



# Atelier ETUDES

## Les copropriétés potentiellement fragiles dans le Jura




Représentant 28 % du parc d'habitation en France (soit 9,7 millions de logements), les copropriétés sont un enjeu fort de la politique de la ville. Ce chiffre est en constante augmentation depuis 30 ans (les logements en copropriétés représentaient alors 20 % du parc national).

Cette étude a pour objectif de repérer les copropriétés en difficulté financière le plus tôt possible pour éviter une situation irréversible. Elle permet aussi aux territoires d'avoir une connaissance plus fine de leur parc d'habitation et de pouvoir aider les copropriétés qui en ont besoin le plus en amont possible.




Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, le registre national des copropriétés a été lancé le 1<sup>er</sup> novembre 2016 par le ministère du logement et de l'habitat durable (aujourd'hui ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales). Géré par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), il rend obligatoire l'immatriculation de toutes les copropriétés avec un phasage selon leur taille qui se terminait au 31 décembre 2018.

Le registre national des copropriétés est la base de données utilisée pour cette étude.



Ce registre, une fois renseigné, permet de repérer les copropriétés potentiellement fragiles. Il donne la possibilité, de par son nombre important de renseignements demandés lors de l'immatriculation, de mettre en place des indicateurs pour repérer les copropriétés potentiellement fragiles.

S'il n'est pas complètement renseigné à l'heure actuelle, c'est la base de données la plus récente et la plus fiable dont nous disposons. Il permet également d'avoir des éléments à l'échelle communale, qu'il est ensuite possible d'agréger aux échelles intercommunales et départementales.



On retrouve des informations concernant la gestion administrative des différentes copropriétés mais aussi les données financières permettant de qualifier l'état des copropriétés.

## État des lieux des copropriétés dans le Jura

Dans la région Bourgogne Franche-Comté on dénombre 12 291 copropriétés dont 3 098 sont potentiellement fragiles. Ces copropriétés fragiles représentent pour la région 239 781 logements.

Nous savons, de part nos précédentes études, qu'il y a plus de 2 000 copropriétés dans le Jura. Actuellement dans le registre des copropriétés, seules 850 copropriétés sont immatriculées. Sur ces 850, 663 sont suffisamment renseignées (notamment les informations financières) pour calculer leur fragilité potentielle.

Une copropriété est composée de lots. Il y en a plusieurs types, les lots à usage d'habitation, les lots de stationnement et les autres lots (bureaux, caves, greniers).

### Nombre total de copropriétés immatriculées au 31 mars 2019

Type de copropriétés / Nombre de lots	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots	Total
Nombre de copropriétés	120	504	207	19	850

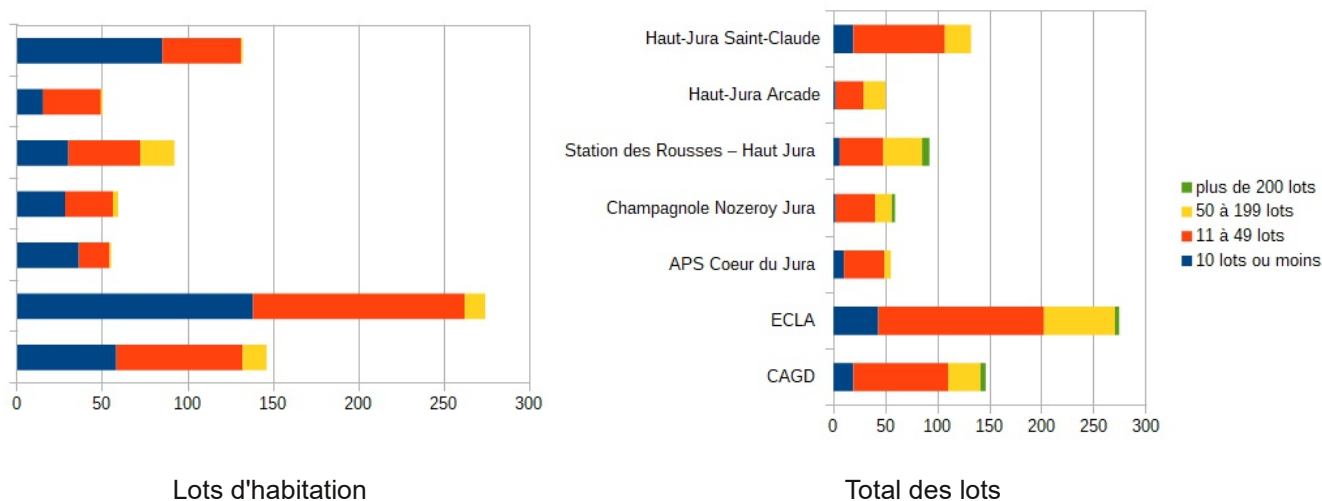
Ce nombre sera susceptible d'évoluer au cours des prochains mois en fonction de la complétude du registre. En l'état on peut constater que 60 % des copropriétés immatriculées ont entre 11 et 49 lots.

### Nombre de copropriétés en fonction du nombre de lot d'habitation au 31 mars 2019

Type de copropriétés / Nombre de lots	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots	Total
Nombre de copropriétés	419	380	51	0	850

Près de la moitié sont de petites copropriétés de 10 lots d'habitation ou moins.

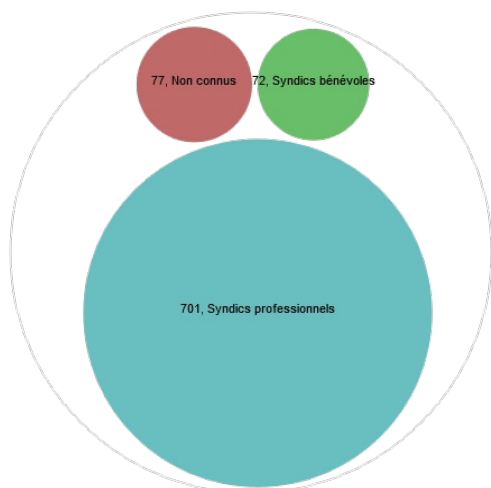
### Répartition des copropriétés en fonction du nombre de lots (EPCI ayant au mois 50 copropriétés)



7 des 17 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ont 50 copropriétés ou plus sur leur territoire. Par ailleurs, seuls 3 EPCI (Station des Rousses Haut-Jura, ECLA et CAGD) possèdent des copropriétés de plus de 200 lots. Ces copropriétés sont cependant en nombre très limité.

S'agissant de Station des Rousses - Haut-Jura, il existe une copropriété qui compte plus de 200 lots au total (192 lots d'habitation) composée de logements de petites tailles à destination du tourisme.

## Typologie des syndicats de copropriétés



Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires et doit remplir plusieurs missions. Il représente la copropriété et s'occupe de sa gestion administrative et financière. Il est également chargé d'entretenir l'immeuble et d'exécuter les décisions prises en assemblée générale.

Il existe deux types de syndicats : professionnel (rémunéré par la copropriété) et bénévole (les membres de la copropriété s'organisent eux-mêmes pour gérer le syndic).

Dans le registre des copropriétés pour le Jura, 82 % des copropriétés renseignées sont gérées par des syndicats professionnels.

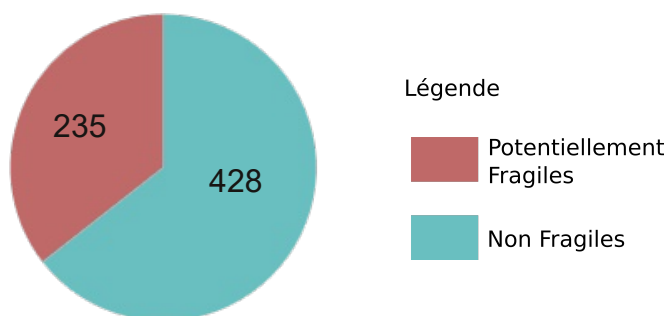
8 % sont des syndicats bénévoles qui représentent, du fait de leur petite taille et de leur organisation bénévole, les copropriétés les plus difficiles à informer.

## **Les copropriétés potentiellement fragiles dans le Jura**

L'indicateur choisi pour repérer les copropriétés fragiles ou en difficulté est le taux d'impayés, c'est à dire la part des sommes restant dues par des copropriétaires par rapport au total des charges.\*

Le taux d'impayés retenus par l'Anah pour une copropriétés potentiellement fragile est de 8 %.

### Part des copropriétés potentiellement fragiles dans le Jura



Sur l'ensemble des 663 copropriétés qui ont pu être analysées, 35 % sont potentiellement fragiles.

Ces copropriétés, qui pourraient être aidées, sont de petite taille : près de 7 copropriétés sur 10 identifiées comme, potentiellement, les plus fragiles, totalisent moins de 50 lots.

Attention, certaines situations de fragilités potentielles doivent être relativisées. La situation de fragilité peut-être temporaire (dans le cas de gros travaux engagés).

\* Charges des opérations courantes : charges relatives à la maintenance et à l'administration de l'immeuble, c'est à dire, entretien des espaces verts, cages d'escalier, honoraires du syndic de copropriété, frais de tenue des assemblées générales...

Charges exceptionnelles : charges relatives aux travaux dits de conservation et d'entretien de l'ensemble immobilier (ravalement de façade par exemple), aux travaux relatifs à des équipements communs (mise en place d'un ascenseur), à l'acquisition de biens par la copropriété, aux études techniques.

# Zoom sur les 3 plus grandes villes du Jura

## Lons-le-Saunier

Sur 181 copropriétés déclarées et dont il est possible de calculer le taux d'impayés, seuls 24 % sont en difficulté ou fragiles. Ce qui en fait le taux le plus faible des 3 villes.

Ainsi 46 copropriétés (environ 25 %) sont identifiées comme potentiellement fragiles dont 72 % comptent entre 11 et 49 lots. 1 seule a plus de 200 lots.

Certaines copropriétés fragiles et en difficulté sont situées sur le secteur action cœur de ville dont le programme comprend un volet habitat.

## Dole

Comme pour Lons-le-Saunier, de nombreuses copropriétés potentiellement fragiles sont situées sur le secteur action cœur de ville de Dole (qui comprend une partie habitat).

Mais à la différence de Lons-le-Saunier, presque la moitié des copropriétés à Dole sont potentiellement fragiles, soit le plus fort taux des 3 villes les plus peuplées du Jura. Il est également intéressant de noter que beaucoup de ces copropriétés fragiles ou en difficulté sont situées sur le secteur du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de la ville. Les principes de ce plan visent à favoriser la rénovation urbaine des quartiers historiques dégradés menacés ainsi que des tissus urbains caractéristiques dans l'objectif de les préserver. Il est utile de repérer les copropriétés potentiellement fragiles dans le cadre de ce plan.

Un certain nombre (10) de ces copropriétés ont déjà prévu des travaux prouvant le dynamisme de la copropriété et de son syndic.

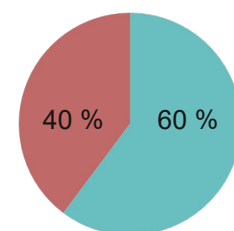
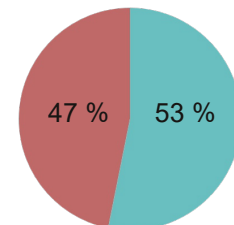
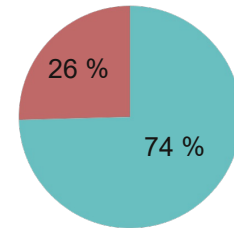
## Saint-Claude

Saint-Claude, 3<sup>ème</sup> ville du département avec plus de 9 000 habitants, dénombre environ 40 % de copropriétés qui pourraient être potentiellement aidées. 28 % des copropriétés en difficulté ont été construites avant 1949. Des travaux sont prévus par les différents propriétaires ce qui prouve une volonté de la part de ces syndicats de résoudre la situation dans laquelle ils se trouvent.

Comparativement à la moyenne départementale, le taux de copropriétés de plus de 50 lots parmi les copropriétés fragiles est élevé (50 %).

Un nombre important des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles se situe dans l'une des rues principales de Saint-Claude, la rue du pré.

Part des copropriétés potentiellement fragiles dans les 3 principales villes



Légende



# Les différents dispositifs d'aides de l'Anah

Afin d'aider les copropriétés repérées comme potentiellement fragiles, il existe différents dispositifs proposés par l'Anah.

## Habiter mieux copropriété

L'aide Habiter Mieux Copropriété est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum. Cette aide comprend 2 subventions :

- la prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : jusqu'à 180€ par logement.
- une aide financière pour les travaux, pouvant atteindre jusqu'à 25% du montant total des travaux HT.

L'aide Habiter Mieux copropriété est de 5 250 € maximum par logement incluant une prime de 1 500 € pour le gain énergétique.

Pour bénéficier de l'aide Habiter Mieux Copropriété, une copropriété doit obligatoirement avoir au préalable été immatriculée par le syndic dans le registre des copropriétés.

## L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est une offre de service.

C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Chaque Opah se matérialise par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

Une Opah se déroule en trois phases :

1. Une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants, etc.
2. Une « étude pré-opérationnelle » qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre pendant la phase 3.
3. Enfin, l'Opah proprement dite, est instaurée pour une durée déterminée, généralement comprise entre trois à cinq ans, pendant laquelle des aides financières sont accordées par l'État (Anah), le Conseil Régional, le Conseil général, les EPCI (selon les cas) et la Ville. Cette mission de « suivi-animation » est confiée à un opérateur externe chargé de la mise en œuvre et du bon déroulement de l'opération.

*D'autres outils de repérages ou d'aides à la décision existent comme les dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ou encore les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).*

*Vous pouvez retrouver toutes les informations nécessaires sur le site [www.anah.fr](http://www.anah.fr), rubrique copropriété.*

## Un exemple jurassien de mis en oeuvre des aides : la copropriété du château à Lons-le-Saunier



- Copropriété de 1963 (32 lots, 19 propriétaires occupants et 13 logements locatifs dont 1 conventionné avec l'ANAH)
- 1ère copropriété de la région aidé par l'Anah
- Rénovation énergétique grâce à l'aide Habiter Mieux
- travaux d'isolation, d'étanchéité et de chauffage
- Montant des travaux : 400 000 € dont 146 000 € de l'Anah



## Conclusion

Cette étude constitue un état des lieux des copropriétés dans le Jura afin de repérer celles qui peuvent être aidées (cf page 5).

Les copropriétés dans le Jura sont majoritairement petites avec quelques exceptions notamment dans les plus grandes villes du département (Dole et Lons-le-Saunier) ou dans les zones touristiques comme la station des Rousses.

Un premier repérage des copropriétés potentiellement fragiles a été effectué, 35 % dans le département ont pu être identifié, avec des disparités selon la typologie des territoires, environnement rural ou urbanisé. La ville la plus peuplée du département a le plus fort taux de copropriétés potentiellement fragiles.

Une majorité des copropriétés potentiellement fragiles dans le département sont de petites tailles (moins de 50 lots).

Pour aider ces copropriétés, il existe des programmes de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Selon l'ampleur des difficultés rencontrées, différentes aides sont possibles.

D'autres opérations existent comme les opérations de revitalisation du territoire. Lons-le-Saunier et Dole font partie du programme Action Coeur de Ville, Salins-les-Bains a été sélectionné lors de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) national pour la revitalisation de son centre-bourg. Enfin Saint-Claude fait quant à elle partie d'un AMI régional (le programme Bourg-Centre) initié par la région Bourgogne Franche-Comté.

Pour aller plus loin il sera essentiel et même nécessaire que les territoires s'approprient les repérages et fassent un travail de terrain notamment pour :

- se renseigner quant au deuxième critère de l'Anah pour qualifier une copropriété de fragile (vérifier que 75 % des tantièmes de la copropriété concernée soient des lots d'habitation)
- Informer les syndicats de leur obligation de remplir le registre
- Informer sur les aides de l'Anah
- Mettre éventuellement en place des conventions (nécessaire pour certaines aides de l'Anah).

Pour venir en aide aux copropriétés potentiellement fragiles, les opérateurs conventionnés avec l'Anah devront être associés et travailler avec les différents acteurs locaux (collectivités, associations, syndicats de copropriétés).

### Limites de l'étude

En ce qui concerne les limites de cette étude, elles tiennent essentiellement dans le niveau de renseignement du registre des copropriétés. En effet malgré l'obligation de le remplir au 31 décembre 2018, à l'heure actuelle il est loin d'être complet. Les données utilisées pour cette étude ont été extraites au 31 mars 2019. Après une vérification quelques mois plus tard, sans être complet, il est déjà renseigné de manière plus importante.

Il faudra régulièrement actualiser cette étude au fur et à mesure de la complétude du registre.

Une autre limite qui peut être notée est le renseignement partiel fait par certains syndicats de copropriétés ce qui a parfois généré des problèmes tels que l'impossibilité de calculer le taux d'impayés, indispensable à l'analyse.

Des pistes existent notamment par l'intermédiaire des collectivités pour informer au mieux les copropriétés de leurs obligations.