ménages très modestes parmi les propriétaires occupants, comme il y a 17 % de ménages sous le seuil de pauvreté parmi les locataires⁶.

Ce sont d'abord ces ménages qui risquent de se trouver en difficulté au sein des copropriétés, soit parce qu'ils ont accédé à la propriété avec des moyens trop limités pour faire face aux charges collectives de fonctionnement et à d'éventuels travaux,

soit parce qu'ils y supportent en tant que locataires des niveaux élevés de loyer et de charges, sans rapport avec le service rendu mais aussi sans rapport avec leurs ressources, dans la mesure où ils n'ont bien souvent pas eu d'autre choix pour se loger.

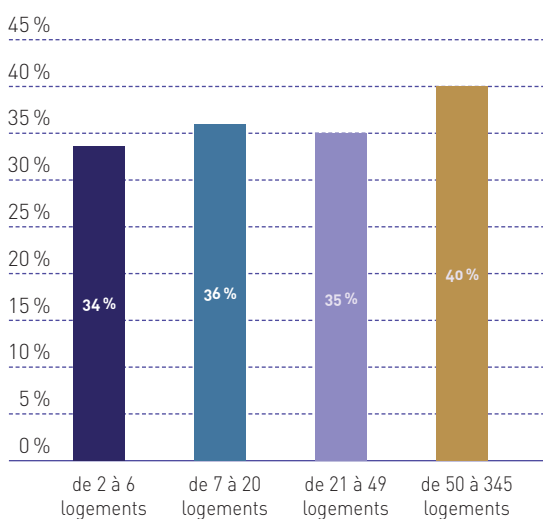
Sur les 21 984 logements en copropriétés non vacants de longue durée, 8 229 ménages sont soit exonérés soit bénéficient d'un dégrèvement de plus de 50% de leur TH, soit 36% du parc.

Les grandes copropriétés accueillent proportionnellement plus de ménages modestes.

Part des ménages modestes par catégorie de tailles de copropriétés

(nombre de ménages modestes / nombre de logements non vacants dans les copropriétés de chaque catégorie de taille de copropriétés)

Source : Taxe d'habitation 2018



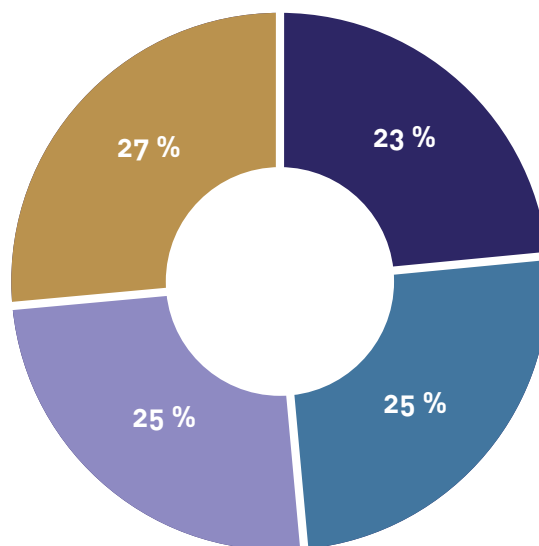
⁶ Source : "L'état du mal-logement en France" 2014 - Fondation Abbé Pierre
Chapitre 2 : les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragiles

Les ménages modestes se répartissent de manière égale dans chaque catégorie de taille de copropriétés.

Répartition des ménages modestes selon la taille des copropriétés

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements

Source : Taxe d'habitation 2018

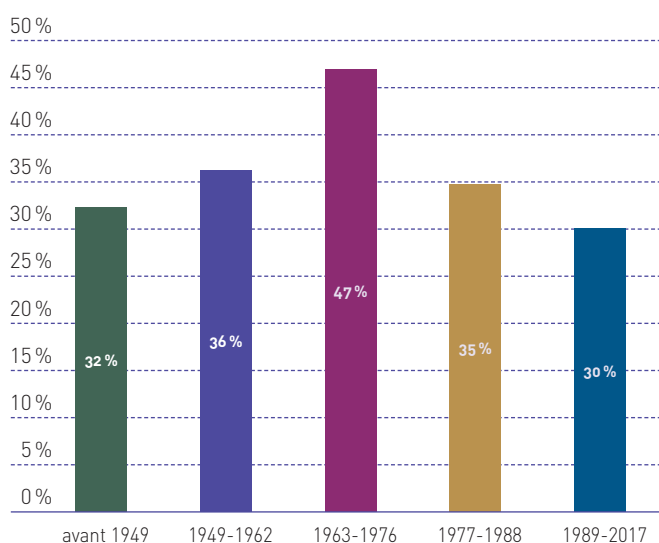


Les copropriétés construites dans la période "des grands ensembles" entre 1963 et 1976 accueillent proportionnellement plus de ménages modestes.

Part des ménages modestes par période de construction

(nombre de ménages modestes / nombre de logements non vacants dans les copropriétés de chaque période de construction)

Source : Taxe d'habitation 2018



POINT MÉTHODOLOGIQUE

Pour l'analyse de cet indicateur, le fichier de la taxe d'habitation a été utilisé. Il est calculé sur la part des occupants à faible revenu TH 2018, c'est-à-dire soit les ménages exonérés ou soit bénéficiant d'un dégrèvement de TH de plus de 50%.

En effet des situations existent qui ouvrent droit à une exonération, totale ou partielle, de taxe d'habitation. C'est le cas par exemple des personnes veuves, des personnes âgées de plus de 60 ans dont le revenu ne dépasse pas environ 11 000 € pour une personne et 22 000 € pour 3 personnes. Le montant de la taxe d'habitation étant du ressort des collectivités locales, son montant est variable selon les communes, il est calculé en multipliant la valeur locative nette du logement par des taux votés par la commune et par l'intercommunalité.

De ce fait, cet indicateur reflète une situation de revenus potentiellement modestes, et surtout il permet d'avoir une couverture de l'ensemble des habitants des copropriétés.

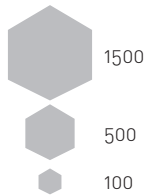
Les quartiers nord, des quartiers périphériques de Lorient et une partie des iris de Lanester ont un taux plus élevé de ménages modestes que la moyenne

Part des ménages modestes par iris

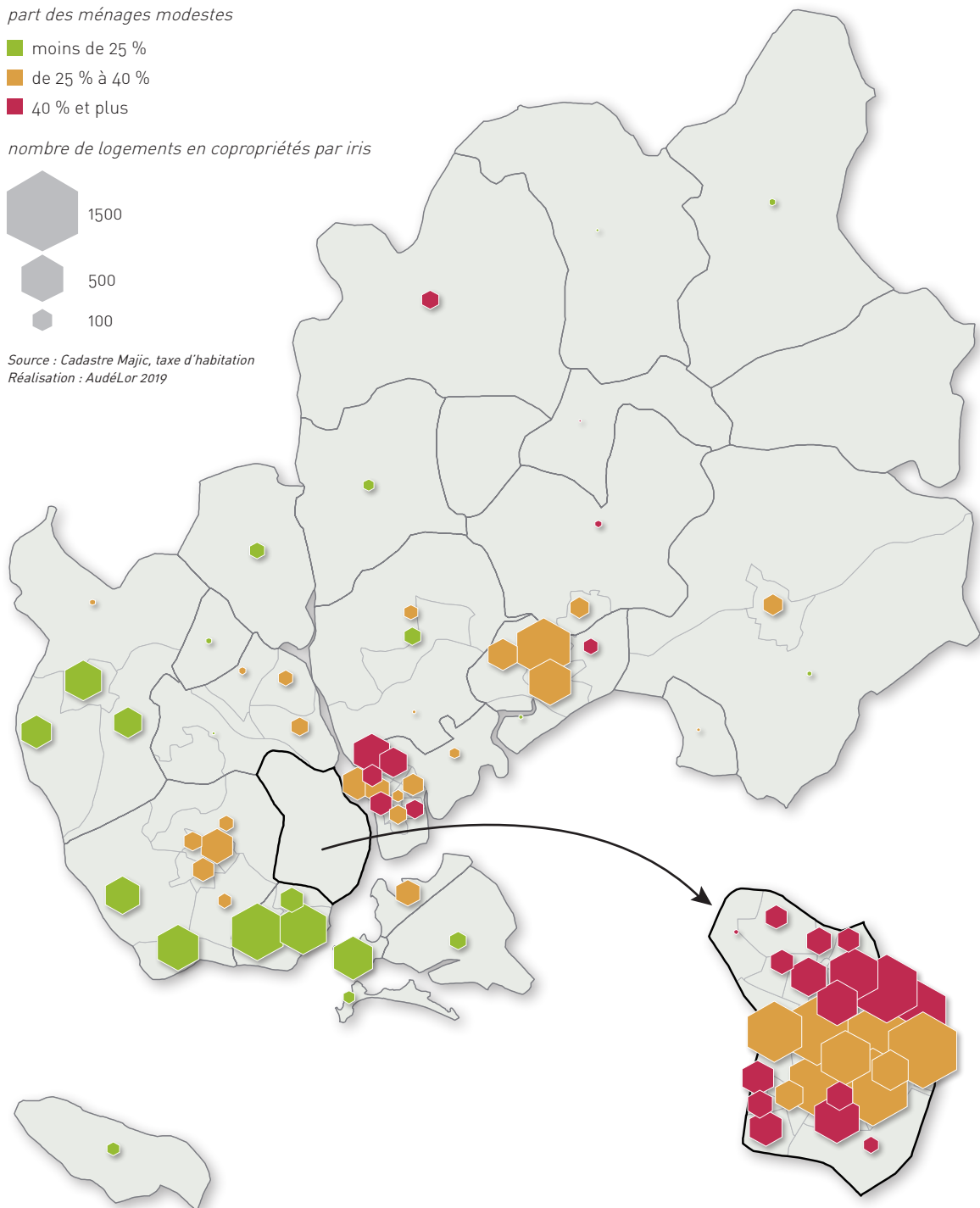
part des ménages modestes

- moins de 25 %
- de 25 % à 40 %
- 40 % et plus

nombre de logements en copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic, taxe d'habitation
Réalisation : AudéLor 2019



STATUT D'OCCUPATION : UN PARC OCCUPÉ À 45% PAR DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires occupants sont plus enclins à s'occuper de la copropriété que les propriétaires bailleurs.

Ces derniers, plus éloignés de la copropriété, peuvent être attentifs à la recherche d'un moindre niveau de charges possible afin d'augmenter leur rendement locatif et sont plus difficiles à impliquer.

Les locataires, qui voient parfois peu leur propriétaire, sont généralement moins motivés et impliqués que les propriétaires occupants. Un taux de locataires important peut être un facteur d'évolution de la copropriété vers des difficultés.

Une fonction sociale différente selon les vagues de production des immeubles collectifs en copropriété

Au-delà de la répartition des copropriétés en fonction de leur date de construction, c'est la question du rôle social des différents âges de la copropriété qui apparaît. Le rôle qu'ont joué les immeubles collectifs privés dans le fonctionnement des marchés immobiliers au moment de leur construction a en effet profondément marqué leur histoire et constitue bien souvent un facteur explicatif majeur des difficultés que les copropriétés peuvent rencontrer aujourd'hui.

Lorient
1 rue de la Patrie
1958

47%
de propriétaires
occupants



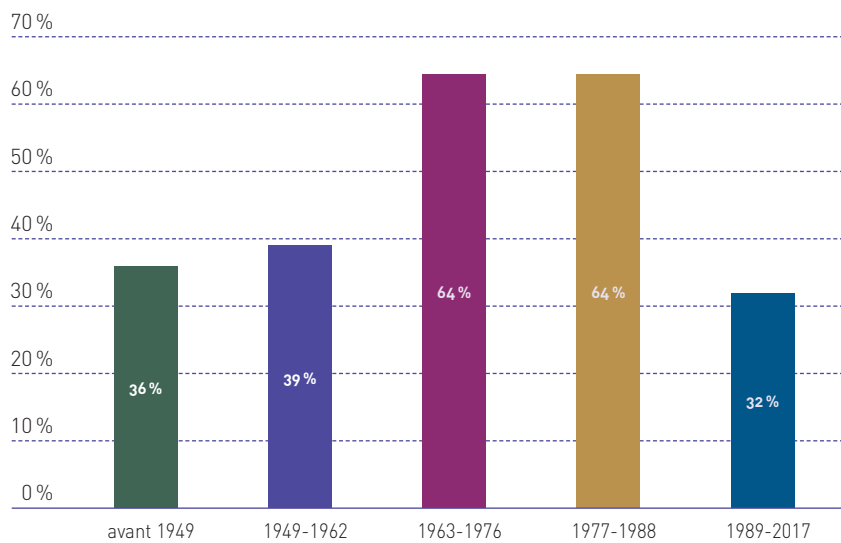
Le parc de logements en copropriété se caractérise par une forte présence de propriétaires occupants dans les immeubles des périodes "grands ensembles" et "années 80" (64%).



Lorient, Arsenal de mer, 1955 : **37 % de propriétaires occupants**

Statut d'occupation en fonction des périodes de construction :
part des propriétaires occupants

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)





Les terrasses de Plœmeur, 2002 : **45 % de propriétaires occupants**

| Plus de propriétaires dans les grandes copropriétés (53%).

Statut d'occupation selon la taille des copropriétés

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Taille des copros >>>>>>>>>	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de logements non vacants en 2018	Taux de propriétaires occupants
2 à 6 logements par copropriété	2121	5531	38 %
7 à 20 logements par copropriété	2195	5580	39 %
21 à 49 logements par copropriété	2776	5649	49 %
50 à 345 logements par copropriété	2771	5224	53 %
Total	9863	21 984	45 %

I Moins de propriétaires dans les centralités

Part des ménages propriétaires par iris

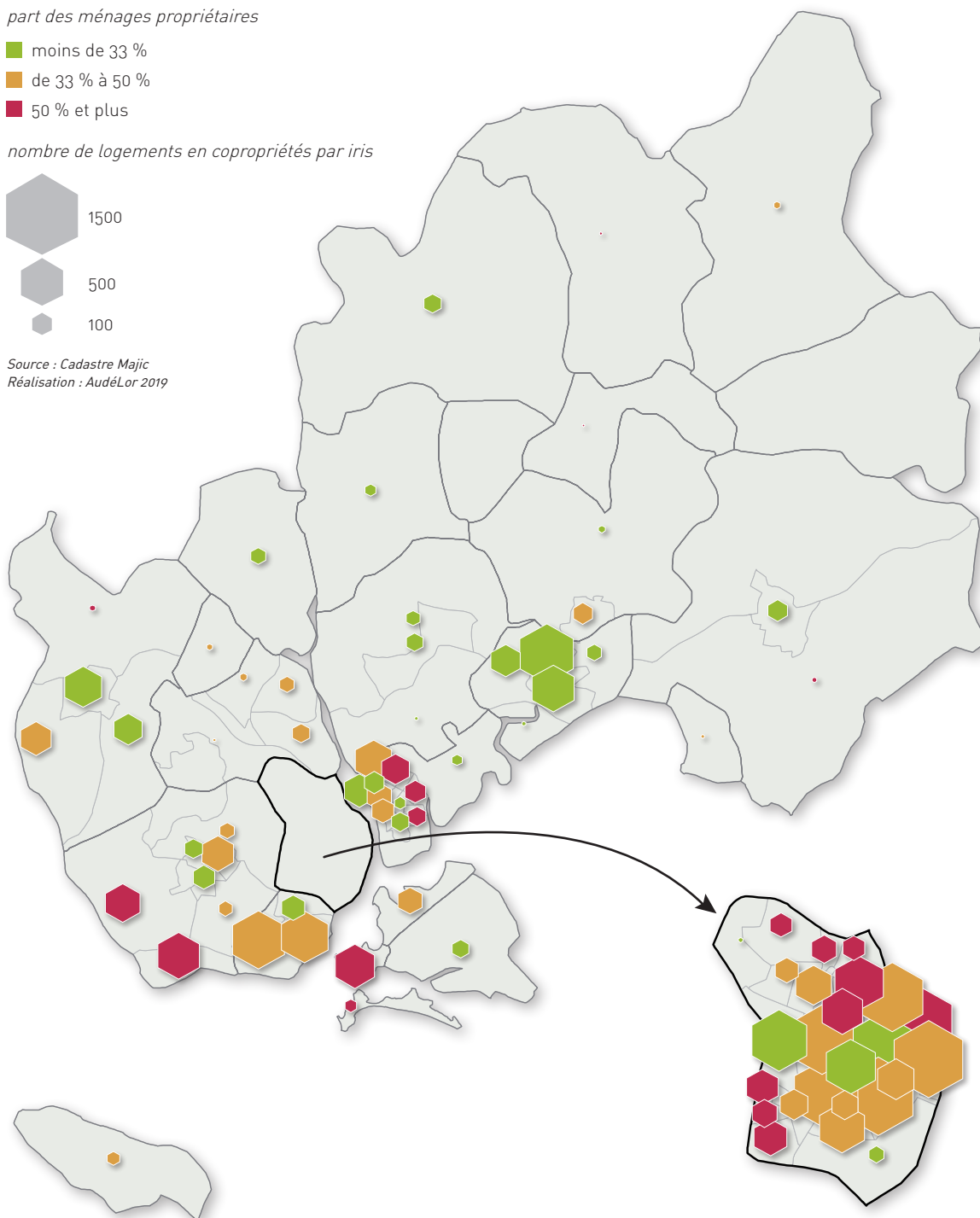
part des ménages propriétaires

- moins de 33 %
- de 33 % à 50 %
- 50 % et plus

nombre de logements en copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic
Réalisation : AudéLor 2019



LES PETITS LOGEMENTS DANS LES COPROPRIÉTÉS

Les immeubles avec des petits logements, studios ou T1 (25 m² et moins) peuvent connaître des problèmes particuliers. Les petits logements, s'ils ne sont pas sur-occupés, sont occupés souvent par des personnes isolées, étudiants, jeunes travailleurs... davantage susceptibles de relever des ménages modestes.

Ils sont aussi plus facilement soumis à des rotations et des changements de locataires.

C'est la raison pour laquelle la part de petits logements dans la copropriété peut être un facteur de fragilité potentielle.



Il existe une réglementation liée aux logements décents concernant leur taille minimum pour leur mise en location. Pour tout appartement ou maison, l'établissement d'une surface minimale adaptée au type, neuf ou rénovation est requis. Pour la location d'une chambre, la surface minimum a été augmentée récemment à 12m² dans le cadre de la construction ou la rénovation d'une pièce.

Dans cette étude, le seuil retenu de 25 m² correspond aux studios et T1.

Dans l'agglomération de Lorient, seulement 446 copropriétés ont au moins un petit logement, soit 18% du parc (2068 n'en ont aucun). 200 copropriétés ont un tiers et plus de petits logements et 119 ont la moitié et plus de petits logements.

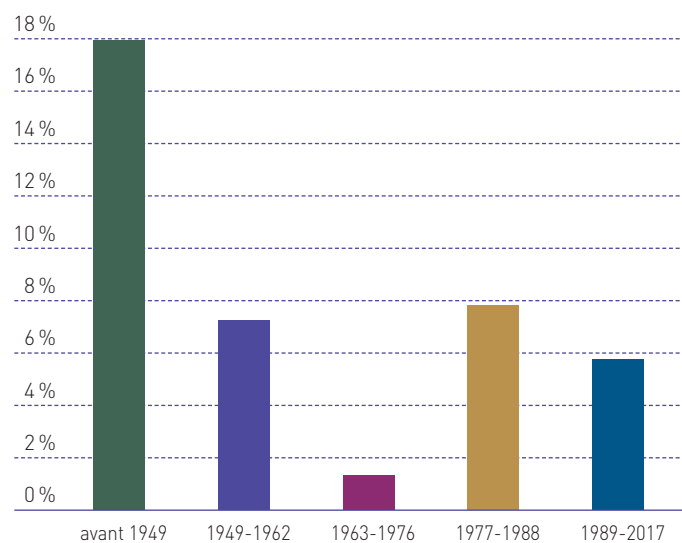
**Sur l'ensemble des logements,
il existe 6% de petits logements
de 25 m² et moins.**

Les copropriétés ayant un tiers et plus de petits logements sont principalement des copropriétés datant de l'avant-guerre (16% parmi les copropriétés d'avant-guerre), ce qui s'explique notamment par la présence d'immeubles avec des combles.

En revanche, il y en a très peu dans la période de "grands ensembles" ce qui s'expliquerait notamment par la nature des constructions.

Part des petits logements
par catégorie
de périodes de construction

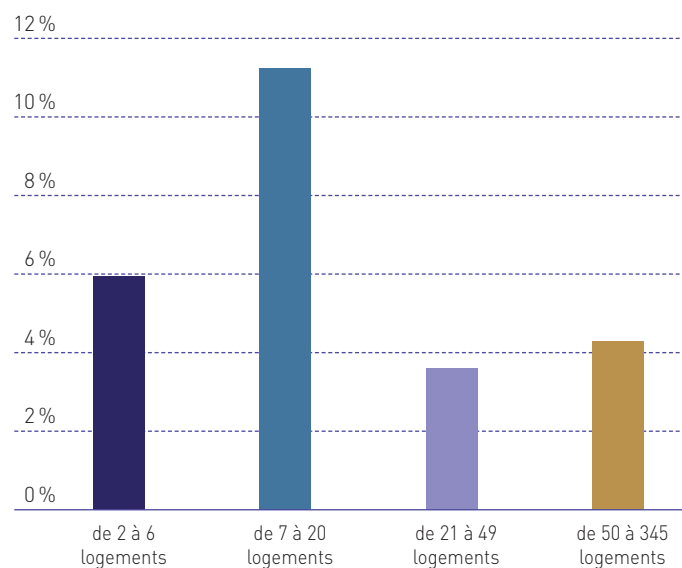
Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



Proportionnellement plus de petits logements dans les copropriétés de 7 à 20 logements.

Part des petits logements
par catégorie
de taille des copropriétés

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



Présence de petits logements :
A Lorient en centralité, ou près des sites de l'enseignement supérieur,
Dans les iris des communes côtières.

Répartition de la part
des petits logements par iris

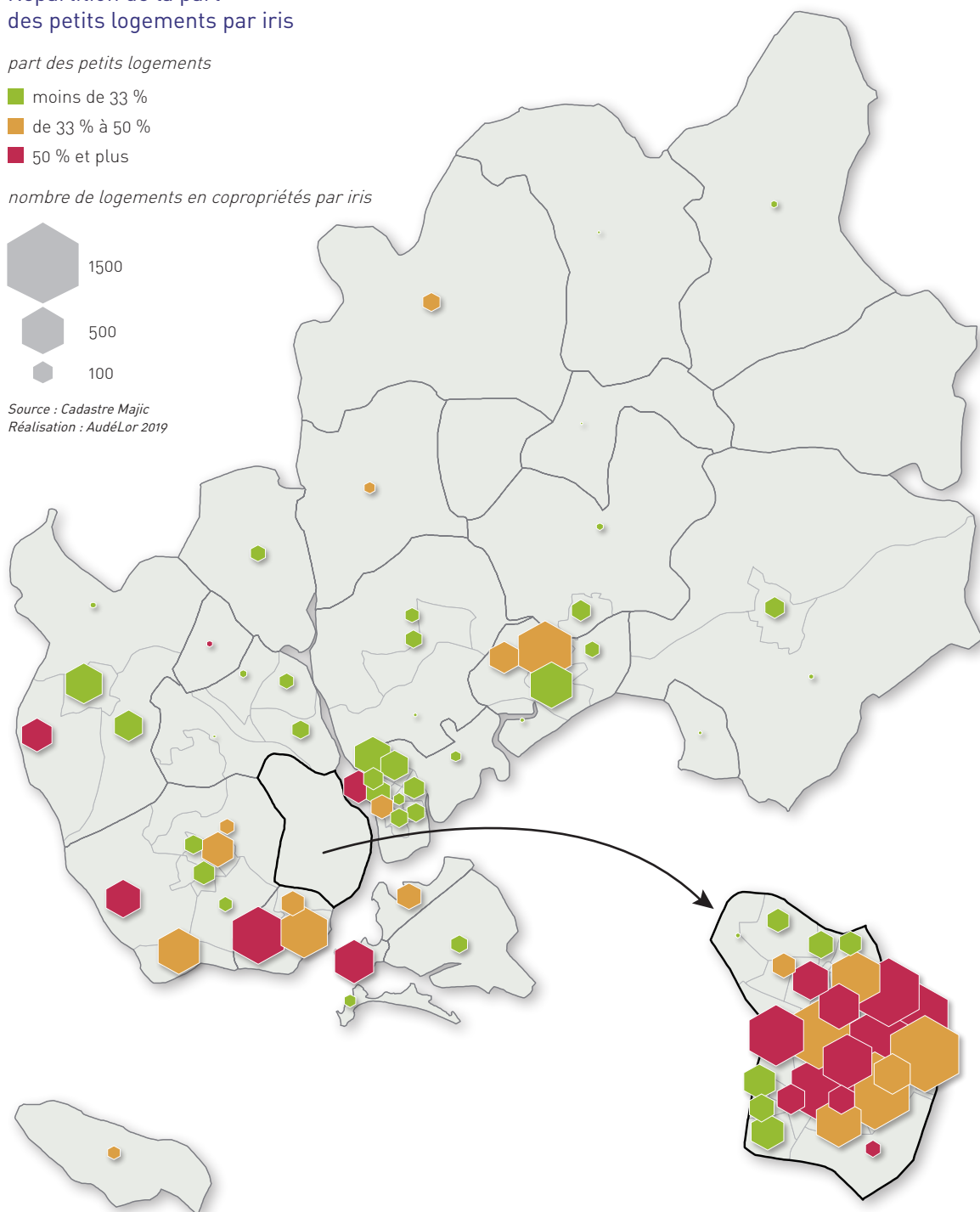
part des petits logements

- moins de 33 %
- de 33 % à 50 %
- 50 % et plus

nombre de logements en copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic
Réalisation : AudéLor 2019



LES COPROPRIÉTÉS AVEC DES COMMERCES

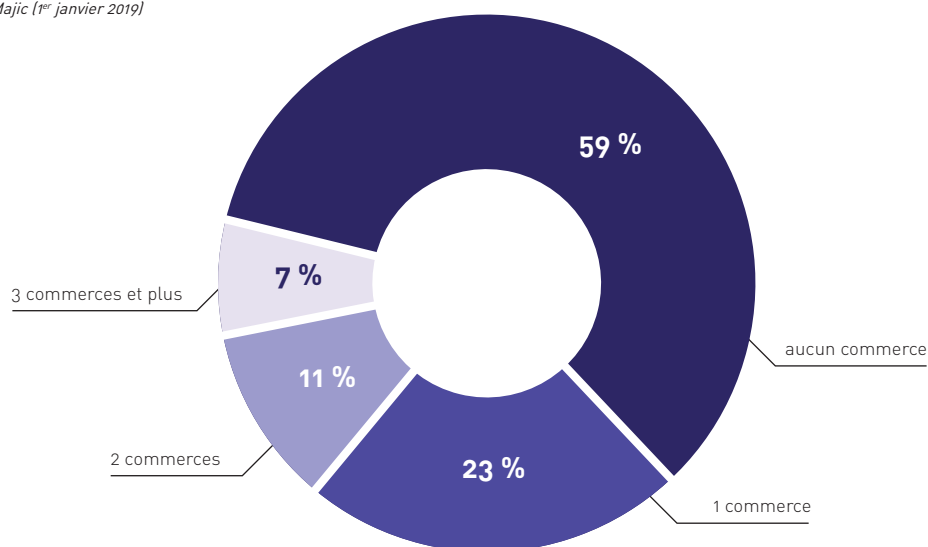
Conserver le parc privé en copropriété en bon état constitue un enjeu fort pour les centres-villes. La présence et le poids des commerces retardent parfois l'engagement des travaux dans la copropriété (coût, nuisances de chantier...) ou peuvent

parfois être source de dysfonctionnements pour la copropriété (consommations d'eau non comptabilisées). Par ailleurs, des locaux au 1^{er} étage sont parfois liés au commerce du rez-de-chaussée et sont souvent sous-utilisés ou vacants.



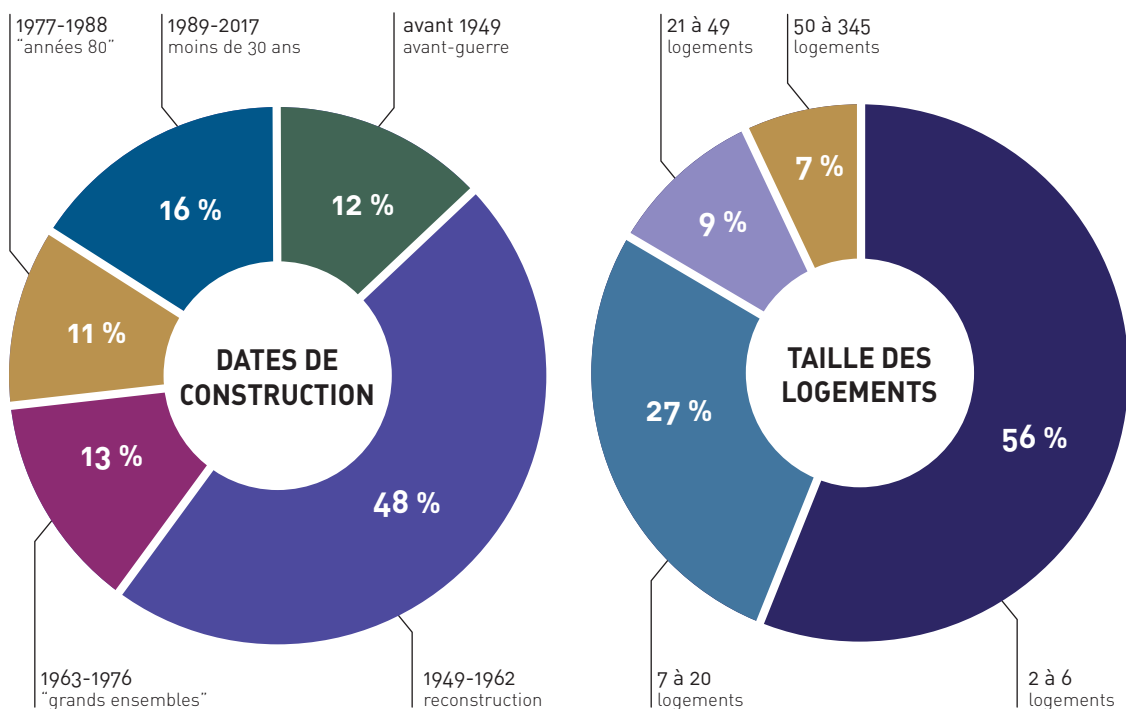
Présence des commerces dans les copropriétés

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



Présence des commerces en fonction des dates de construction et de la taille des logements

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)



Iris et communes dont la part de commerces par copropriété est supérieure ou égale à 1

Source : Majic (1^{er} janvier 2019)

Iris	Commune	Nombre de commerces	Nombre de logements	Nombre de copropriétés	Moyenne du nombre de commerces par copropriété
Centre Ville Sud Est	Plœmeur	38	130	14	2,71
Secteur Croixamus	Quéven	8	61	3	2,67
Aristide Briand	Lorient	488	1514	254	1,92
Centre Ville	Lanester	16	171	10	1,60
Le Ter	Lorient	17	301	11	1,55
Arsenal Maritime	Lorient	241	1349	157	1,54
Dupuy De Lôme	Lorient	104	685	84	1,24
Centre Ville Kerlano	Hennebont	121	814	100	1,21
Centre Ville Nord Est	Plœmeur	31	288	26	1,19
Plouay	Plouay	26	84	22	1,18
Zone Portuaire	Lorient	13	64	11	1,18
Quai de Rohan	Lorient	53	377	49	1,08
Gestel	Gestel	2	9	2	1,00

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉS

L'évolution du prix au m² en lui-même n'est pas un signe de fragilisation. Il le devient si par ailleurs le marché connaît une hausse du prix au m² aux alentours.

Il l'est également si par ailleurs, les prix au m² constatés sur la période précédente étaient déjà au-dessous de la moyenne.



POINT MÉTHODOLOGIQUE

L'analyse des copropriétés est basée sur deux indicateurs :

Indicateur 1 : Écart avec les prix moyens de l'iris ou la commune, combinaison de 2 valeurs :

- ▶ Positionnement de la copropriété par rapport à la moyenne de l'iris
- ▶ Le niveau de la moyenne des prix des mutations dans l'iris

Indicateur 2 : Évolution des prix m² entre 2 périodes de 4 ans, combinaison de 2 valeurs

- ▶ Évolution du prix entre 2010-2013/2014-2017
- ▶ Le niveau du prix moyen dans la copropriété

Durant les 8 dernières années, environ 20% du parc de logements a été mis en vente (certaines ventes peuvent avoir été réalisées sur un même bien). 69% des ventes sont à Lorient, ce qui correspond à la segmentation du parc.

Seulement 571 copropriétés ont connu des ventes d'appartements dans les deux périodes.

**Évolution des prix au m² :
baisse de 8% entre les 2 périodes (2010/2013 et 2014/2017).**

Évolution des prix au m² entre 2010/2013 et 2014/2017

Source : DVF - Prix moyen au m² dans la copropriété, par période de construction, pour des transactions effectuées entre 2010 et 2017

Pays de Lorient	Nombre de transactions	Nombre de copropriétés	Prix moyen au m ²	Prix moyen	Surface moyenne
Période de 8 ans (2010-2017)	4901	1383	1740 €/m ²	106 405 €	61 m ²
Sous période A 2010-2011-2012-2013	2490	974	1817 €/m ²	109 753 €	60 m ²
Sous période B 2014-2015-2016-2017	2413	986	1663 €/m ²	102 951 €	62 m ²

Zoom sur Lorient	Nombre de transactions	Nombre de copropriétés	Prix moyen au m ²	Prix moyen	Surface moyenne
Période de 8 ans (2010-2017)	3385	892	1673 €/m ²	99 700 €	62 m ²

Prix moyen au m² dans la copropriété, par période de construction

Source : DVF - Prix moyen au m² dans la copropriété, par période de construction, pour des transactions effectuées entre 2010 et 2017

Date de construction	Prix moyen au m ²	
Avant-guerre et sortie guerre	1450 à 1948	1661 €/m ²
Reconstruction	1949 à 1962	1689 €/m ²
"Grands ensembles"	1963 à 1976	1634 €/m ²
"Années 80"	1977 à 1988	2028 €/m ²
"Moins de 30 ans"	1989 à 2017	2410 €/m ²

Prix moyen au m² selon les iris et communes de l'agglomération

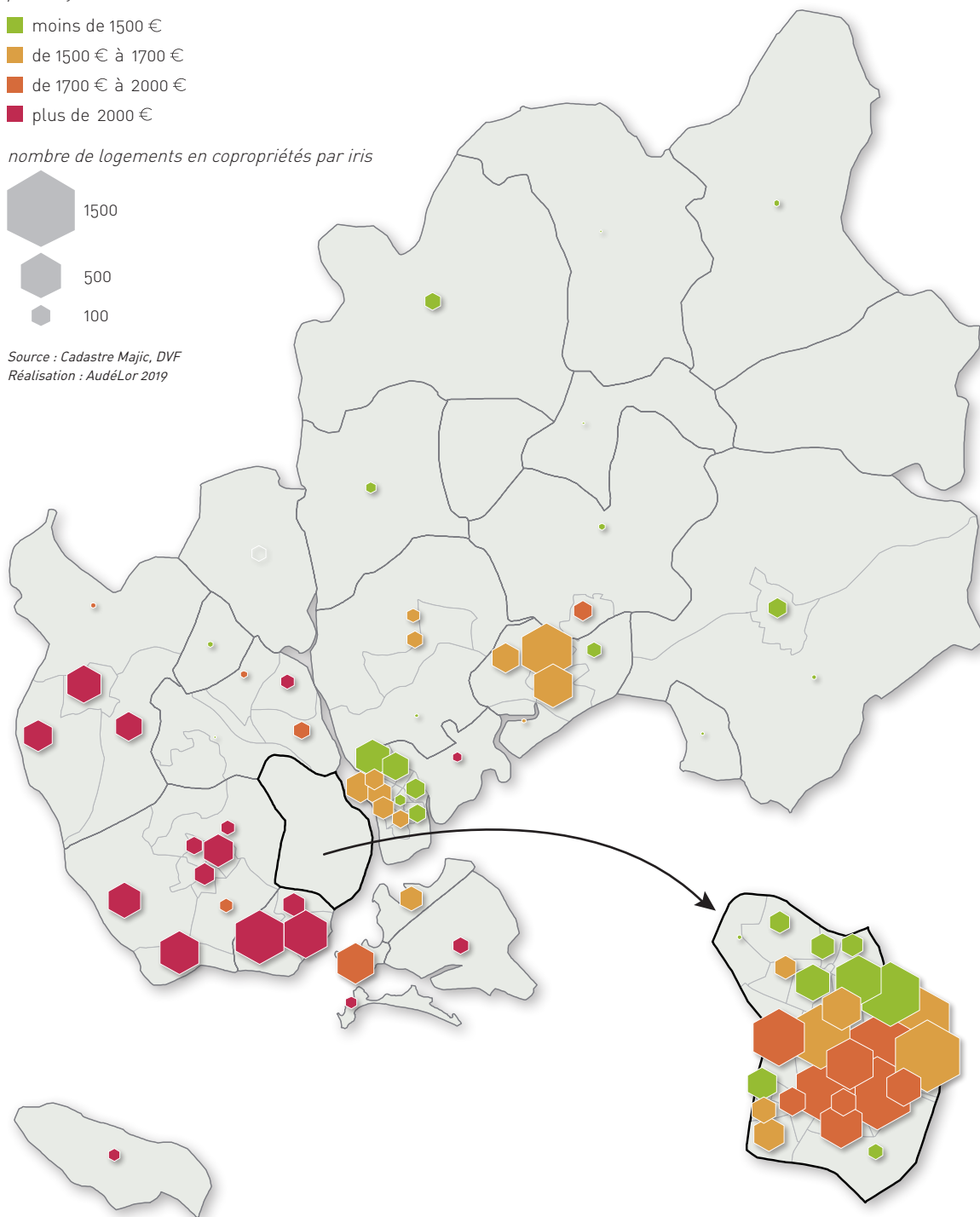
prix moyen au m²

- moins de 1500 €
- de 1500 € à 1700 €
- de 1700 € à 2000 €
- plus de 2000 €

nombre de logements en copropriétés par iris



Source : Cadastre Majic, DVF
Réalisation : AudéLor 2019



GESTION DES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'événements particuliers. Cette nouveauté introduite par la loi Alur vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations

de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

Les données portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels ainsi que sur leur bâti.

NOMBRE D'IMMATRICULATIONS EN SEPTEMBRE 2019

1559 copropriétés immatriculées dans l'agglomération

Nombre
de copropriétés
immatriculées
par communes

Attention :

Le nombre d'immatriculations peut être surévalué en raison d'une intégration de copropriétés comprenant parfois des locaux hors habitation ou des découpages de plusieurs copropriétés par unité parcellaire

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés : septembre 2019

Communes	Nombre de copropriétés immatriculées	Nombre de copropriétés	Taux d'immatriculation
Gestel	2	2	100 %
Inguiniel	1	1	100 %
Pont-Scorff	5	6	83 %
Guidel	47	65	72 %
Larmor-Plage	109	153	71 %
Plœmeur	91	128	71 %
Lorient	1055	1590	66 %
Quéven	14	25	56 %
Lanester	82	167	49 %
Inzinzac-Lochrist	8	17	47 %
Hennebont	80	171	47 %
Port-Louis	29	65	45 %
Locmiquélic	11	26	42 %
Caudan	7	18	39 %
Gâvres	3	8	38 %
Languidic	4	11	36 %
Riantec	3	12	25 %
Groix	3	15	20 %
Plouay	4	22	18 %
Cléguer	1	6	17 %
Brandérion	0	1	0 %
Bubry	0	4	0 %
Lanvaudan	0	1	0 %
Total général	1559	2514	62 %

Les petites copropriétés sont moins immatriculées.

Part des copropriétés immatriculées par taille des copropriétés

Attention : Le nombre d'immatriculations peut être surévalué en raison d'une intégration de copropriétés comprenant parfois des locaux hors habitation.

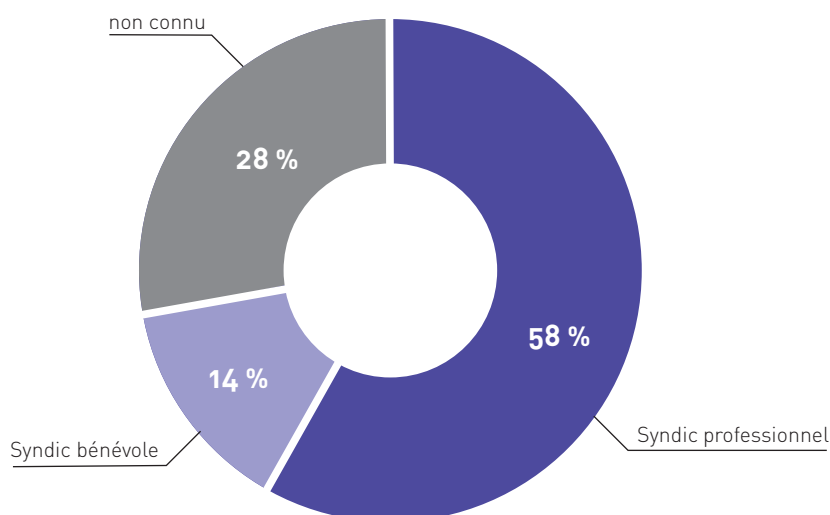
Source : Registre d'immatriculation des copropriétés - septembre 2019

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés immatriculées	Taux d'immatriculation
2 à 6 logements par copropriété	689	41 %
7 à 20 logements par copropriété	523	94 %
21 à 49 logements par copropriété	250	129 %
50 à 345 logements par copropriété	0	133 %
Total	1559	62 %

La majorité des copropriétés immatriculées sont gérées par des syndics professionnels.

Présence d'un syndic

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés : septembre 2019.



Les 6 principaux syndics (+ de 50 copropriétés en gestion) sont : Foncia, Citya Cagil, Atout Syndic, Barraine Immo, Keredes et Inova.

| Copropriétés complexes

La complexité est un signe de fragilité dans le sens où il est plus difficile de contrôler les comptes et de recouvrer les impayés. (Copropriétés dans un centre commercial, copropriétés en volume, ASL...).

ASL

Lorsque des copropriétés distinctes mais voisines ont en commun par exemple des cours d'îlots, des parkings, des espaces verts, des routes, un portail, un chauffage, une structure doit être créée pour gérer ces parties et éléments d'équipements communs.

Il peut s'agir d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une union de syndicats.

- ▶ 68 copropriétés sont en ASL
- ▶ 6 copropriétés sont sur 2 ASL et plus

ASL pour des copropriétés réunies en cœur d'îlots centre-ville de Lorient



AFUL

L'association foncière urbaine libre est comme une ASL, avec des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme.

- ▶ 17 copropriétés concernées

Union des syndicats

- ▶ 6 copropriétés concernées

CHARGES ET RESTE À CHARGE

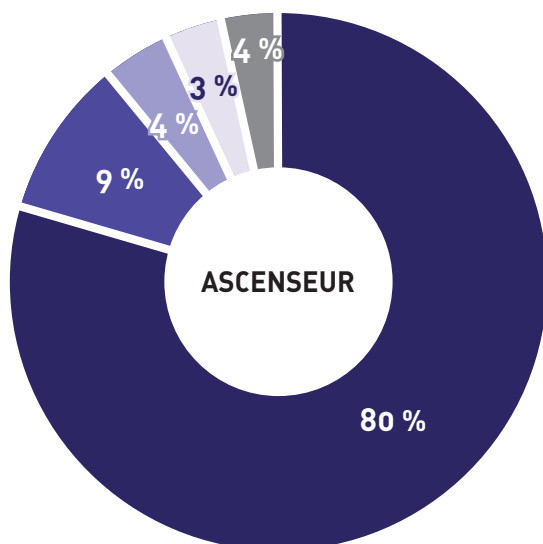
Plus la copropriété est importante, plus ses équipements sont nombreux, ce qui entraîne des hausses de charges. De par sa taille, un immeuble peut avoir l'obligation de comporter un ou plusieurs ascenseurs, cela engendre une augmentation sensible des charges et des problèmes.

Les immeubles avec ascenseurs peuvent être plus fragiles (coûts supplémentaires, mais aussi problèmes liés au vandalisme, à la dégradation, aux pannes).

Présence d'ascenseur

- sans ascenseur
- 1 ascenseur
- 2 ascenseurs
- plus de 2 ascenseurs
- non renseigné

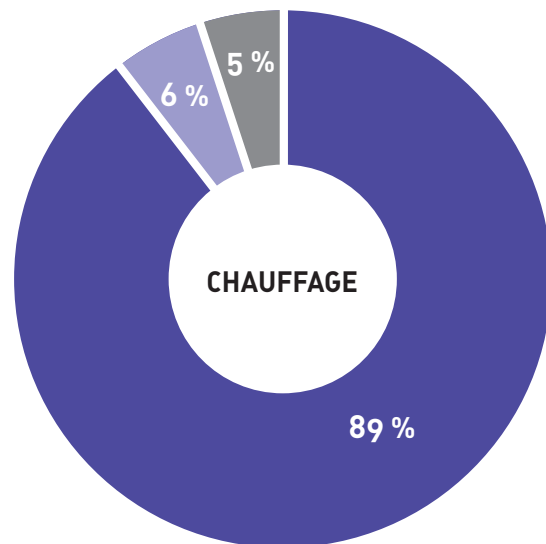
Source : Registre d'immatriculation des copropriétés : septembre 2019



Type de chauffage

- individuel
- collectif
- mixte ou autres

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés : septembre 2019



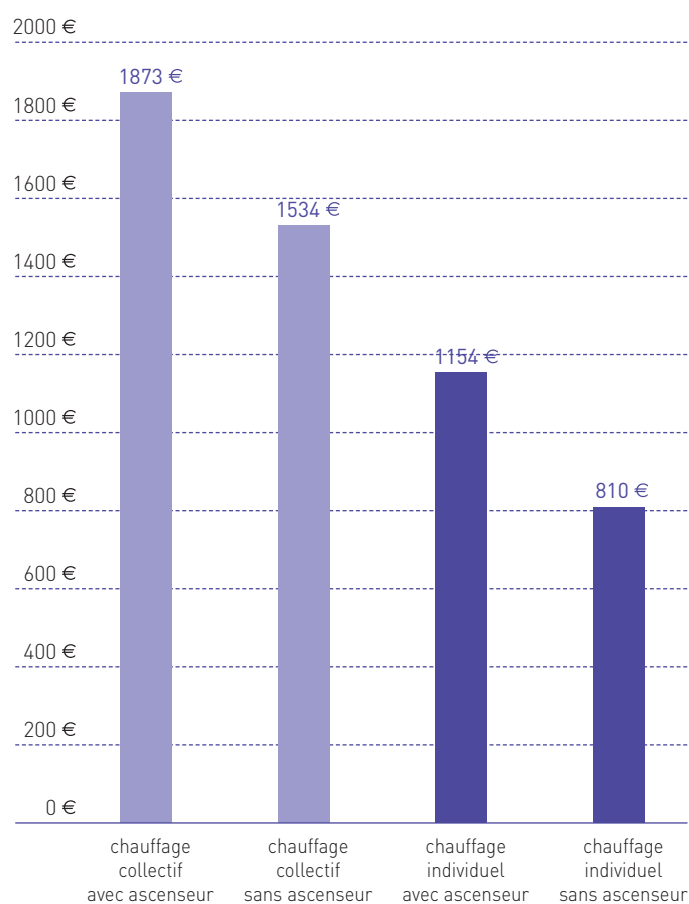
- Moyenne des charges courantes par nombre de lots d'habitation : 912 €
- Médiane des charges courantes par nombre de lots d'habitation : 861 €

(Données sur la base de 1105 copropriétés excluant les charges nulles, les charges non renseignées et les charges aberrantes de plus de 5000 €/ lots d'habitation)

Moyenne des charges en fonction du type de chauffage et de la présence d'ascenseur

Base de 1105 copropriétés excluant les charges nulles, les charges non renseignées et les charges aberrantes de plus de 5000 euros

Source : Registre d'immatriculation des copropriétés : septembre 2019





IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE FRAGILITÉ

MÉTHODOLOGIE

La méthode a été mise au point en 2016. Elle repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs et conduit à définir les copropriétés potentiellement "à surveiller".

En 2019, l'exercice a été réédité avec quelques modifications d'indicateurs, les données utilisées ayant été actualisées.

Les indicateurs et la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller sont :

- ▶ Fort taux de vacance longue durée,
- ▶ Fort taux de présence de ménages modestes,
- ▶ Forte concentration de petits logements,
- ▶ Présence de commerces,
- ▶ Écart avec les prix de l'iris ou de la commune,
- ▶ Évolution des prix/m² entre 2 périodes de 4 ans : (2010-2013) et (2014-2017).




À chaque indicateur une note de 1 à 3 est attribuée. En fonction des pondérations, la note finale est également de 1, 2 ou 3.




Les indicateurs reflètent une situation passée et constituent une présomption de l'état de l'immeuble. Pour aller plus loin sur un immeuble, une visite de terrain est nécessaire et l'apport des syndics est indispensable.

Les indicateurs sélectionnés ne tiennent pas compte des résultats de l'exploitation de la base de données sur la gestion des copropriétés issues du registre des immatriculations, dans la mesure où ces données ne couvrent pas l'ensemble des copropriétés pour l'instant. Mais l'examen et le croisement des données est complémentaire et permet de définir un profil pour chaque copropriété et une consultation dans le SIG existant pour situer et qualifier chaque copropriété.

Indicateurs de fragilité potentielle des copropriétés

Source : AudéLor

Indicateurs	Sources et fichiers	Valeur utilisée et mode de calcul	Nombre de copropriétés renseignées	Classes, notes et nombre de copropriétés par segments
 <p>Part des logements vacants de longue durée</p>	<p>Source : taxe d'habitation</p>	<p>Vacance calculée sur la TH 2016 et la TH 2018. Sur les copropriétés ayant des logements vacants à la fois en 2016 et à la fois en 2018 (valeur 2017 non connue). Pourcentage de logements vacants sur 3 ans dans la copropriété divisé par le nombre total de logements</p>	<p>Sur l'ensemble des 2514 copropriétés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 864 logements vacants de longue durée ▶ 4% de logements vacants "longue durée" ▶ 60% du parc des copropriétés n'ont aucun logement vacant 	<p>Coefficient 2</p> <p>note 1 vacance supérieure à 4% 490</p> <p>note 2 vacance entre 0 et 4% 71</p> <p>note 3 pas de vacance 1953</p>
 <p>Part des ménages modestes</p>	<p>Source : taxe d'habitation / Identification des ménages modestes [soit ils ne payent pas de TH (<i>non recouverts</i>), soit ils ne payent que 50% ou moins de leur recouvrement (<i>part dégrèvement supérieure ou égale à 50%</i>)]</p>	<p>Taux d'occupation de la copropriété par des ménages potentiellement modestes, ménages locataires et propriétaires</p>	<p>Sur l'ensemble des 2514 copropriétés</p>	<p>Coefficient 2</p> <p>note 1 plus de la moitié d'occupants modestes [50% - 100%] 816</p> <p>note 2 taux intermédiaire [0% - 50%] 1120</p> <p>note 3 pas d'occupants modestes [0%] 578</p>
 <p>Part des petits logements</p>	<p>Source : MAJIC fichier des locaux : somme des surfaces des pièces. Valeur retenue inférieurs ou égal à 25 m²</p>	<p>Nombre de petits logements dans la copropriété divisé par le nombre total de logements</p>	<p>Sur l'ensemble des 2514 copropriétés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 446 copropriétés ont au moins un petit logement, soit 18% du parc (2068 n'en ont aucun) ▶ 200 copropriétés ont un tiers et plus de petits logements ▶ 119 ont la moitié et plus de petits logements 	<p>Coefficient 1</p> <p>note 1 forte part : supérieur et égal à 25% 274</p> <p>note 2 part moyenne entre 0 et 25% 172</p> <p>note 3 aucun petit logement [0%] 2068</p>

Indicateurs	Sources et fichiers	Valeur utilisée et mode de calcul	Nombre de copropriétés renseignées	Classes, notes et nombre de copropriétés par segments
 <p>Part des commerces</p>	<p>Source : MAJIC fichier des copropriétés</p>	<p>Nombre de commerces par copropriété</p>	<p>Sur l'ensemble des 2514 copropriétés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1492 n'ont aucun commerce ▶ 577 ont un commerce ▶ 445 ont deux commerces et plus 	<p>Coefficient 1</p> <p>note 1 deux et plus commerces 445</p> <p>note 2 1 commerce 577</p> <p>note 3 0 commerce 1492</p>
 <p>Écart avec les prix de l'iris ou de la commune</p> <p>Beaucoup de copropriétés ne sont pas concernées et les ventes ne sont pas très nombreuses pour les statistiques</p>	<p>Deux bases de calcul :</p> <p>1 / Calcul du prix moyen au m² des locaux par copro entre 2010 et 2017 Source DVF sur 8 années entre 2010 et 2017</p> <p>2 / Calcul du prix moyen de l'ensemble des appartements de l'IRIS (copro et hors copro) dans le fichier PERVAL [Source PERVAL sur les mêmes 8 années] Calcul uniquement sur appartements</p>	<p>Deux bases de calcul et un ratio</p> <p>Multiplication de 2 notes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'écart en % avec la valeur moyenne des ventes des appartements dans l'IRIS (notation en quintile) - Le niveau de la moyenne des prix des mutations dans l'IRIS (notation de la valeur des prix suite à un découpage en quintiles. 5 notes) <p>Note finale entre 1 et 25 avec 14 valeurs</p>	<p>Base de 1383 copropriétés (ayant connu des mutations entre 2010 et 2017)</p> <p>Seulement les communes où il y a eu plus de 6 ventes</p> <p>Certains secteurs n'ont pas de prix à l'IRIS ou à la commune. (Les communes renseignées : Caudan, Guidel, Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Larmor-Plage, Lorient, Plœmeur, Quéven)</p>	<p>Coefficient 1</p> <p>note 1 prix moyen faible dans l'IRIS et prix très écarté de la moyenne de l'IRIS [notes 1, 2, 3, 4] 354</p> <p>note 2 prix moyen dans l'IRIS et prix dans la moyenne de l'IRIS [notes 5, 6, 8, 9, 10, 12] 755</p> <p>note 3 prix moyen élevé dans l'IRIS et prix très écarté de la moyenne de l'IRIS [notes 15, 16, 20, 25] 228</p>
 <p>Évolution des prix m² entre 2 périodes de 4 ans (2010-2013) (2014-2017)</p>	<p>Source : fichier DVF</p> <p>Beaucoup de copropriétés ne sont pas concernées et les ventes ne sont pas très nombreuses pour les statistiques</p>	<p>Cette note est le produit de 2 notes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le pourcentage d'évolution des prix -le niveau du prix moyen dans la copro : (prix/m² dans les copros découpées en 5 parts égales) <p>Calcul uniquement sur appartements</p>	<p>Très petit échantillon : 571 copropriétés ont connu des mutations dans chacune des 2 périodes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 187 copros qui augmentent ▶ 384 qui diminuent 	<p>Coefficient 1</p> <p>note 1 diminution prix & prix bas [notes 1, 2, 3, 4] 176</p> <p>note 2 faible diminution prix & prix légèrement plus bas [notes 5, 6, 8, 9, 10, 12] 254</p> <p>note 3 faible augmentation prix & prix légèrement haut [notes 15, 16, 20, 25] 141</p>

RÉSULTATS

caractérisation des copropriétés potentiellement fragiles

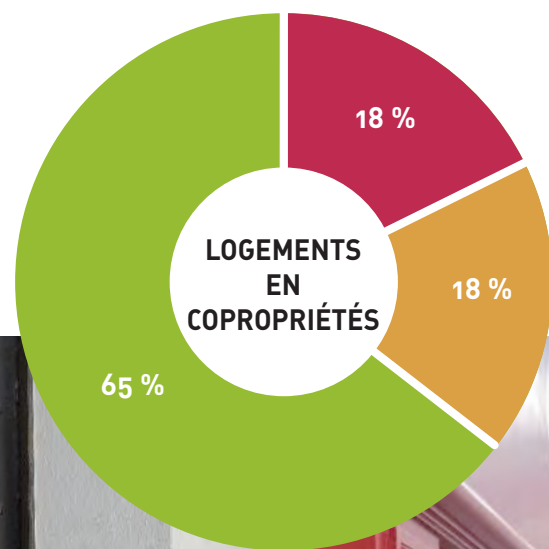
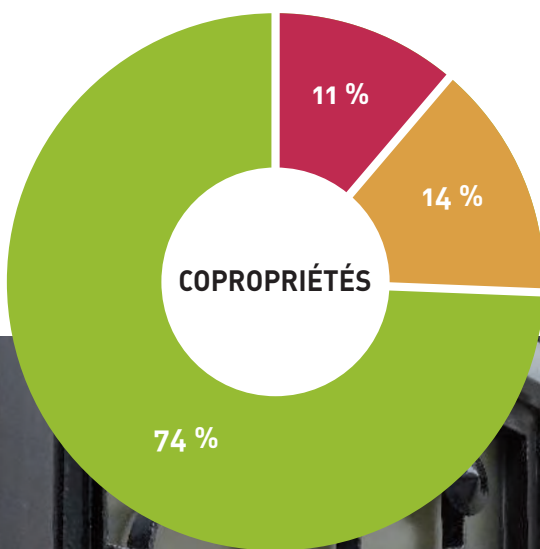
LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES : 11 % DES COPROPRIÉTÉS ET 18 % DES LOGEMENTS

Répartition des copropriétés et des logements en copropriétés selon leur état potentiel

Note synthétique :

- 1 ■ parc potentiellement fragile : 282 copropriétés ; 4197 logements
- 2 ■ parc potentiellement à surveiller : 362 copropriétés ; 4134 logements
- 3 ■ parc potentiellement en bon état : 1870 copropriétés ; 15 246 logements

Source : AudéLor



PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

| La part la plus marquée dans sa catégorie est la période de 1963 à 1976 (15%).

État potentiel des copropriétés selon la période de construction

Source : AudéLor

Périodes		Nombre de copros potentiellement fragiles	Part / Total	Part / Période
Avant-guerre et sortie guerre	1450 à 1948	47	17 %	11 %
Reconstruction	1949 à 1962	143	51 %	13 %
"Grands ensembles"	1963 à 1976	56	20 %	15 %
"Années 80"	1977 à 1988	15	5 %	9 %
"Moins de 30 ans"	1989 à 2017	20	7 %	5 %
Non renseignés		1		
Total		282	100 %	11 %

TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

| 85% des copropriétés potentiellement fragiles ont 20 logements et moins.

| Environ ¼ du total des copropriétés de 7 à 20 sont potentiellement fragiles.

| Environ ¼ du total des copropriétés de 50 à 345 sont potentiellement fragiles.

État potentiel des copropriétés selon la catégorie de taille

Source : AudéLor

Taille des copropriétés	Nombre de copros potentiellement fragiles	Part / Total	Part / Catégorie de taille
2 à 6 logements par copropriété	113	40 %	7 %
7 à 20 logements par copropriété	128	45 %	23 %
21 à 49 logements par copropriété	24	9 %	12 %
50 à 345 logements par copropriété	17	6 %	23 %
Total	282	100 %	11 %

LOCALISATION :

90% À LORIENT, LANESTER ET HENNEBONT

**3 communes ont plus de 10 copropriétés potentiellement fragiles :
Lorient, Lanester, Hennebont.**

Au total 254 copropriétés, soit 90% des cas.

**Plus précisément, 10 iris ont plus de 7 copropriétés potentiellement fragiles,
soit 67% des copropriétés potentiellement fragiles :**

Lorient

- ▶ Arsenal Maritime (26)
- ▶ Aristide Briand (48)
- ▶ l'Orientis (23)
- ▶ Paul Guieysse (27)
- ▶ Etienne Dolet (11)
- ▶ Keryado (8)
- ▶ Merville (13)
- ▶ Nouvelle Ville (17)

Hennebont

- ▶ Centre-ville Kerlano (9)

Lanester

- ▶ Kerentrech (8)

Avec 48 copropriétés potentiellement fragiles, l'iris **Aristide Briand** est celui qui contient le plus de copropriétés potentiellement fragiles.



| Secteurs plus concernés : nord-est de Lorient & Axe Jean-Jaurès - Lanester.

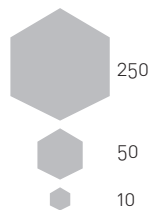
| Secteurs moins concernés : communes littorales & Hennebont.

Répartition à l'iris des copropriétés au potentiel de fragilité élevé

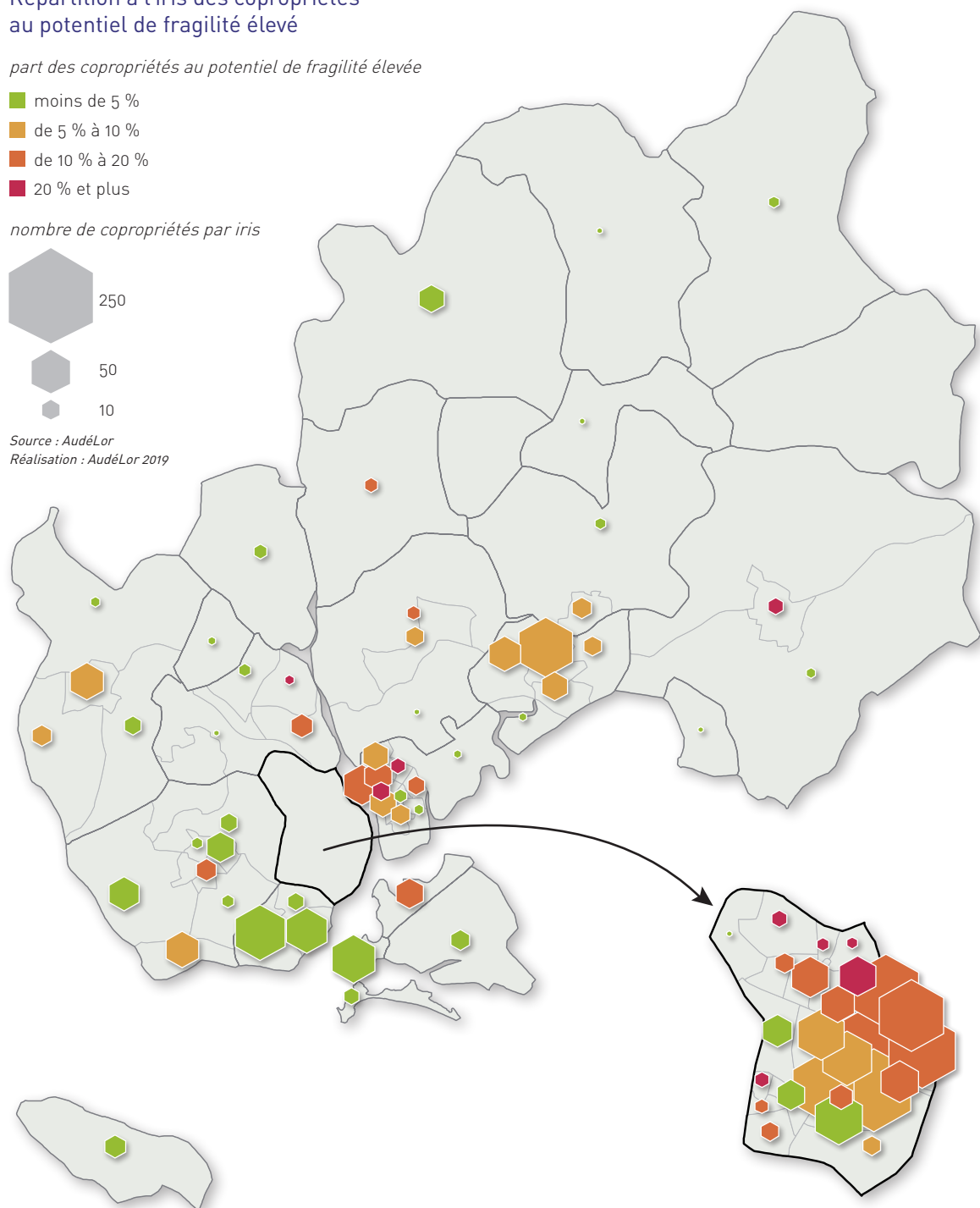
part des copropriétés au potentiel de fragilité élevée

- moins de 5 %
- de 5 % à 10 %
- de 10 % à 20 %
- 20 % et plus

nombre de copropriétés par iris

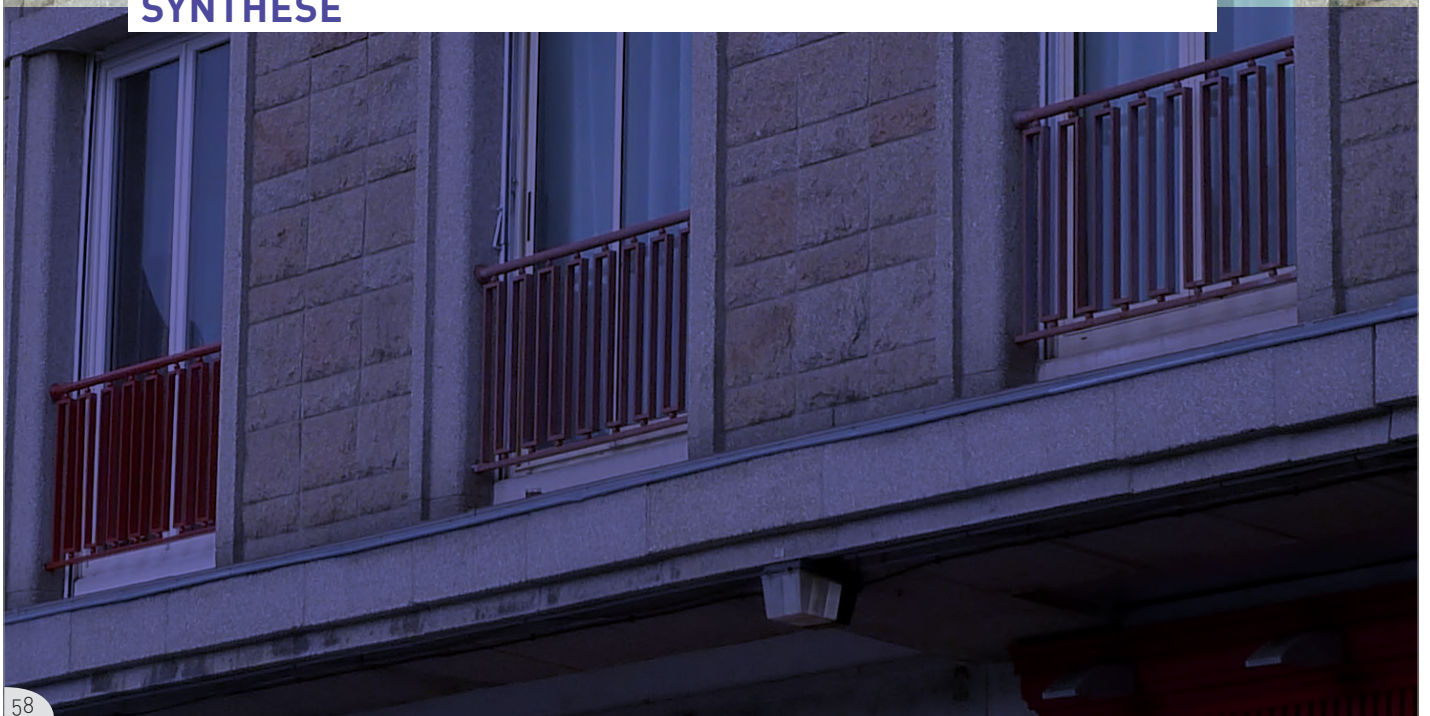


Source : AudéLor
Réalisation : AudéLor 2019





SYNTHÈSE





PARC ANCIEN, ANTÉRIEUR À 1949

1450 1948 1962 1976 1988 2017

Caractéristiques



Habitat épars dû aux destructions de la guerre. Ces immeubles d'anciennes mono propriétés résultent bien souvent de la mise en copropriété lors d'une vente. Ces copropriétés sont souvent de petites tailles (18% de logements de moins de 25 m²), de trois niveaux en moyenne, sans ascenseur, ni balcon.

occupation sociale



Les logements des immeubles construits avant 1948 ont une **fonction locative très affirmée** (64% de locataires). C'est aussi un parc spécialisé dans l'accueil des isolés.

enjeux



Réhabilitation complexe (contraintes morphologiques et organisationnelles, logements étroits, anarchie dans l'organisation des réseaux, manque d'entretien, vieillissement des ouvrages et équipements).
Coûts élevés pour remettre à niveau le parc.
Désorganisation de la copropriété (souvent absence de syndic).



PARC DE LA RECONSTRUCTION (1948-1962)

1450

1948

1962

1976

1988

2017

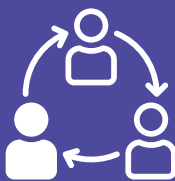
Caractéristiques



Construits sous l'égide du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) à Lorient (78% de ce parc est situé sur Lorient):

- ▶ dans "l'intra muros" îlot par îlot, grande variété des choix architecturaux, nouvelles formes urbaines : rupture avec l'alignement sur la rue, ouverture des îlots. Absence d'ascenseurs. Présence de commerces.
- ▶ hors de "l'intra muros" de grandes constructions nouvelles : barres, tours, pilotis, dont quelques premiers grands ensembles.

occupation sociale



Forte présence de locataires (61%).

Depuis la reconstruction la part de locataires est non négligeable.

enjeux



Début de la standardisation avec des éléments préfabriqués et du béton armé en réponse à l'urgence mais **l'isolation thermique et phonique est très faible**.

Constructions généralement bien conservées et bien entretenues. Nombreuses qualités esthétiques et fonctionnelles. Beaux volumes, intérieurs lumineux. Complexité juridique de la gestion des espaces extérieurs en cœurs d'îlot.



PARC DES "ANNÉES GRANDS ENSEMBLES" (1963-1976)

1450

1948

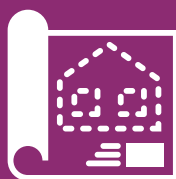
1962

1976

1988

2017

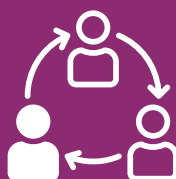
Caractéristiques



Forte période de construction. Industrialisation des productions.

Construction en périphérie des centres historiques. Grandes copropriétés, composées de plusieurs immeubles. Ascenseurs. Souvent présence de balcons. Stationnement automobile en pied d'immeubles. Logements de grande taille. Fin 70 début des critiques de ce modèle et apparition de formes architecturales moins monotones. (50% du parc est tout de même de petite taille).

occupation sociale



Forte proportion de propriétaires (64%).

Ce parc a été le support du développement de l'accession à la propriété dans toutes les couches de la société compte tenu des **conditions de financement favorables** au moment de sa construction. Ce parc a vieilli, comme ses occupants. Il est occupé par une population de ménages modestes (47%).

enjeux



Organisations juridique et urbaine complexes (imbrication des volumes, vastes espaces extérieurs, plusieurs immeubles en copropriété...) Médiocrité des prestations techniques et faible performance énergétique. Prix de vente peu élevé. (15% du parc à une note 1 concernant l'indicateur de "l'écart à l'iris").

PARC DES "ANNÉES 80" (1977-1988)

1450

1948

1962

1976

1988

2017

Caractéristiques

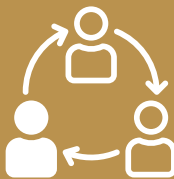


Conception d'opérations de plus petites tailles en réaction à l'échec des grands ensembles et du choc pétrolier (majorité entre 7 et 50 logements).

Concurrence de la maison individuelle, avec les populations familiales pour coeur de cible. Les familles avec enfants sont malgré tout bien présentes dans les logements en copropriété, même si elles sont minoritaires par rapport aux personnes seules.

52% des constructions sont situées hors de la ville de Lorient.

occupation sociale



Forte proportion de propriétaires (64 %).

Population nettement plus riche que dans les copropriétés plus anciennes, mais évolutions importantes du contexte économique (première crise pétrolière, montée du chômage...) qui peuvent fragiliser leur population.

enjeux



Meilleures conditions d'habitat sous l'effet de normes de construction devenues plus exigeantes, notamment l'isolation phonique et thermique dont le renforcement a été suscité par le premier choc pétrolier. Meilleur fonctionnement (loi de 65 sur la copropriété et loi 70 réglementant la profession des agents immobiliers). La nécessité d'un réinvestissement y semble donc globalement moins vive que dans le parc en copropriété de la période précédente.



IMMEUBLES “DE MOINS DE 30 ANS” (DEPUIS 1989)

1450

1948

1962

1976

1988

2017

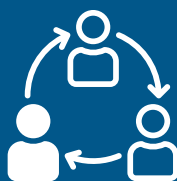
Caractéristiques



Parc récent.

Période marquée par les politiques de soutien à la construction et à l'investissement locatif privé via des dispositifs fiscaux. Appartements souvent confortables (balcons, terrasses, stationnements intégrés) mais de petites pièces à vivre. Beaucoup de copropriétés de grande taille. 68% du parc construit hors Lorient.

occupation sociale



Forte présence de locataires (68%).

Au niveau national : “ Du fait de la fonction locative que joue ce parc, **la population y est la plus jeune** de toutes les fractions du parc en copropriété. Mais c'est aussi le parc le plus sélectif car le coût de ses logements conduit à sélectionner, en accession comme en location, les ménages qui disposent des **revenus les plus élevés** parmi tous les occupants de logements en copropriété”. Ces caractéristiques nationales peuvent probablement se retrouver dans l'agglomération.

enjeux



Parc plus récent dont les enjeux sont peu connus aujourd'hui. Bonnes conditions d'habitat quant aux normes de la construction. Inquiétude sur d'éventuels désordres qui pourraient survenir dans sa gestion du fait de propriétaires privés qui conçoivent leur bien avant tout comme un investissement financier.

⁶ Source : “L'état du mal-logement en France” 2014 - Fondation Abbé Pierre
Chapitre 2 : les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragiles



AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com



Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

