



Atlas des copropriétés d'Angers Loire Métropole

L'atlas numérique des copropriétés est un outil de veille et d'observation des copropriétés à l'échelle d'Angers Loire Métropole. Il s'inscrit dans la politique d'amélioration de l'habitat menée par ALM depuis plusieurs années.

L'objectif de l'outil est de consolider la connaissance du parc de logements en copropriété et de repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée. Actualisé tous les ans, l'outil est financé par Angers Loire Métropole et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Il localise les copropriétés selon leur degré de vulnérabilité potentielle, le nombre de lots d'habitat et le type de syndic. Des fiches synthétiques sont disponibles à plusieurs échelles : à la copropriété, au quartier pour Angers et à la commune.

Source des données

L'aura bénéficie d'un travail développé par la DREAL Pays de la Loire et mis à disposition de toutes les DDT et délégataires des aides à la pierre.

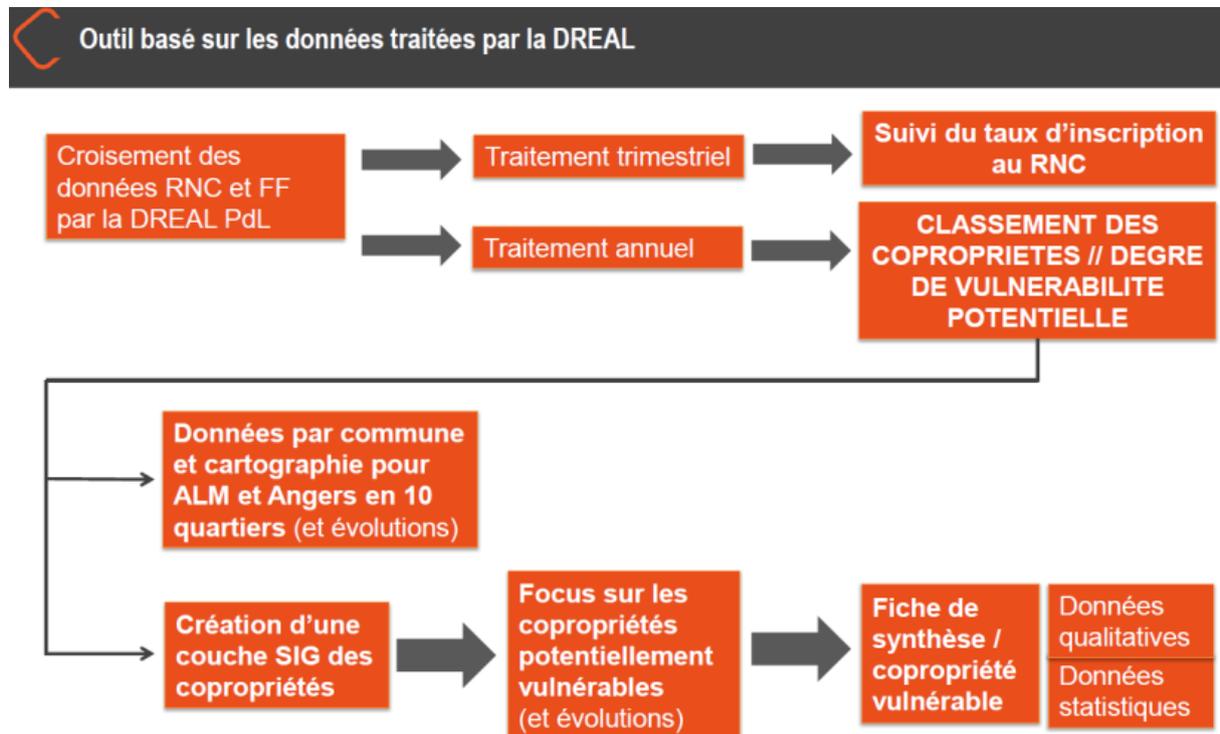
La DREAL croise chaque trimestre 2 sources de données : les copropriétés présentes dans les fichiers fonciers (FF) et celles présentes dans le registre national des copropriétés (RNC) et calcule un indicateur de fragilité potentielle.

Les FF permettent de quantifier précisément le parc collectif privé et d'en connaître ses principales caractéristiques.

Le RNC comporte un certain nombre d'informations sur les copropriétés qui se sont inscrites au registre. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Alur, oblige en effet les copropriétés existantes à s'immatriculer (mention obligatoire dans chaque acte de vente ou pour toute demande de travaux Anah). Un Arrêté ministériel en date du 10 octobre 2016 a défini le contenu des données et la période d'enregistrement qui s'étalait de 2016 jusqu'à fin 2018 (selon la taille de la copropriété). Ce délai a été prolongé. Ce registre permet d'avoir une photographie récente des seules copropriétés qui ont fait la démarche d'enregistrement. Les copropriétés doivent mettre à jour les données annuellement après leur assemblée générale.

Un peu plus de 60% des copropriétés existantes sont enregistrées dans le RNC. La plus grande partie des copropriétés non immatriculées sont des petites copropriétés sans syndic professionnel.

Méthodologie



Copropriétés recensées

L'outil recense uniquement les copropriétés présentes à la fois dans le RNC et dans les FF.

Définition des variables

Degré de vulnérabilité potentielle :

Il s'appuie sur le croisement de données issues de trois fichiers (RNC, FF et DV3F). Réalisée à l'échelle de la région, la DREAL a établi une notation des copropriétés à partir des 16 indicateurs pondérés suivants :

- Période de construction
- Taux de vacance
- Qualité du bâti (classement cadastral)
- Part de propriétaires bailleurs
- Ecart de prix de vente avec la moyenne communale
- Evolution des prix de vente
- Taux de mutation de la copropriété
- Copropriété située en QPV ou en NPNRU
- Taux d'impayés de charges
- Part des propriétaires débiteurs (>300 €)
- Présence d'arrêtés administratifs, de mandat ad hoc, d'ordonnance de carence
- Gestion selon type de syndic

Champs	Définition	Classes	Code 1, 2, 3	Pondération	Sources	Nature du critère		
anconstruc	Date de construction ou période de construction	<= 1974	3	5	FF	2 – Technique		
		Entre 1974 et 2000	1					
		> 2000 et Autre	0					
vacance	Vacance (fonction du nombre de lots)	Nombre de lots	Vacance en %			9	FF	4 – Occupationnelle / sociale
		0-10	0-25 %	25-50 %	+ de 50%			
			1	2	3			
		10-50	0-5 %	5-15 %	+ de 15%			
			1	2	3			
		50 et +	0-5 %	5-10 %	+ de 10%			
1	2		3					
Autre	0							
nmediocre	Impression d'ensemble (nombre de parties médiocres)	1 ou plus	3	10	FF	2 – Technique		
		Autre	0					
txbailleur	Proportion de propriétaires bailleurs (locataires) dans la copropriété	Entre 0 et 30 %	1	3	FF	4 – Occupationnelle / sociale		
		Entre 30 et 50 %	2					
		Plus de 50 %	3					
		0 et Autre	0					
ecartprix	Situation de prix (si vente). Rapport de la dernière vente à la moyenne des ventes en copropriétés dans la commune (entre 0 et 1 le prix est inférieur à la moyenne communale)	De 0 à 0,70	3	10	DVF	1 – Contextuelle		
		De 0,70 à 0,90	2					
		De 0,90 à 1	1					
		Au-delà de 1 et autre	0					
evolprix2	Evolution des prix en pourcentage (de 0 à 100 l'évolution est négative)	De 0 à 80	3	10	DVF	1 – Contextuelle		
		De 80 à 90	2					
		De 90 à 100	1					
		au delà de 100	0					
turnover	Turn over (rapport du nombre de mutation au nombre de local)	De 0 à 0,2	1	8	DVF	2 – Contextuelle		
		De 0,2 à 0,4	2					
		plus de 0,4	3					
		0	0					
partanru	Localisation (ANRU, NPNRU, QPV)	Moins de 10 % de la TUP en ANRU	2	3	DPH	1 – Contextuelle		
		Plus de 10 % de la TUP en ANRU	3					
		Autre	0					
tauximpaye	Taux d'impayés des charges de copropriétés	supérieur à 25 % et moins de 200 lots	3	10	RNIC	3 – Financière		
		supérieur à 15 % et plus de 200 lots	3					
		Autre	0					
pcdebiteur	Nb de copropriétaires en impayés de + 300 €	Entre 0 et 3 %	1	10	RNIC	3 – Financière		
		Entre 3 et 6 %	2					
		Plus de 6 %	3					

		Non renseigné ou autre	0			
nbarrespu	Nb d'arrêtés d'insalubrité sur les parties communes en cours	>0	3	15	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		Autre	0			
nbarreperi	Nb d'arrêtés de péril sur les parties communes en cours	>0	3	15	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		Autre	0			
nbarrequi	Nb d'arrêtés sur les équipements communs en cours	>0	3	15	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		Autre	0			
mandhoc	Existence (O/N) d'un mandat ad hoc	oui	3	15	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		Autre	0			
ordcarrenc	Ordonnance de carence (O/N)	oui	3	15	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		Autre	0			
typesyndic	Gestion par un syndic bénévole	bénévole	2	8	RNIC	5 – Administrative et judiciaire
		professionnel	0			
		non connu	3			
		Autre ou non renseigné	0			

Plus la note est élevée, plus la copropriété présente une fragilité importante.

La note DREAL est ensuite transformée en une note sur 100, la note 100 étant attribuée à la note maximale calculée par la DREAL pour la donnée en cours sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

Un degré de vulnérabilité est attribué aux copropriétés en fonction de leur note sur 100. Les copropriétés potentiellement vulnérables sont celles dont la note est supérieure à 60.

Note sur 100	Moins de 20	De 20 à 39	De 40 à 59	De 60 à 79	80 et plus
Degré de vulnérabilité potentielle	Aucun	Faible	Moyen	Important	Très important

Une fiche détaillée est disponible pour les copropriétés dont le degré de vulnérabilité potentielle est important ou très important.

Impayés de charges d'une copropriété :

Chaque copropriétaire est tenu au paiement des charges au titre du fonctionnement, de l'entretien et de l'amélioration de la copropriété. Ces appels de charges servent à mettre en place un fonds de travaux pour anticiper les dépenses de travaux à venir, sauf exceptions. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations.

Lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses charges dans les délais convenus, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées. Dans un premier temps, une mise en demeure est adressée au copropriétaire défaillant. Si l'impayé persiste, le syndic peut procéder dans un deuxième temps à l'envoi d'une lettre de rappel. Enfin, si le syndic ne récupère pas les sommes impayées, il doit saisir les tribunaux. En cas de problèmes sérieux, trois cas sont prévus par la Loi :

- une procédure d'alerte pour les copropriétés fragiles ;
- une procédure applicable aux copropriétés en difficulté ;
- une procédure en cas d'état de carence.

La procédure d'alerte a pour objectif d'intervenir le plus tôt possible. Elle est un préalable essentiel de la procédure applicable aux copropriétés en difficulté. Enfin, la dernière procédure précise les mesures applicables dans les cas les plus graves : l'état de carence.

Seuils de gravité des impayés des charges de copropriété



Schéma réalisé par l'ADIL du Maine-et-Loire.

Processus de mise à jour

L'atlas est mis à jour annuellement en novembre de l'année N avec les données du RNC de septembre/octobre de l'année N, les données FF de l'année N-2 et les données du recensement Insee de l'année N-3, dernières données disponibles en infra-communal.