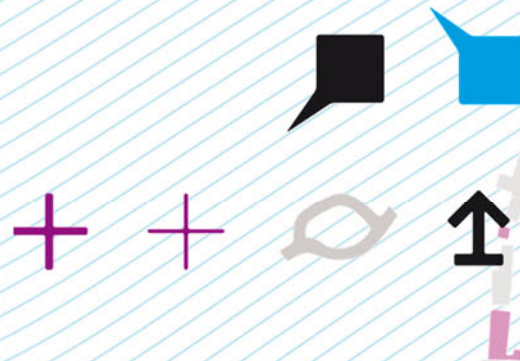


LES EXPERTISES  
DE L'ADEUS



# Observatoire départemental de l'habitat : **L'Observatoire des copropriétés**

Résultats de la première année

Juin 2018

L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise



# Rappel : Objectifs des travaux 2018

- Apporter un éclairage départemental sur l'ensemble du parc en copropriété
- Aider à l'identification des copropriétés en difficulté potentielle, notamment dans les premières phases de repérage des POPAC
- Mener une réflexion commune sur la pérennisation de l'observation
- Participer en fonction des besoins aux dispositifs partenariaux et lieux d'échange autour des copropriétés

# Sommaire

- Les grandes caractéristiques du parc en copropriété
- La structure de la propriété
- L'occupation du parc
- La gestion des copropriétés
- Le repérage des copropriétés fragiles
- Les outils mis à disposition dans le cadre de l'observatoire
- Attendus et suite de la démarche

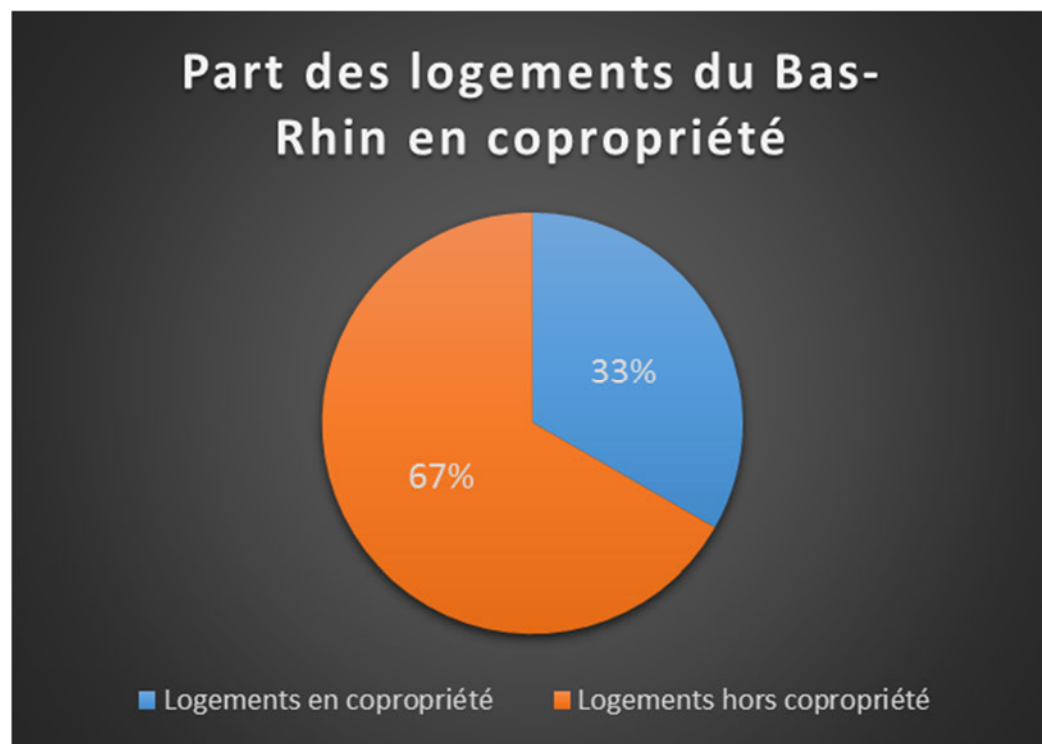
# Les grandes caractéristiques du parc en copropriété

Source : Fichiers fonciers fiscaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017  
(DGFIP, 2016)



# La structure du parc

- 🎯 **15 935 copropriétés** représentant **177 341 logements**, soit 33 % des logements du territoire
- \* 99 % de copropriétés divisées en lot
- \* 124 copropriétés divisées en volume



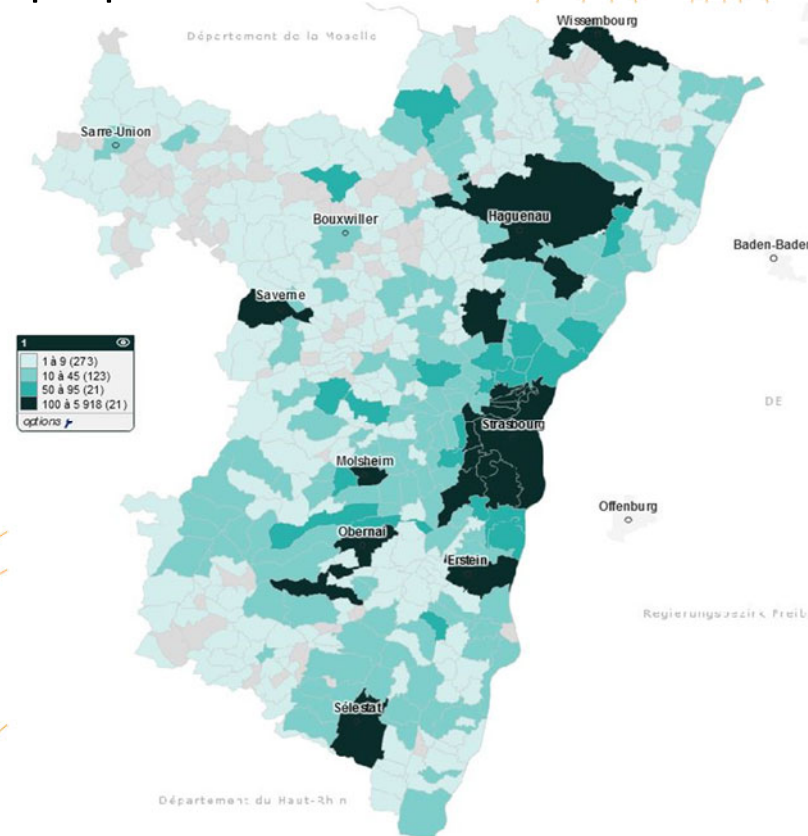
# Maison / Appartement

- Les copropriétés sont, avant tout, des **logements en appartement**
  - \* 2 % de logements en maison (4 % hors Eurométropole de Strasbourg, 1 % dans l'Eurométropole)
- 8 % des copropriétés (1 236) comptent au moins une maison
- 886 copropriétés sont composées uniquement de maisons individuelles

# La répartition géographique du parc en copropriété

- 🎯 Sur les 530 communes du département :
  - ✳ 92 ne comptent aucune copropriété
  - ✳ 273 comptent moins de 10 copropriétés
  - ✳ 21 communes comptent plus de 100 copropriétés
- 🎯 Une très forte concentration sur les **zones urbaines**
  - ✳ L'Eurométropole représente 59 % des copropriétés et 72 % des logements
    - La ville de Strasbourg regroupe 37 % des copropriétés et 48 % des logements
  - ✳ La CA de Haguenau 8 et 6 %

| Communes               | Nb Copro | Nb lgmt |
|------------------------|----------|---------|
| Strasbourg             | 5 918    | 84 396  |
| Schiltigheim           | 776      | 7 932   |
| Haguenau               | 689      | 6 848   |
| Sélestat               | 431      | 4 050   |
| Illkirch-Graffenstaden | 379      | 7 356   |
| Bischheim              | 352      | 3 670   |
| Saverne                | 314      | 2 882   |
| Lingolsheim            | 281      | 4 739   |
| Obernai                | 196      | 2 576   |
| Erstein                | 188      | 2 380   |
| Barr                   | 176      | 1 296   |
| Brumath                | 165      | 1 361   |
| Ostwald                | 140      | 1 851   |
| Hoenheim               | 139      | 3 274   |
| Eckbolsheim            | 133      | 1 380   |
| Bischwiller            | 126      | 1 040   |
| Molsheim               | 126      | 1 421   |
| Wissembourg            | 124      | 995     |
| Souffelweyersheim      | 120      | 1 709   |
| Oberhausbergen         | 102      | 1 377   |
| Geispolsheim           | 100      | 731     |



# L'âge du parc en copropriété

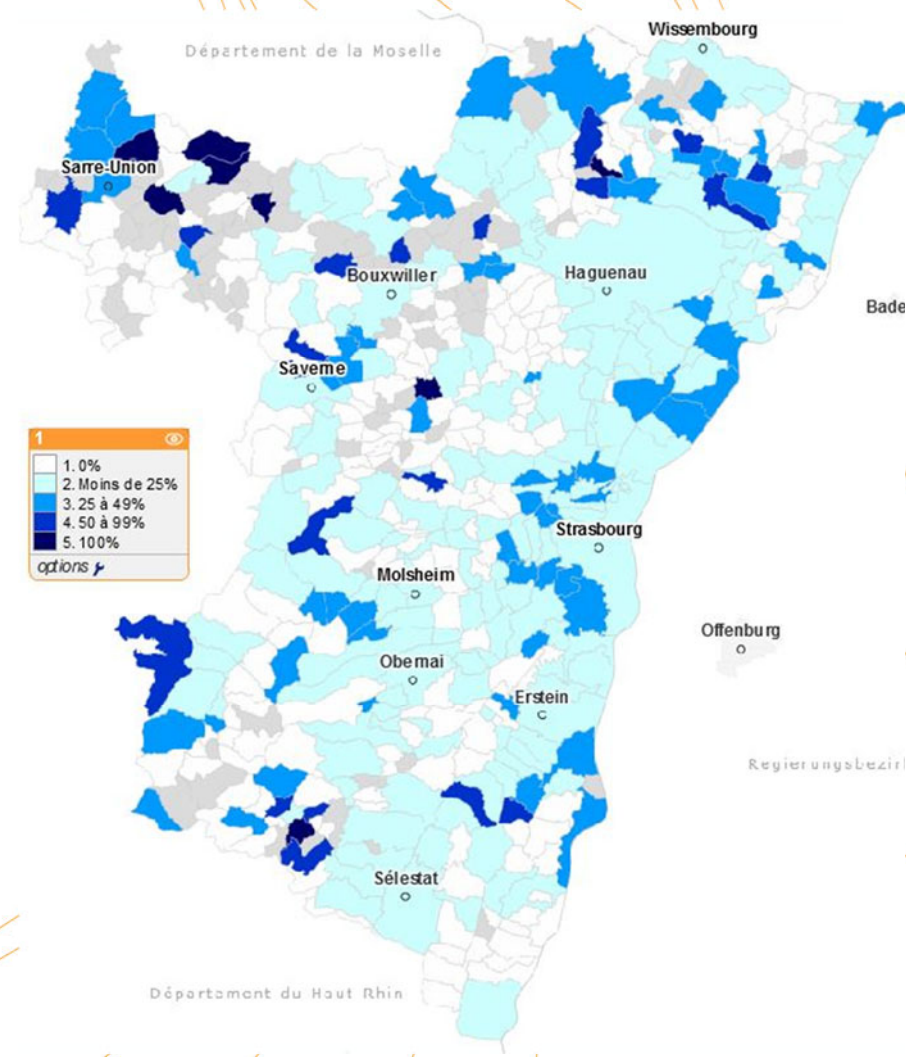
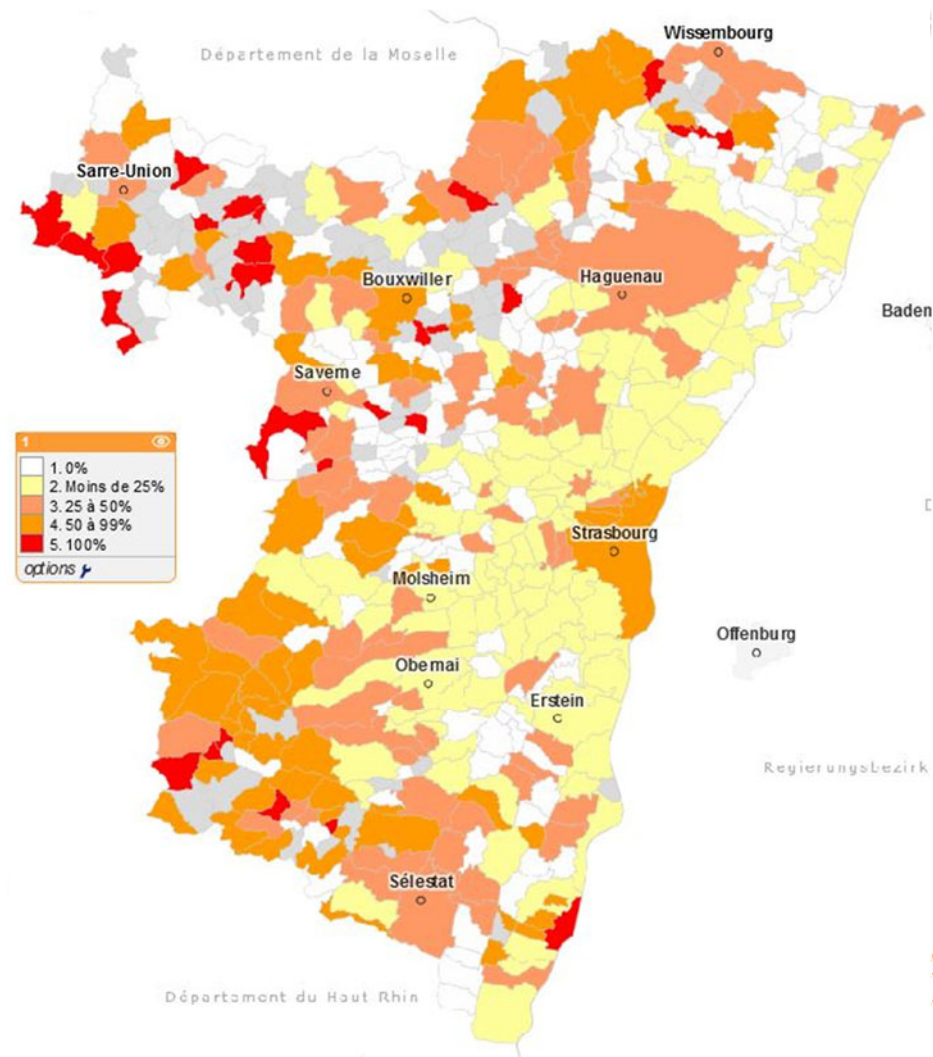
- Une répartition par âge marquée par deux profils très différents :
  - \* Au sein de l'Eurométropole, une moitié de copropriétés anciennes (48 % avant 1949), mais en termes de nombre de logements, un poids dominant des copropriétés de la période 1975-2000 (grandes copropriétés)
  - \* Hors Eurométropole, un parc beaucoup plus récent, avec une dominante de copropriétés construites après 2001

|                | Date de construction   | Avant 1949 | De 1949 à 1974 | De 1975 à 2000 | Après 2001 |
|----------------|------------------------|------------|----------------|----------------|------------|
| Total Bas-Rhin | Nombre de copropriétés | 39%        | 17%            | 24%            | 19%        |
|                | Nombre de logements    | 19%        | 20%            | 37%            | 24%        |
| EMS            | Nombre de copropriétés | 48%        | 19%            | 22%            | 11%        |
|                | Nombre de logements    | 22%        | 23%            | 38%            | 17%        |
| Hors ems       | Nombre de copropriétés | 27%        | 15%            | 26%            | 32%        |
|                | Nombre de logements    | 13%        | 11%            | 35%            | 41%        |

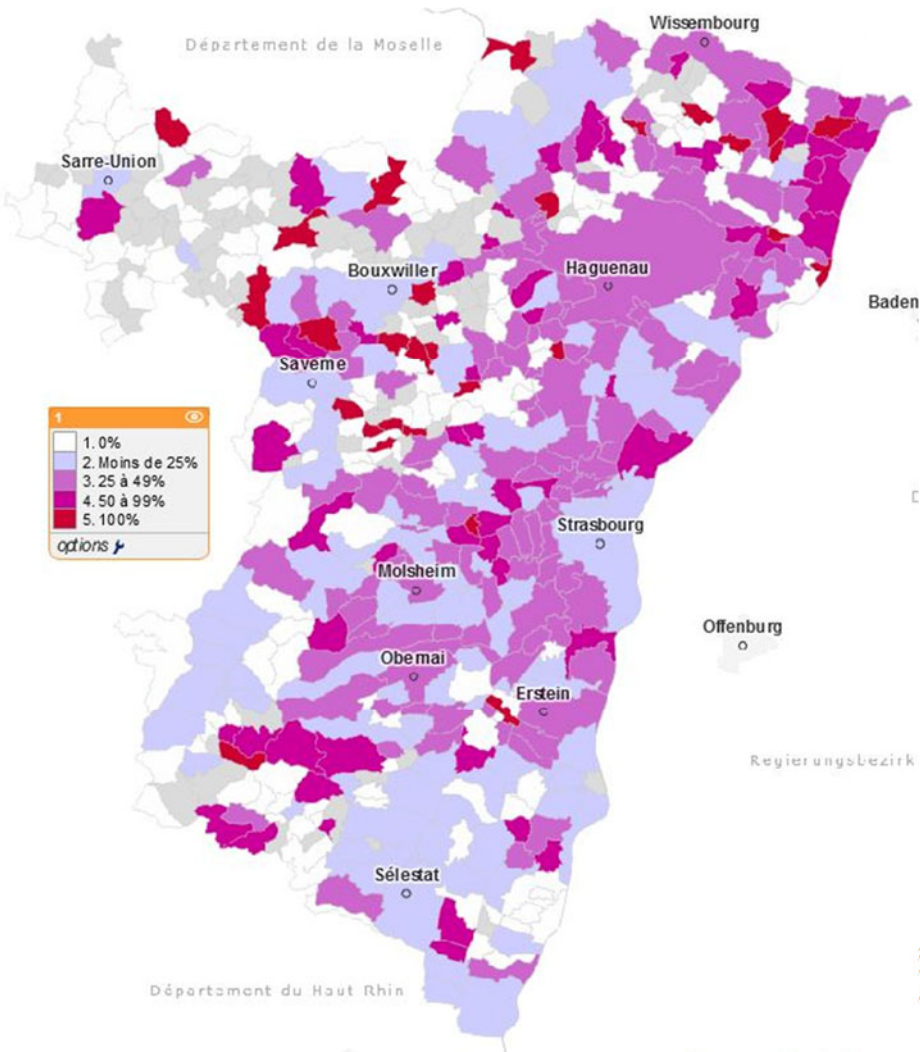


Poids des copropriétés construites  
avant 1949

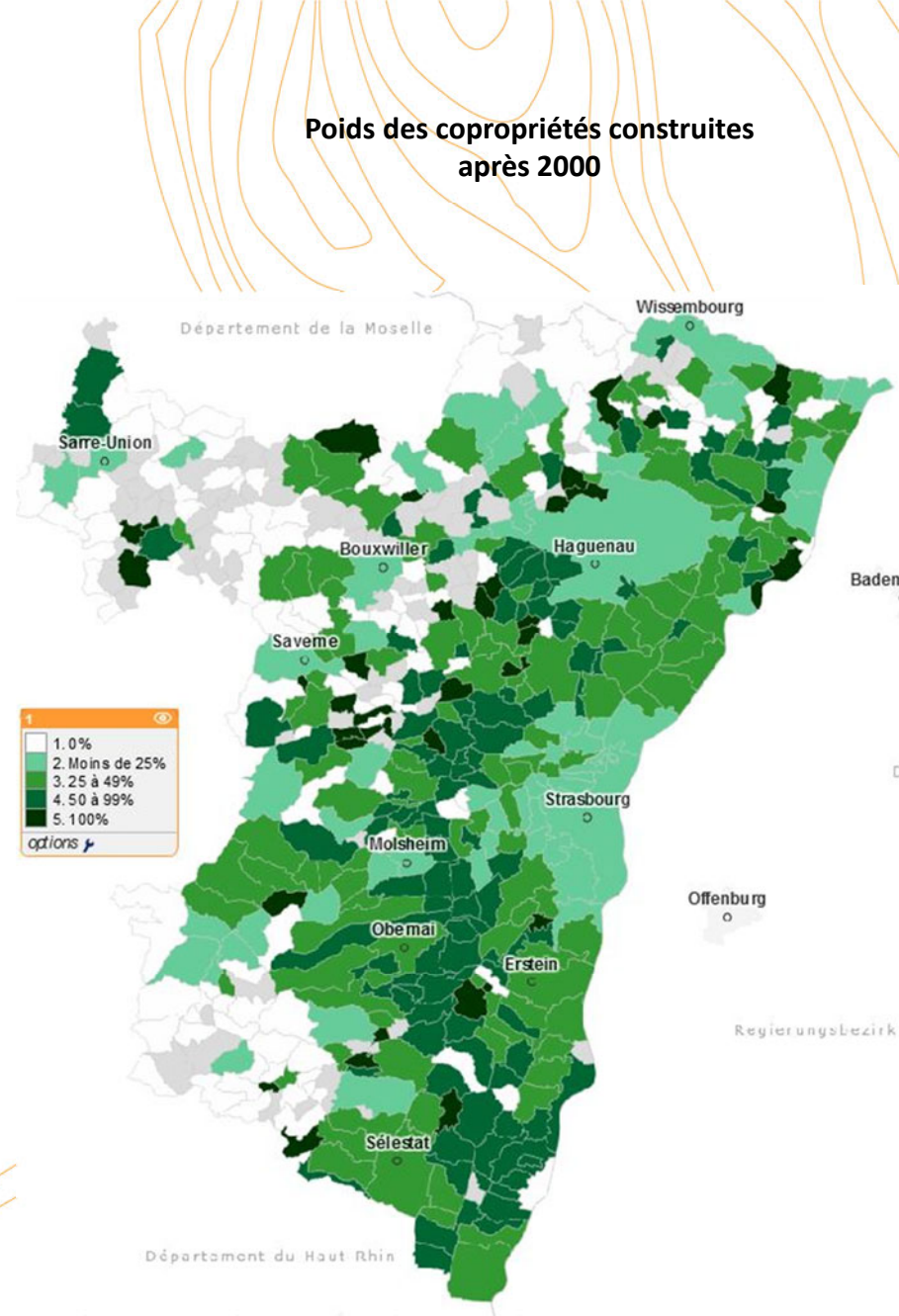
Poids des copropriétés construites  
entre 1949 et 1974



Poids des copropriétés construites  
entre 1975 et 2000



Poids des copropriétés construites  
après 2000

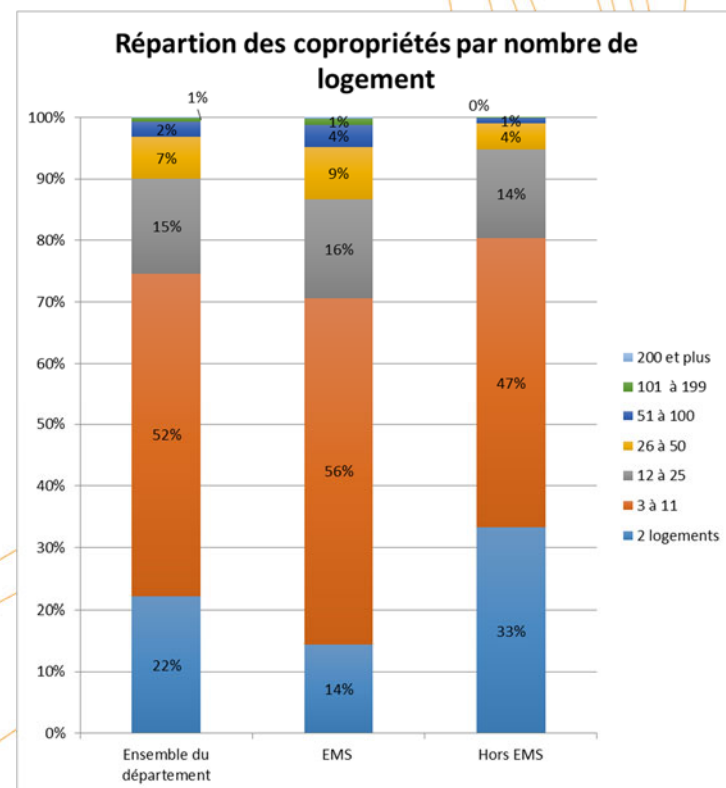




# La taille des copropriétés du département

- ⊙ Une moyenne de **11 logements** par copropriété
  - ✱ 13,5 dans l'Eurométropole, 8 hors Eurométropole
- ⊙ Une prédominance de **petites copropriétés** sur l'ensemble des territoires
  - ✱ 22 % de copropriétés de 2 logements
  - ✱ 52 % de copropriétés de 3 à 11 logements

| Bas-Rhin    | Nombre de copropriétés | Poids des copropriétés |
|-------------|------------------------|------------------------|
| 2 logements | 3531                   | 22%                    |
| 3 à 11      | 8361                   | 52%                    |
| 12 à 25     | 2445                   | 15%                    |
| 26 à 50     | 1088                   | 7%                     |
| 51 à 100    | 389                    | 2%                     |
| 101 à 199   | 99                     | 1%                     |
| 200 et plus | 22                     | 0%                     |
| Total       | 15935                  | 100%                   |



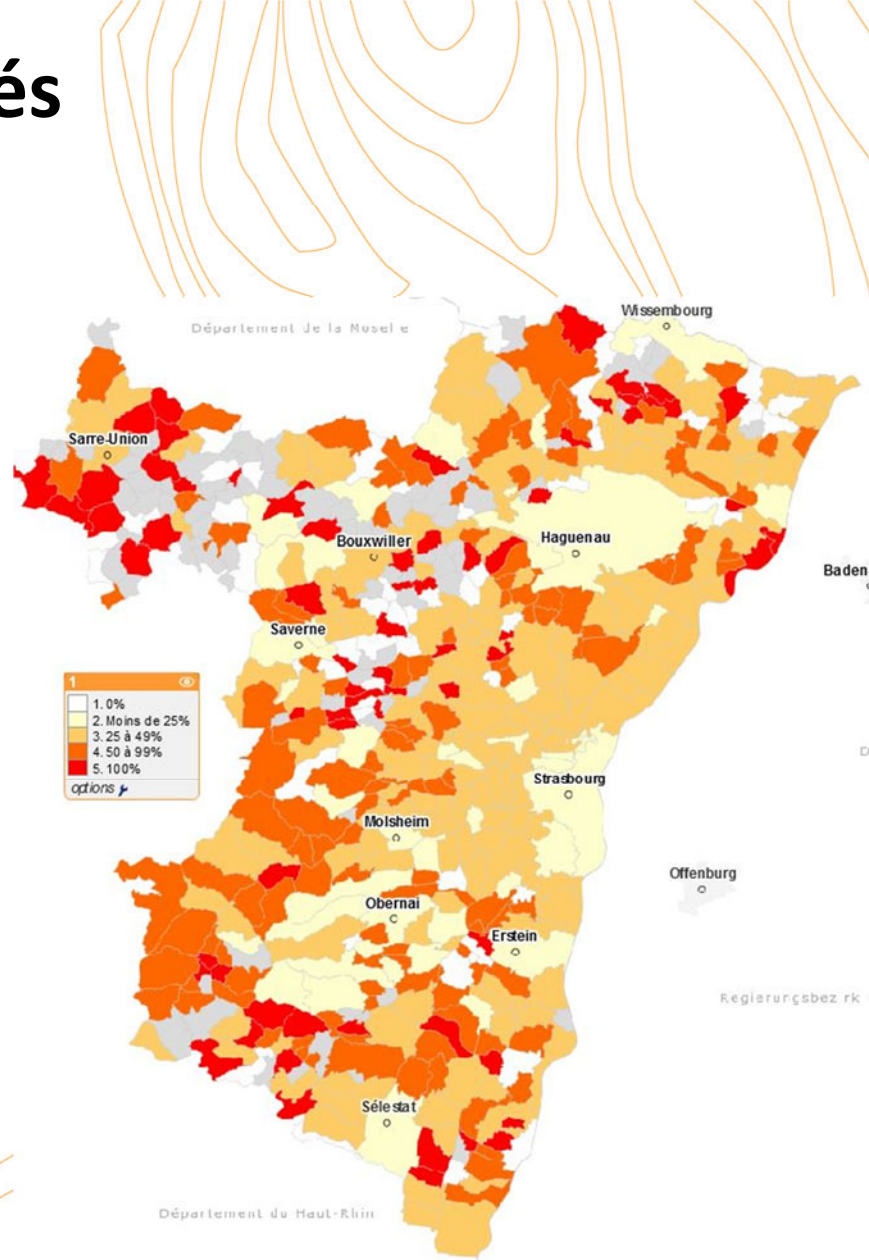
# Les très petites copropriétés

## ○ Près d'un quart des copropriétés n'ont que 2 logements

- \* Des copropriétés fortement implantées dans les secteurs ruraux
- \* Dans 67 communes, elles constituent l'unique parc en copropriété

## ○ Des problématiques particulières aux très petites copropriétés

- \* Des copropriétés qui s'ignorent
- \* Enjeux de gestion, de formalisme et de sécurité juridique





# Les grandes copropriétés

- 22 copropriétés comptent plus de 200 logements (dont 3 en compte plus de 400)
  - \* Toutes situées dans l'Eurométropole, la plupart classées C ou D dans l'outil de repérage ANAH/DGALN
- Hors Eurométropole, on observe très peu de grandes copropriétés
  - \* 4 copropriétés ont plus de 100 logements (Haguenau, Obernai, Erstein, Boersch)
  - \* 64 copropriétés ont entre 50 et 100 logements (dans 21 communes)

# Analyse du parc par taille et âge

|                | 2    | 3 à 11 | 12 à 25 | 26 à 50 | 51 à 100 | 101 à 199 | 200 et plus | Total |
|----------------|------|--------|---------|---------|----------|-----------|-------------|-------|
| Avant 1949     | 1309 | 4430   | 431     | 42      | 5        |           |             | 6217  |
| De 1949 à 1974 | 851  | 1187   | 378     | 210     | 80       | 40        | 9           | 2755  |
| De 1975 à 2000 | 693  | 1490   | 902     | 491     | 200      | 43        | 12          | 3831  |
| Après 2001     | 664  | 1225   | 725     | 337     | 101      | 15        | 1           | 3068  |
| Total          | 3517 | 8332   | 2436    | 1080    | 386      | 98        | 22          | 15871 |

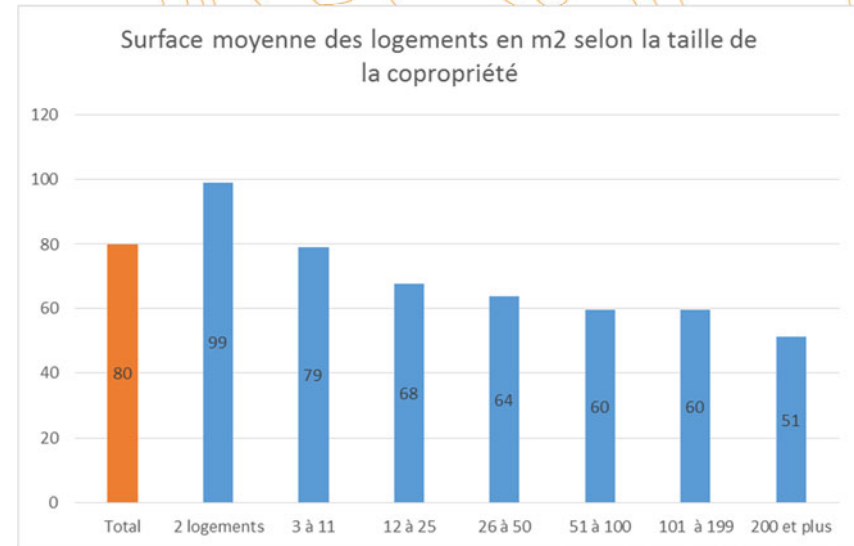
|                | 2   | 3 à 11 | 12 à 25 | 26 à 50 | 51 à 100 | 101 à 199 | 200 et plus | Total |
|----------------|-----|--------|---------|---------|----------|-----------|-------------|-------|
| Avant 1949     | 8%  | 28%    | 3%      | 0%      | 0%       | 0%        | 0%          | 39%   |
| De 1949 à 1974 | 5%  | 7%     | 2%      | 1%      | 1%       | 0%        | 0%          | 17%   |
| De 1975 à 2000 | 4%  | 9%     | 6%      | 3%      | 1%       | 0%        | 0%          | 24%   |
| Après 2001     | 4%  | 8%     | 5%      | 2%      | 1%       | 0%        | 0%          | 19%   |
| Total          | 22% | 52%    | 15%     | 7%      | 2%       | 1%        | 0%          | 100%  |

- ➊ Plus **d'un tiers** des copropriétés sont des petites copropriétés (moins de 11 logements) construites avant guerre
  - ✳ Même dans la période récente, les petites copropriétés restent majoritaires
- ➋ Les grandes copropriétés (plus de 50 logements) sont construites majoritairement pendant la période 1975-2000

## Autres informations structurelles mobilisables dans MAJIC : surface et confort

## 🎯 La surface des logements

- \* Une surface de logement importante, mais qui diminue avec la taille de la copropriété



- L'approche par le classement cadastral 7 et 8 (logements inconfortables ou très inconfortables)

- \* Cette donnée ne donne plus de résultats très satisfaisants
  - 162 copropriétés comptent des logements classés 7 et 8, dont plusieurs semblent rénovés

=> Un indicateur à mobiliser de façon fine dans le repérage local ou à croiser avec le revenu des ménages (méthode PPPI)



# Autres informations structurelles mobilisables dans MAJIC : locaux d'activité

- 🎯 Les locaux d'activités sont présents dans près d'un quart des copropriétés
  - ✳ Locaux commerciaux en rez-de-chaussée, locaux professionnels dans la copropriété...
    - ✳ 22 % des copropriétés accueillent des locaux d'activité
    - ✳ En moyenne, 2 locaux par copropriété
    - ✳ 49 copropriétés accueillent plus de 10 locaux d'activité
- 🎯 Quelques situations atypiques avec des centaines de locaux d'activité quand les copropriétés accueillent des zones commerciales

# Projet cartographique 1

## 🎯 Localisation des copropriétés par taille et âge

- \* Outil de connaissance basique

- \* Lecture rapide :

  - \* De la structure du parc et de sa densité

  - \* De sa localisation au sein de la commune

  - \* De son inscription dans un tissu urbain donné (centre ancien, faubourg, ZUP...)

- \* Échelle communale ou quartier à Strasbourg

# La structure de la propriété

Source : Fichiers fonciers fiscaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017  
(DGFIP, 2016)

# L'ancienneté moyenne de la propriété

- Une ancienneté moyenne de la propriété de **8,7 ans**
  - \* Une variation de 10,4 ans dans la CC de la Vallée de la Bruche, jusqu'à 6,5 ans dans la CC du Ried de Marckolsheim
  - \* 9,1 ans au sein de l'Eurométropole de Strasbourg
- L'ancienneté de la propriété varie selon les tailles de copropriétés
  - \* Elle est **plus forte dans les petites copropriétés**, par exemple 9,8 ans dans les copropriétés de 2 logements



# Les mutations de la propriété des logements

- Environ **10 000 mutations** de la propriété sont enregistrées chaque année dans le parc en copropriété
  - \* Des variations annuelles faibles : entre 5,2 % et 6,2 % du parc
- Le taux de mutation décroît légèrement avec la taille des copropriétés
  - \* De 6,1 % en moyenne annuelle pour les copropriétés de 2 logements, à 4,6 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.
- Sur les territoires, une variation du taux de mutation qui reflète le dynamisme des marchés immobiliers, de la construction neuve et le poids du parc en copropriétés
  - \* Un taux qui oscille de 4,5 % dans l'Alsace Bossue jusqu'à 8,4 % dans la CC de Basse Zorn
  - \* 5,5 % au sein de l'EMS
- Des taux de mutation importants (surtout sur des copropriétés anciennes) peuvent être un signe de fragilité (instabilité des instances, état dégradé de la copropriété...)

| Date des mutations enregistrées | Nombre de mutations | Taux de mutation |
|---------------------------------|---------------------|------------------|
| 2012                            | 10323               | 5,8%             |
| 2013                            | 9635                | 5,4%             |
| 2014                            | 9744                | 5,5%             |
| 2015                            | 10985               | 6,2%             |
| 2016                            | 9285                | 5,2%             |

# Les propriétaires personnes morales

- 11 % des logements en copropriétés sont détenus par des personnes morales
  - Le taux varie de 7 % dans les petites copropriétés à 15 % dans les copropriétés de 100 à 200 logements
  - De même, le taux est plus important dans les copropriétés anciennes (16 %) et plus faible dans les copropriétés de 1975 à 2000 (9 %)

=> Dans des situations bien précises, un taux élevé de propriétaires personnes morales peut être un indice de la présence de marchands de sommeil, sous forme de SCI par exemple.

- Les SEM ou HLM sont présents au sein de 146 copropriétés

- Ils y possèdent en moyenne 44 % des logements

=> La présence de propriétaires SEM/HLM au sein d'une copropriété peut refléter :

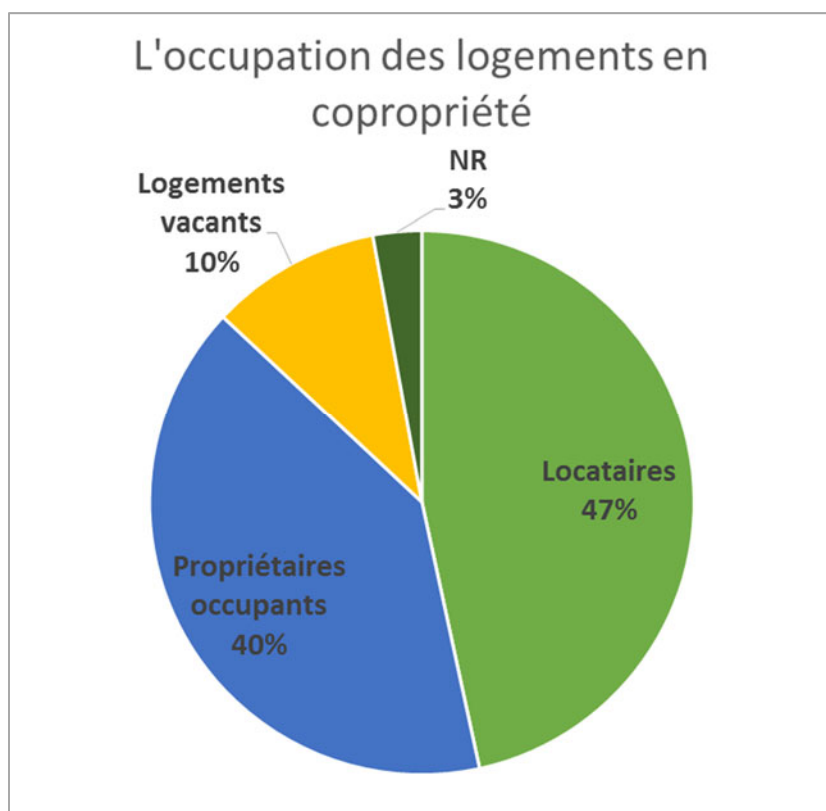
- la vente de logements HLM,
- le rachat de lots par des organismes HLM pour participer au redressement d'une copropriété en difficulté,
- le développement de projets mixtes (notamment dans les secteurs de mixité sociale).

# L'occupation du parc en copropriété

Source : Fichiers fonciers fiscaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (DGFIP,2016)

# Le poids des statuts d'occupation

- Une légère surreprésentation des locataires au sein des copropriétés (47 %)



## Chiffres clés :

Copropriétés : 15 935

Copropriétés mixtes : 9 701

Copropriétés > 90 % PO : 2 966

Copropriétés > 90 % PB : 939

Copropriétés > 50 % log. vacants : 929

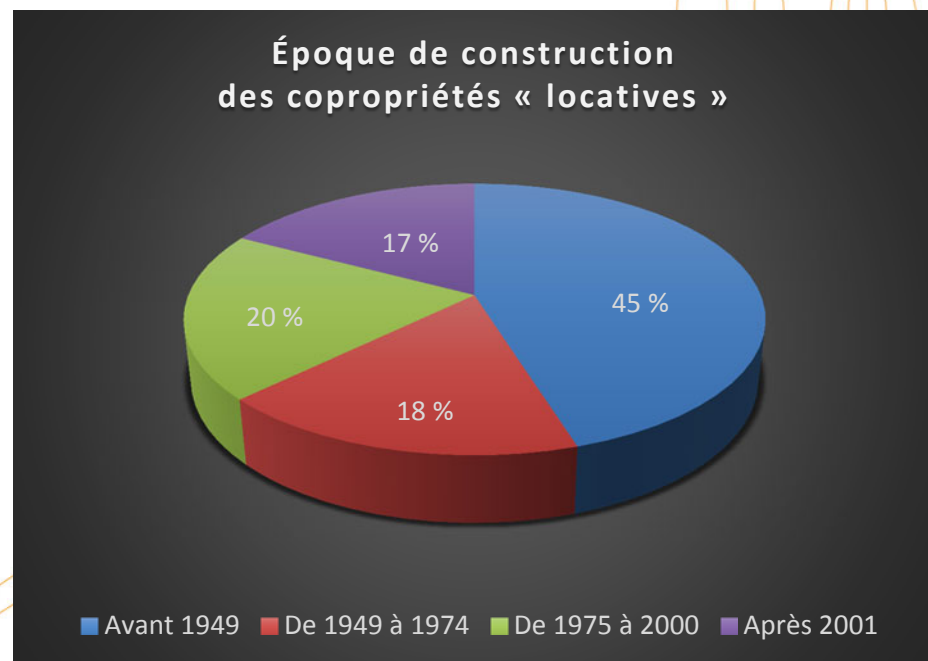


# Copropriétés comptant plus de 90 % de locataires

- 939 copropriétés comptant plus de 90 % de locataires, soit 6 873 logements
- À 90 %, des copropriétés de moins de 11 logements
- 17 % de copropriétés récentes probablement liées à des opérations d'investissement locatif
- 82 % sont en classement potentiel C ou D

➊ Dans les copropriétés « locatives », présomption de difficultés liées au manque d'investissement des propriétaires

\* Investissement financier et présence dans les instances de gestion



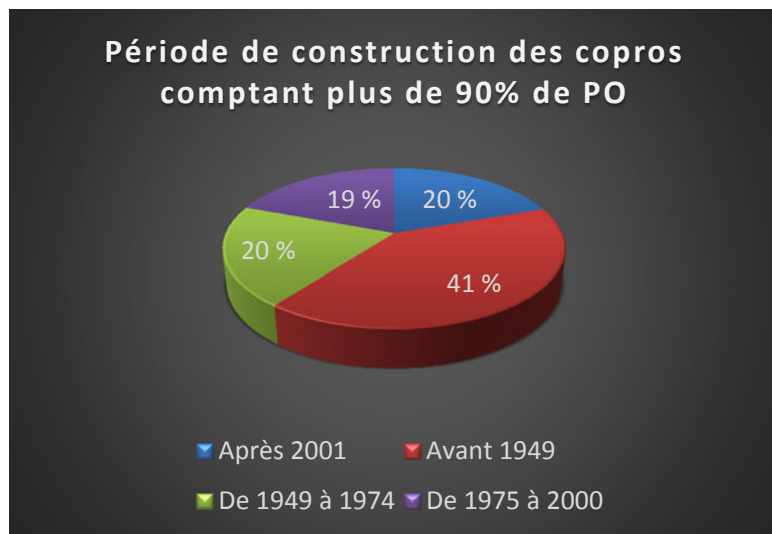
# Copropriétés comptant plus de 90 % de locataires : localisation

|                                            | Nb de copropriétés où<br>la part de PB > 90 % |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Eurométropole de Strasbourg</b>         | 489                                           |
| <b>CA de Haguenau</b>                      | 75                                            |
| <b>CC de Sélestat</b>                      | 50                                            |
| <b>CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau</b>   | 37                                            |
| <b>CC de la Région de Molsheim-Mutzig</b>  | 26                                            |
| <b>CC du Pays Rhénan</b>                   | 25                                            |
| <b>CC du Canton d'Erstein</b>              | 24                                            |
| <b>CC de la Plaine du Rhin</b>             | 21                                            |
| <b>CC du Pays de Barr</b>                  | 19                                            |
| <b>CC du Pays de Sainte-Odile</b>          | 18                                            |
| <b>CC de l'Outre-Forêt</b>                 | 16                                            |
| <b>CC du Kochersberg</b>                   | 16                                            |
| <b>CC de la Vallée de la Bruche</b>        | 14                                            |
| <b>CC des Portes de Rosheim</b>            | 13                                            |
| <b>CC du Pays de Wissembourg</b>           | 13                                            |
| <b>CC du Ried de Marckolsheim</b>          | 13                                            |
| <b>CC de Hanau - La Petite Pierre</b>      | 12                                            |
| <b>CC de l'Alsace Bossue</b>               | 12                                            |
| <b>CC de la Basse-Zorn</b>                 | 11                                            |
| <b>CC du Pays de Niederbronn-les-Bains</b> | 11                                            |
| <b>CC de la Mossig et du Vignoble</b>      | 10                                            |
| <b>CC de la Vallée de Villé</b>            | 6                                             |
| <b>CC Sauer-Pechelbronn</b>                | 5                                             |
| <b>CC du Pays de la Zorn</b>               | 3                                             |

|                                            | Poids des copropriétés où<br>la part des PB > 90 % dans<br>les copropriétés totales |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CC de l'Outre-Forêt</b>                 | 15 %                                                                                |
| <b>CC de la Plaine du Rhin</b>             | 13 %                                                                                |
| <b>CC de l'Alsace Bossue</b>               | 11 %                                                                                |
| <b>CC de la Vallée de Villé</b>            | 10 %                                                                                |
| <b>CC du Ried de Marckolsheim</b>          | 9 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays de Wissembourg</b>           | 9 %                                                                                 |
| <b>CC de Sélestat</b>                      | 9 %                                                                                 |
| <b>CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau</b>   | 8 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays de Sainte-Odile</b>          | 8 %                                                                                 |
| <b>CC de Hanau - La Petite Pierre</b>      | 8 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays de Niederbronn-les-Bains</b> | 7 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays Rhénan</b>                   | 7 %                                                                                 |
| <b>CC de la Vallée de la Bruche</b>        | 7 %                                                                                 |
| <b>CC des Portes de Rosheim</b>            | 7 %                                                                                 |
| <b>CC Sauer-Pechelbronn</b>                | 6 %                                                                                 |
| <b>CA de Haguenau</b>                      | 6 %                                                                                 |
| <b>CC de la Basse-Zorn</b>                 | 6 %                                                                                 |
| <b>CC de la Région de Molsheim-Mutzig</b>  | 6 %                                                                                 |
| <b>CC du Kochersberg</b>                   | 6 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays de Barr</b>                  | 5 %                                                                                 |
| <b>Eurométropole de Strasbourg</b>         | 5 %                                                                                 |
| <b>CC du Canton d'Erstein</b>              | 5 %                                                                                 |
| <b>CC de la Mossig et du Vignoble</b>      | 4 %                                                                                 |
| <b>CC du Pays de la Zorn</b>               | 4 %                                                                                 |

# Copropriétés comptant plus de 90 % de propriétaires occupants

- 2 966 copropriétés où la part de PO est  $\geq$  à 90 %
- 98 % d'entre-elles ont moins de 11 logements
- La grande majorité date **d'avant 1949**
- 60 %** sont en classement potentiel C ou D



|                                     | Poids des copropriétés où la part des PO > 90 % dans les copropriétés totales |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| CC Sauer-Pechelbronn                | 38 %                                                                          |
| CC de la Basse-Zorn                 | 35 %                                                                          |
| CC de la Vallée de la Bruche        | 33 %                                                                          |
| CC du Pays Rhénan                   | 33 %                                                                          |
| CC de la Vallée de Villé            | 33 %                                                                          |
| CC du Kochersberg                   | 30 %                                                                          |
| CC du Ried de Marckolsheim          | 28 %                                                                          |
| CC du Canton d'Erstein              | 26 %                                                                          |
| CC du Pays de Niederbronn-les-Bains | 26 %                                                                          |
| CC des Portes de Rosheim            | 26 %                                                                          |
| CC de la Mossig et du Vignoble      | 26 %                                                                          |
| CC de la Région de Molsheim-Mutzig  | 26 %                                                                          |
| CC de l'Alsace Bossue               | 24 %                                                                          |
| CC du Pays de la Zorn               | 24 %                                                                          |
| CC de la Plaine du Rhin             | 22 %                                                                          |
| CC du Pays de Barr                  | 22 %                                                                          |
| CC de l'Outre-Forêt                 | 21 %                                                                          |
| CC de Hanau - La Petite Pierre      | 21 %                                                                          |
| CC de Sélestat                      | 20 %                                                                          |
| CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau   | 19 %                                                                          |
| CC du Pays de Wissembourg           | 19 %                                                                          |
| CA de Haguenau                      | 18 %                                                                          |
| Eurométropole de Strasbourg         | 15 %                                                                          |
| CC du Pays de Sainte-Odile          | 13 %                                                                          |

# Les logements vacants

- ◎ Un taux de vacances dans les copropriétés qui varie de **6 à 14 %** selon les EPCI
  - ✱ Corrélation entre la vacance dans les copropriétés et le poids de la vacance dans l'ensemble du parc
  - ✱ Données issues de la taxe d'habitation, différente des données INSEE
- ◎ 929 copropriétés où la part de logements vacants est > 50 %
  - ✱ Une part de copropriétés récentes qui peuvent être encore en phase de commercialisation au moment de l'établissement du fichier
  - ✱ 96 % font moins de 11 logements...
  - ✱ ... mais 11 copropriétés de plus de 25 logements sont concernées

|                                     | Tx vacance du parc en copropriété | Tx de vacance de l'ensemble du parc |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains | 14%                               | 9%                                  |
| CC de l'Alsace Bossue               | 13%                               | 11%                                 |
| CC de la Vallée de la Bruche        | 13%                               | 9%                                  |
| CC de la Plaine du Rhin             | 12%                               | 9%                                  |
| CC de Hanau- la Petite Pierre       | 12%                               | 9%                                  |
| CC du Pays de Wissembourg           | 12%                               | 9%                                  |
| CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau   | 12%                               | 9%                                  |
| CC du Pays de Barr                  | 11%                               | 10%                                 |
| CC du Pays de la Zorn               | 11%                               | 7%                                  |
| Eurométropole de Strasbourg         | 10%                               | 7%                                  |
| CA de Haguenau                      | 10%                               | 7%                                  |
| CC Sauer-Pechelbronn                | 10%                               | 9%                                  |
| CC de la Mossig et du Vignoble      | 10%                               | 7%                                  |
| CC de l'Outre-Forêt                 | 10%                               | 8%                                  |
| CC du Ried de Marckolsheim          | 10%                               | 8%                                  |
| CC du Pays de Sainte-Odile          | 9%                                | 8%                                  |
| CC de la Basse-Zorn                 | 9%                                | 7%                                  |
| CC de la Vallée de Villé            | 9%                                | 8%                                  |
| CC de Sélestat                      | 8%                                | 8%                                  |
| CC de la Région de Molsheim-Mutzig  | 8%                                | 7%                                  |
| CC du Canton d'Erstein              | 8%                                | 7%                                  |
| CC du Kochersberg                   | 7%                                | 6%                                  |
| CC du Pays Rhénan                   | 7%                                | 6%                                  |
| CC des Portes de Rosheim            | 6%                                | 8%                                  |
| Total Bas-Rhin                      | 10%                               | 7%                                  |

Source : DGFIP 2016 et Insee RP 2014



# La gestion des copropriétés

Source : Registre national d'immatriculation  
des syndicats de copropriétaires, mai 2018



# 3 896 copropriétés enregistrées en mai 2018

🎯 Synthèse issue du site au 31 mars 2018

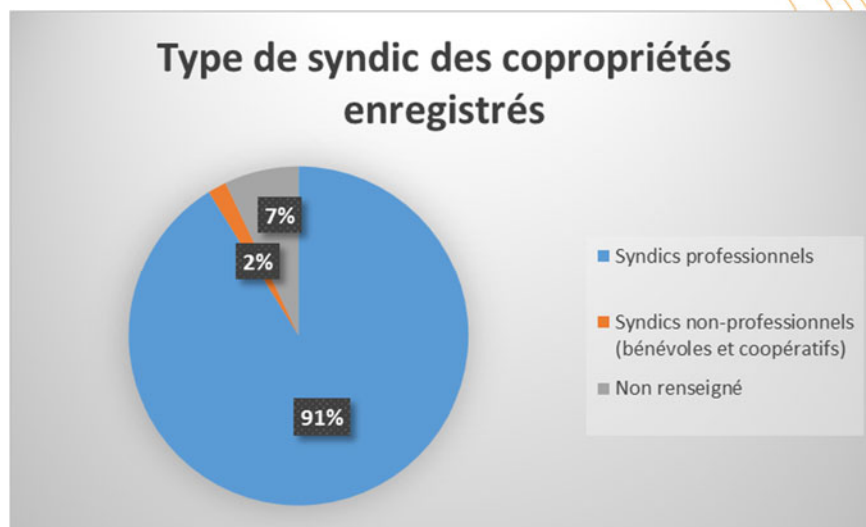
| EPCI                                | % des copropriétés renseignés |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| CC du Pays de Sainte-Odile          | 27%                           |
| CA de Haguenau                      | 27%                           |
| Eurométropole de Strasbourg         | 26%                           |
| CC du Kochersberg                   | 22%                           |
| CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau   | 21%                           |
| CC de la Région de Molsheim-Mutzig  | 19%                           |
| CC des Portes de Rosheim            | 18%                           |
| CC de Sélestat                      | 16%                           |
| CC du Pays Rhénan                   | 15%                           |
| CC de la Basse-Zorn                 | 15%                           |
| CC de la Mossig et du Vignoble      | 13%                           |
| CC de Hanau- la Petite Pierre       | 12%                           |
| CC de l'Outre-Forêt                 | 11%                           |
| CC du Canton d'Erstein              | 10%                           |
| CC du Pays de Barr                  | 10%                           |
| CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains | 9%                            |
| CC de la Plaine du Rhin             | 9%                            |
| CC du Pays de Wissembourg           | 8%                            |
| CC de la Vallée de la Bruche        | 6%                            |
| CC de la Vallée de Villé            | NR                            |
| CC de l'Alsace Bossue               | NR                            |
| CC du Pays de la Zorn               | NR                            |
| CC du Ried de Marckolsheim          | NR                            |
| CC Sauer-Pechelbronn                | NR                            |

|                     | Total | 10 lots d'habitation ou moins | 11 à 49 lots d'habitation | 50 à 199 lots d'habitation | Plus de 200 lots d'habitation |
|---------------------|-------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Bas-Rhin            | 3534  | 1193                          | 1831                      | 486                        | 24                            |
| % total copropriété | 22%   | 10%                           | 17%                       | 100%                       | 109%                          |

- 🎯 Des taux de saisie complets sur les grandes copropriétés
- 🎯 Les territoires de petites copropriétés moins bien couverts à ce jour par l'outil

# Le type de gestion des copropriétés

- Une prédominance des copropriétés gérées par les syndicats professionnels
  - \* En lien avec le type de copropriétés enregistrées à ce jour



- Aucune procédure n'est enregistrée à ce jour dans le registre (administration provisoire, mandataire ad hoc, carence, arrêtés de péril...)

# Les charges courantes

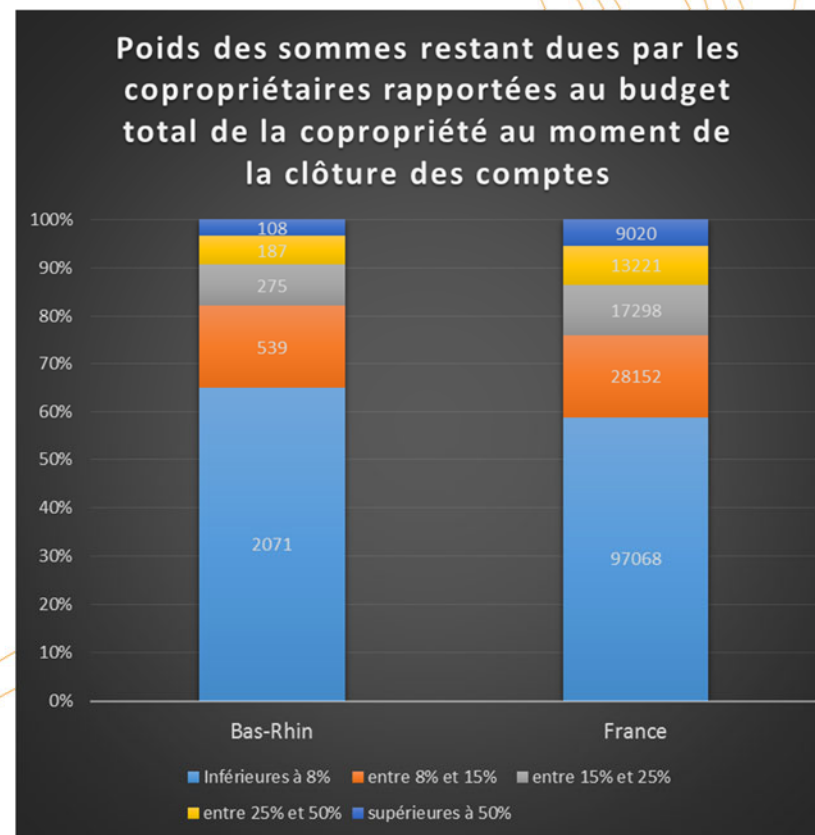
- Un montant moyen de charges courantes supérieur au niveau national
- Des territoires avec des niveaux de charges élevés
  - \* CC de Sélestat et de Saverne

| Moyenne des charges courantes annuelles |                                                                         |                             |                         |                          |                             |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                         | Nombre de copropriétés qui ne sont pas dans leur 1er exercice comptable | 10 lots principaux ou moins | 11 à 49 lots principaux | 50 à 199 lots principaux | Plus de 200 lots principaux |
| France                                  | 170 233                                                                 | 1 094 €                     | 1 371 €                 | 1 473 €                  | 1 641 €                     |
| Bas-Rhin                                | 3 292                                                                   | 1 476 €                     | 1 504 €                 | 1 604 €                  | 1 512 €                     |
| Eurométropole de Strasbourg             | 2 320                                                                   | 1 520 €                     | 1 548 €                 | 1 638 €                  | 1 512 €                     |
| CA de Haguenau                          | 294                                                                     | 1 300 €                     | 1 449 €                 | 1 358 €                  |                             |
| CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau       | 97                                                                      | 1 593 €                     | 1 436 €                 | 1 568 €                  |                             |
| CC de Sélestat                          | 88                                                                      | 1 698 €                     | 1 657 €                 | 1 112 €                  |                             |
| CC de la Région de Molsheim-Mutzig      | 83                                                                      | 1 600 €                     | 1 428 €                 | 1 228 €                  |                             |
| CC du Pays de Sainte-Odile              | 53                                                                      | 1 238 €                     | 1 363 €                 | 1 716 €                  |                             |
| CC du Kochersberg                       | 52                                                                      | 1 305 €                     | 1 245 €                 | 1 534 €                  |                             |
| CC du Pays Rhénan                       | 51                                                                      | 1 380 €                     | 1 303 €                 |                          |                             |
| CC du Canton d'Erstein                  | 38                                                                      | 1 634 €                     | 1 423 €                 | 1 478 €                  |                             |
| CC Barr-Bernstein                       | 33                                                                      | 1 506 €                     | 1 316 €                 | 1 246 €                  |                             |
| CC du Canton de Rosheim                 | 31                                                                      | 1 555 €                     | 1 256 €                 | 1 265 €                  |                             |
| CC de la Mossig et du Vignoble          | 30                                                                      | 1 199 €                     | 1 087 €                 | 1 488 €                  |                             |
| CC de la Basse-Zorn                     | 23                                                                      | 1 221 €                     | 1 383 €                 | 468 €                    |                             |
| CC de Hanau- la Petite Pierre           | 17                                                                      | 1 201 €                     | 1 202 €                 |                          |                             |
| CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains     | 13                                                                      | 619 €                       | 1 205 €                 |                          |                             |
| CC de l'Outre-Forêt                     | 12                                                                      | 1 653 €                     | 1 222 €                 |                          |                             |
| CC de la Plaine du Rhin                 | 12                                                                      | 1 291 €                     | 1 184 €                 |                          |                             |
| CC du Pays de Wissembourg               | 11                                                                      | 1 125 €                     | 1 599 €                 |                          |                             |



# L'endettement des copropriétaires

- Un niveau « d'endettement » des copropriétaires inférieur au niveau national
- Des données à prendre avec précaution
  - \* Le niveau des sommes restant dues dépend des dates respectives du dernier appel de fonds et de la clôture des comptes
  - \* 108 copropriétés où les sommes dues par les propriétaires dépassent 50 % du budget global de la copropriété



# Le repérage des copropriétés fragiles

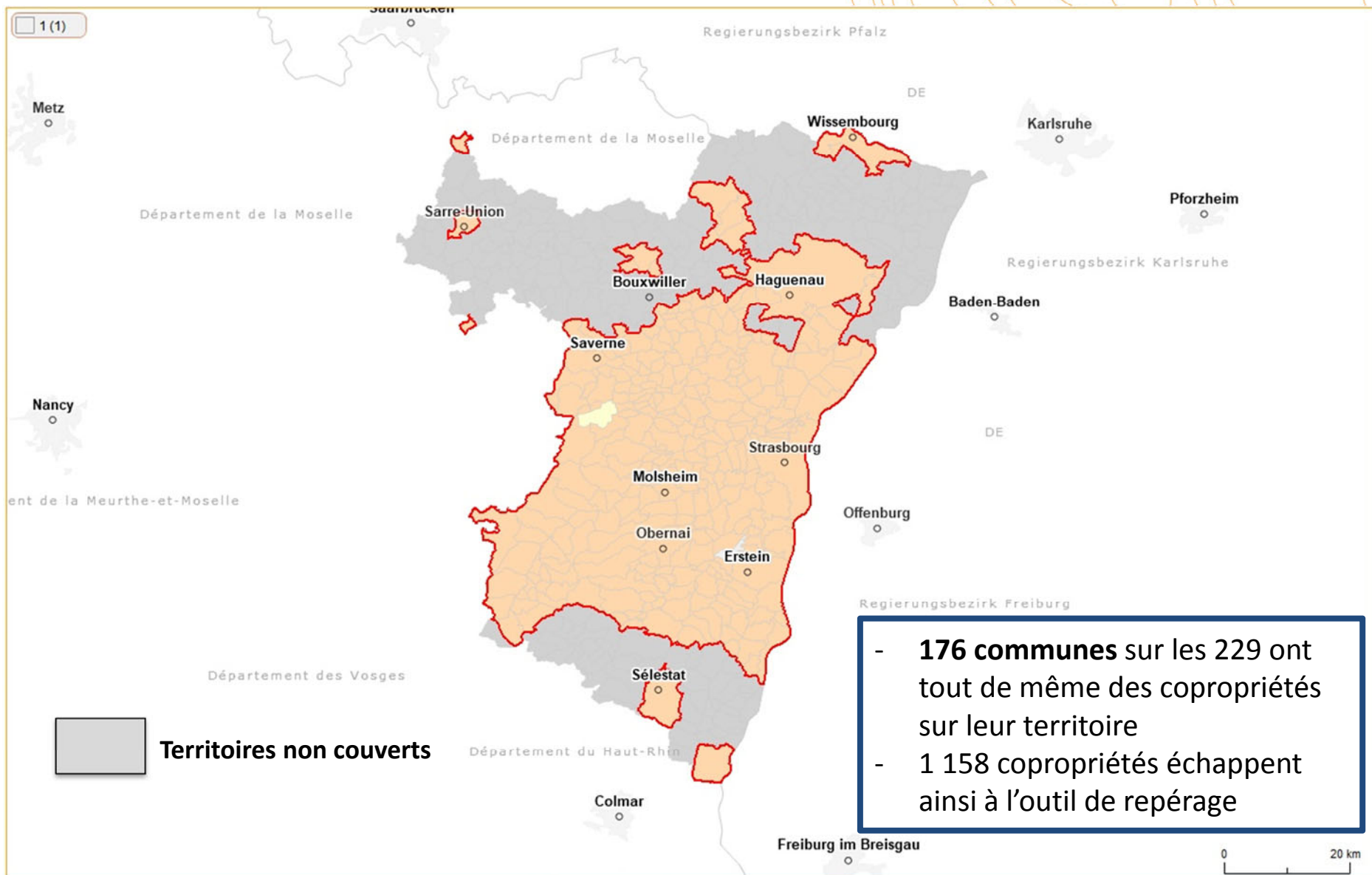
Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN



# Rappel de la méthode

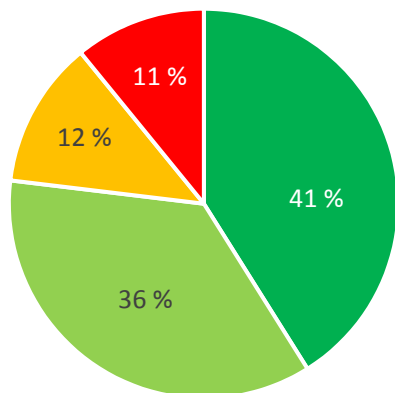
- Établissement d'une classification des copropriétés sur la base d'une série de critères pondérés
  - \* Revenus
  - \* Taux de ménages sous le seuil de pauvreté (ensemble des ménages et PO)
  - \* Taux de sur-occupation
  - \* Taux de logements de qualité médiocre
  - \* Taux de vacance de 3 ans ou plus
  - \* Taux de familles monoparentales et familles nombreuses
  - \* Poids des propriétaires personnes morales et mutation vers les personnes morales
- Utilisation de territoires de référence locaux pour la définition de la note
  - \* Sont couverts : aires urbaines (grandes, moyennes et petites) et leur périphérie
  - \* Sont exclues : les communes multipolarisées et les communes isolées hors influence des pôles
- Résultats anonymisés, communiqués à l'échelle des sections

# Les territoires non couverts (en gris) : 229 communes





# Un poids relativement faible de copropriétés potentiellement fragiles...

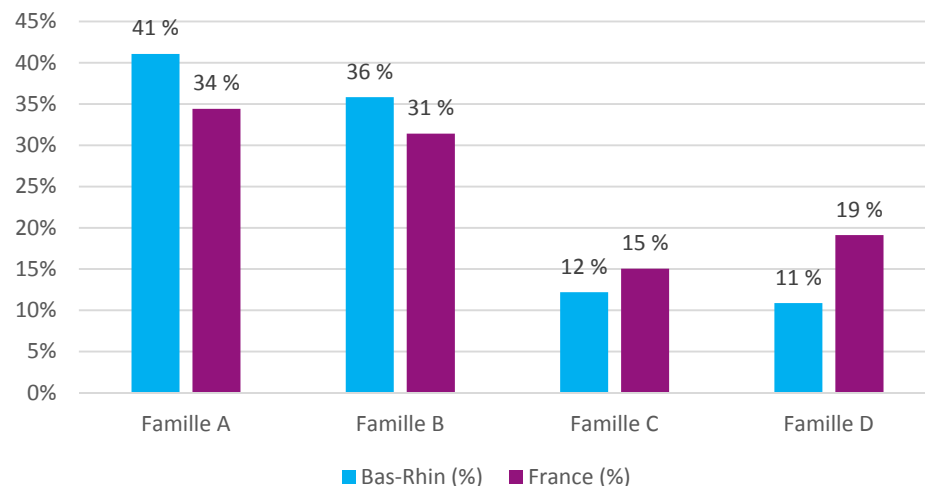


■ Classe A ■ Classe B ■ Classe C ■ Classe D

| Classe   | Nb copropriétés | Nb logements | Potentiel de fragilité        |
|----------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| Classe A | 5 258           | 44 896       |                               |
| Classe B | 4 588           | 63 347       | Faible potentiel de fragilité |
| Classe C | 1 562           | 23 760       |                               |
| Classe D | 1 394           | 17 949       | Fort potentiel de fragilité   |

- 11 % des copropriétés et 12 % des logements du Bas-Rhin sont classées D

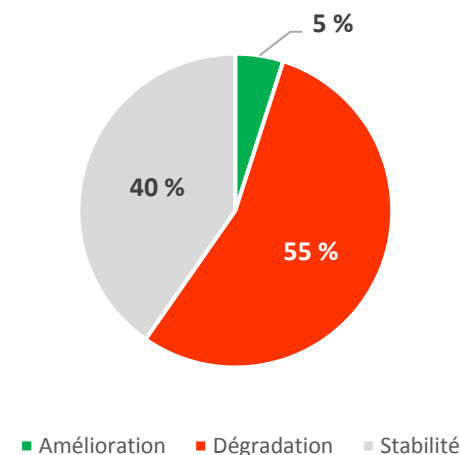
Répartition des copropriétés par classe



# ... Mais une augmentation notable du nombre de copropriétés fragiles de 2011 à 2013

- Une augmentation du nombre de copropriétés classées D plus marquée que sur le reste du territoire : **+14,5 % de 2011 à 2013** (+5,1 % en France)
- **177 copropriétés classées D** supplémentaires
- La moitié des copropriétés ont vu leur situation se dégrader entre 2009 et 2013, notamment pour les plus petites

Évolution 2009-2013 de l'appréciation des critères de difficultés (Bas-Rhin)



# Les copropriétés classées D – Quels éléments jouent dans le classement dans le Bas-Rhin ?

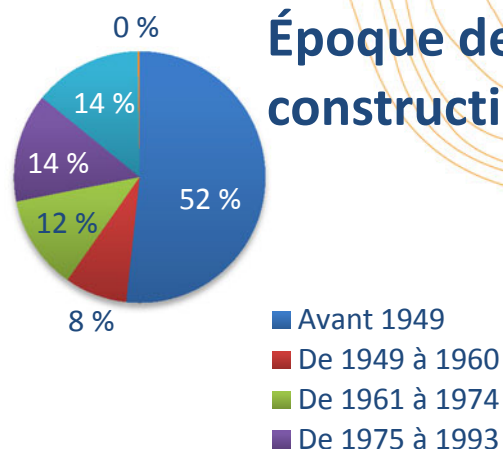
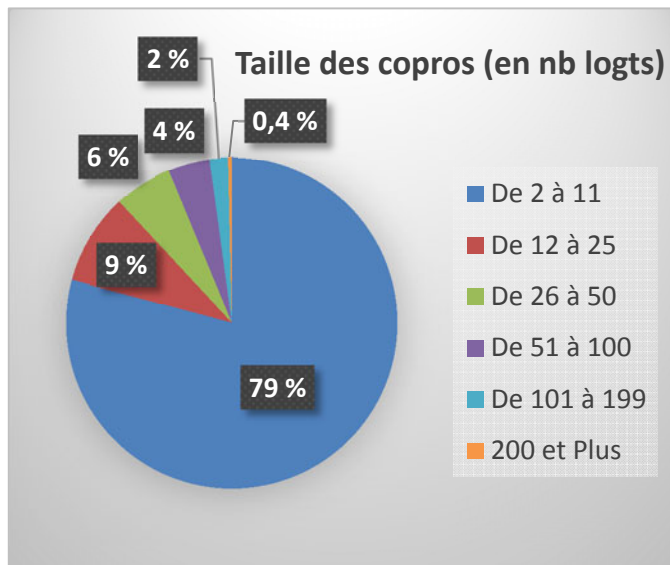


| Moyenne de situation 2013                                                   | Moyenne     | Pondération                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Revenu annuel brut moyen                                                    | -2,6139745  | 4                                                                                                    |
| Seuil de pauvreté                                                           | -1,63282078 | 10                                                                                                   |
| Qualité du logement                                                         | 0,03605514  | 5 (copropriétés construites avant 1975)                                                              |
| Seuil de pauvreté des PO (coef. 14)                                         | 2,04135737  | 14                                                                                                   |
| Sur-occupation (coef. 8 ou 4)                                               | 8,26895546  | 4 si note >=0 ou 8 si note < 0                                                                       |
| Taux de vacance de 3 ans et plus (coef. 5 ou 2,5)                           | 8,84278897  | 5 si note >=0 ou 2,5 si note < 0                                                                     |
| Taux de familles monoparentales - critères secondaires                      | 5,00251856  | 1 (si en C ou D avec les indicateurs pcpx et si le critère aggravant < note sur les critères pcpx)   |
| Part des personnes morales parmi les propriétaires - critères secondaires   | 6,65535525  | 1,5 (si en C ou D avec les indicateurs pcpx et si le critère aggravant < note sur les critères pcpx) |
| Taux de familles nombreuses (coef. 1) - critères secondaires                | 8,14634146  | 1 (si en C ou D avec les indicateurs pcpx et si le critère aggravant < note sur les critères pcpx)   |
| Taux de mutations à destination de personnes morales - critères secondaires | 9,01590668  | 1,5 (si en C ou D avec les indicateurs pcpx et si le critère aggravant < note sur les critères pcpx) |

Moyenne départementale négative

- Dans le Bas-Rhin, **le revenu** est le principal critère influant négativement la note attribuée
- Sur-occupation, vacance longue, composition familiale... ne sont pas des problématiques très représentées dans le département

# Les caractéristiques des copropriétés classées en D



|                       | De 2 à 11 | De 12 à 25 | De 26 à 50 | De 51 à 100 | De 101 à 199 | 200 et Plus | Total général |
|-----------------------|-----------|------------|------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| <b>NP</b>             | 4         |            |            |             |              |             | 4             |
| <b>Avant 1949</b>     | 661       | 49         | 8          | 2           | 1            |             | 721           |
| <b>De 1949 à 1960</b> | 91        | 10         | 7          | 4           |              |             | 112           |
| <b>De 1961 à 1974</b> | 97        | 22         | 27         | 17          | 5            | 1           | 169           |
| <b>De 1975 à 1993</b> | 115       | 30         | 24         | 17          | 6            | 3           | 195           |
| <b>Après 1993</b>     | 136       | 13         | 13         | 17          | 13           | 1           | 193           |
| <b>Total général</b>  | 1 104     | 124        | 79         | 57          | 25           | 5           | 1 394         |

- Plus de la moitié des copropriétés D datent d'avant 1946 : sur-représentation des copropriétés anciennes par rapport à leur poids dans l'ensemble du parc
- Près de 80 % des copropriétés D sont de petite taille : cohérent avec leur poids dans l'ensemble du parc



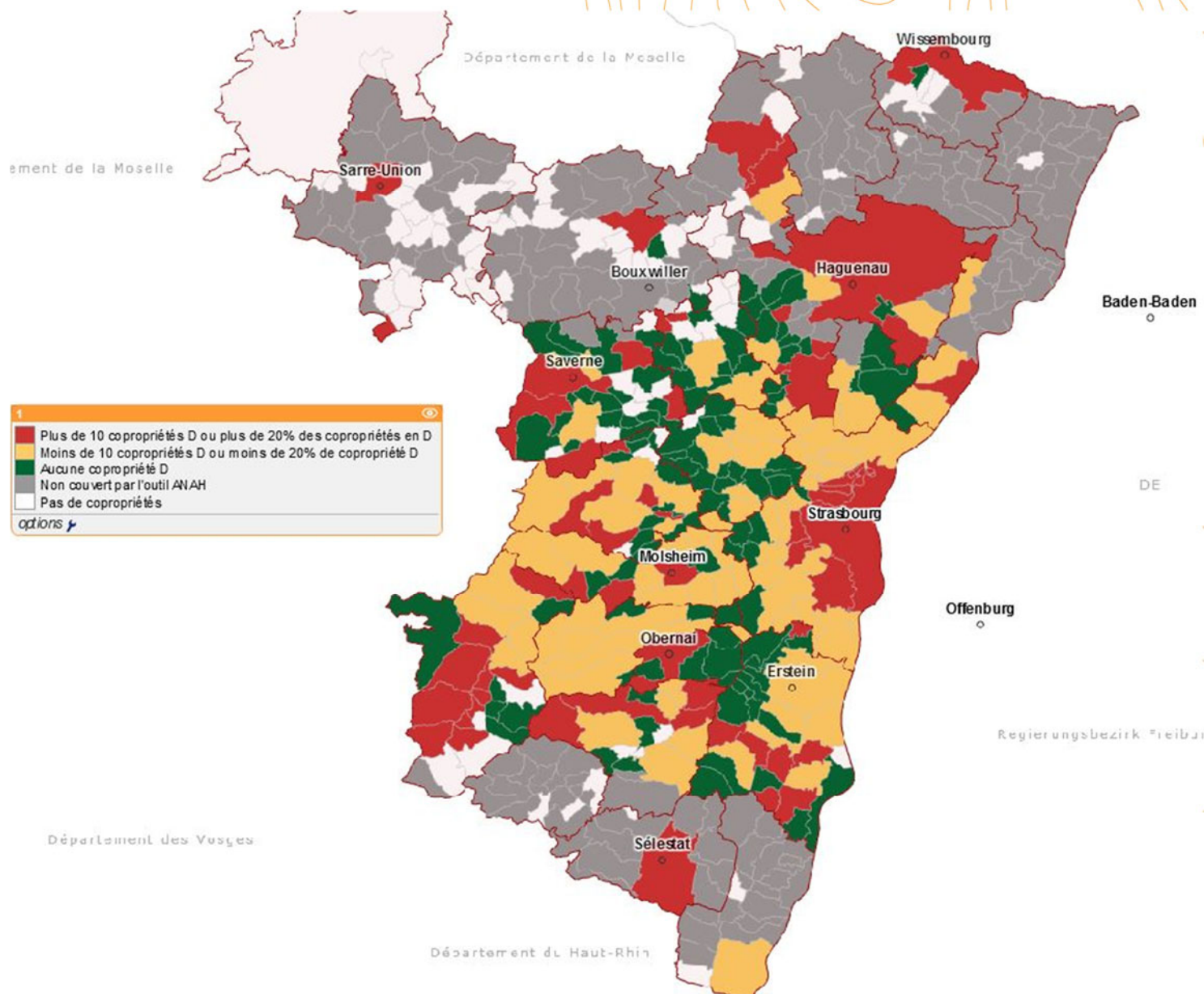


# Les grandes copropriétés et les copropriétés récentes

- 🎯 Sur les 30 copropriétés de plus de 100 logements classées D :  
26 sont à Strasbourg
- 🎯 193 copropriétés construites après 1993 classées D
  - \* 57 ont plus de 25 logements, essentiellement dans l'Eurométropole de Strasbourg

# Localisation des copropriétés classées D

| Nom commune            | Nombre de copropriétés D |
|------------------------|--------------------------|
| Strasbourg             | 512                      |
| Haguenau               | 79                       |
| Schiltigheim           | 78                       |
| Saverne                | 57                       |
| Sélestat               | 51                       |
| Bischheim              | 42                       |
| Barr                   | 36                       |
| Wissembourg            | 27                       |
| Lingolsheim            | 27                       |
| Illkirch-Graffenstaden | 26                       |
| Bischwiller            | 23                       |
| Obernai                | 21                       |
| Brumath                | 16                       |
| Ingwiller              | 15                       |
| Eckbolsheim            | 15                       |
| La Broque              | 14                       |
| Molsheim               | 14                       |
| Niederbronn-les-Bains  | 13                       |
| Benfeld                | 12                       |
| Sarre-Union            | 10                       |
| Hœnheim                | 10                       |



# L'identification de territoires « prioritaires »

- Les communes qui comportent plus de 10 copropriétés classées D sont en général dans les secteurs urbains et avec un parc en copropriété important
  - \* On retrouve aussi des communes au parc de copropriétés plus modeste : Sarre-Union, La Broque, Niederbronn-les-Bains, Ingwiller
  - \* À l'inverse, des communes au parc important comptent peu de copropriétés D : Erstein, Ostwald, Souffelweyersheim, Oberhausbergen, Mutzig, Geispolsheim...
- Au regard du poids des copropriétés classées D dans l'ensemble du parc en copropriété
  - \* CC de la Vallée de la Bruche : des taux élevés dans toutes les communes de l'EPCI
  - \* CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau
  - \* Des communes cumulent un parc important, et un poids de copropriétés D élevé : Barr, Wissembourg

# Projet cartographique 2

- Localisation des sections cadastrales comportant des copropriétés classées D
  - \* Nombre de copropriétés D dans la section
  - \* Types de copropriétés selon une typologie basique : copropriétés petites, moyennes ou grandes, anciennes, intermédiaires ou récentes...
  - \* Outil de repérage et de priorisation des secteurs d'intervention à des échelles infracommunales



# Prochaines étapes de la démarche

- ① Transmission aux membres de l'observatoire des bases de données et cartes
- ① Aller retour autour de l'utilisation des outils de l'observatoire
  - \* Quels enrichissements locaux de la base de données ?
  - \* Quels usages des outils de l'observatoire ?
  - \* Quelle pertinence pour le repérage et le suivi...
- ① Perspectives 2019
  - \* Actualisation de certaines données
  - \* Réflexion sur de nouveaux indicateurs notamment autour des valeurs de marché





**Équipe projet :**

Samuel JABLON (chef de projet), Magali BISET,  
Alexandra CHAMROUX

PTP 2018 – **Projet n° 1.3.1.6**

ADEUS – Juin 2018

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)

L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

