

LES COPROPRIÉTÉS AINDINOISES

Synthèse de l'étude



Combien de copropriétés sont présentes dans l'Ain ?

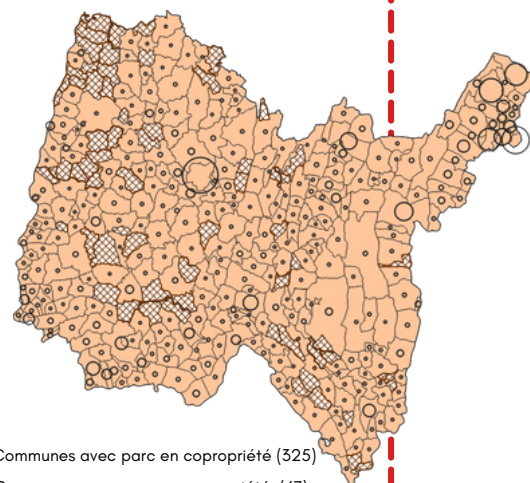


Le département compte 7 983 copropriétés au 1^{er} janvier 2024. Ces copropriétés regroupent au total 87 874 logements.

Toutes les intercommunalités du territoire sont concernées. Les agglomérations sont celles qui concentrent le plus grand nombre de copropriétés.

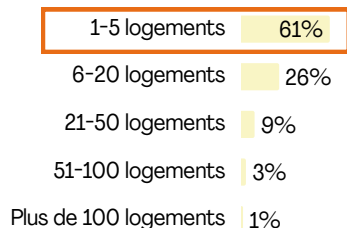
Combien de communes concernées ?

Le parc de copropriétés est largement diffus dans le département : 325 communes comptent au moins une copropriété, soit plus de quatre communes sur cinq. Cette présence quasi généralisée montre que la copropriété n'est pas uniquement un phénomène urbain mais qu'elle structure l'habitat dans l'ensemble des territoires, y compris les communes rurales et les espaces dispersés.



Communes avec parc en copropriété (325)
Communes sans parc en copropriété (67)

Combien de logements par copropriété ?



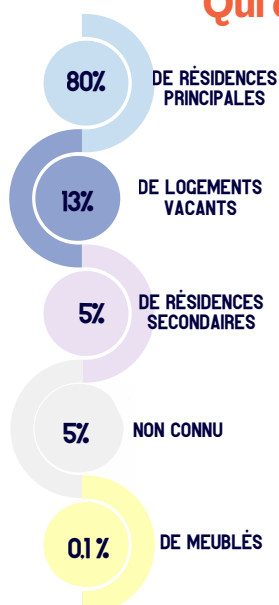
61 % du parc de copropriétés est composé de petites copropriétés de 1 à 5 logements. Marqueur structurant du parc départemental, ce parc se situe à la fois dans les territoires les plus urbains et les plus ruraux. Plusieurs vulnérabilités se concentrent au sein de ce parc :

- 65 % des copropriétés ont été bâties avant 1975 et 17 % des DPE recensés dans ces logements sont de classe F ou G.
- 32 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont concentrés dans ces copropriétés, signe d'un parc potentiellement sous-entretenu et en décrochage.
- 43 % sont non immatriculées au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) malgré l'obligation légale.
- Pour celles qui sont immatriculées, 72 % n'ont pas de syndic connu.

Quels défis soulève le parc de petites copropriétés ?

Les petites copropriétés cumulent des fragilités fortes en matière énergétique, or leur taille réduite limite les économies d'échelle, rendant les travaux plus coûteux. Elles cumulent aussi des enjeux organisationnels : 43 % d'entre elles ne sont pas immatriculées ce qui freine la connaissance de ce parc, la mise en place d'outils de suivi et l'accès à certaines aides publiques.

Qui occupent les copropriétés ?

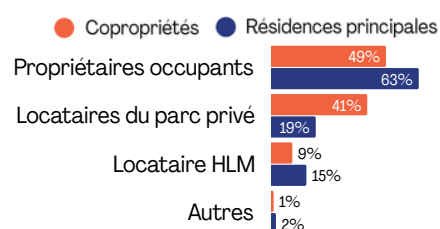


A l'échelle du département, 80 % des logements en copropriété sont des résidences principales, 5 % sont des résidences secondaires ou des meublés et 13 % sont des logements vacants dont 2039 sont vacants depuis plus de deux ans. Il convient de souligner que des usages mixtes cohabitent au sein du parc puisque :

- 2 742 copropriétés combinent des usages résidentiels et des usages professionnels avec un total de 6 980 locaux.
- 516 copropriétés sont constituées à la fois de logements locatifs privés et sociaux. Ces derniers représentent au total 6 374 logements.

L'occupation des résidences principales en copropriété révèle :

- un équilibre entre propriétaires occupants (49%) et locataires (50%), contrairement au parc de résidences principales où les propriétaires occupants sont majoritaires ;
- des niveaux de ressources plus faibles parmi les occupants en copropriété que dans l'ensemble des résidents du parc de résidences principales
- une population plus jeune : 34 % des occupants ont moins de 39 ans, contre 22 % dans le parc de résidences principales.



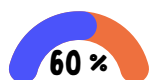
Pourquoi la vacance constitue-t-elle un signal d'alerte ?

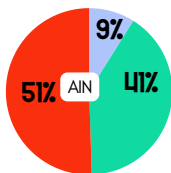
Dans l'Ain, 10 755 logements en copropriété sont vacants. Parmi eux, 2039 le sont depuis plus de deux ans. Cette vacance longue durée est très concentrée, elle concerne 1230 copropriétés, majoritairement des copropriétés anciennes et de taille réduite. Elles affichent aussi des charges plus élevées, plus d'impayés, et des prix immobiliers dévalorisés. Dans certaines copropriétés, la vacance reflète un risque de dévitalisation fonctionnelle lorsque la vacance d'activité et résidentielle se superposent. Dans l'Ain, 14 copropriétés sont concernées par de la vacance d'activité et résidentielle avec un total de 32 locaux vacants et 18 logements vacants (dont 5 sont vacants depuis plus de deux ans). Ces situations de vacance peuvent être source de fragilité pour l'équilibre économique des copropriétés et l'attractivité locale.

Combien de copropriétés sont immatriculées ?

Conformément à la réglementation, toutes les copropriétés devraient aujourd'hui être inscrites au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC), et ce depuis le 31 décembre 2018. Ce dispositif a vocation à réunir les informations essentielles sur les copropriétés aux fins de faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements. Dans l'Ain, l'immatriculation concerne 60 % des copropriétés, soit 4788 au total. En conséquence, une bonne partie demeure à ce jour non immatriculée (3195 copropriétés). La majorité des copropriétés non enregistrées au RNIC se retrouvent dans les petites copropriétés (87% se composent de moins de 6 logements) alors que l'observation montre qu'elles sont exposées à de multiples risques de dégradation du bâti ou d'impayés. Cette faible couverture du RNIC limite la capacité à détecter précocement les risques, à cibler les interventions et à accompagner les copropriétés fragiles.

4 788 COPROPRIÉTÉS
IMMATRICULÉES





Quels enjeux de gestion se posent ?

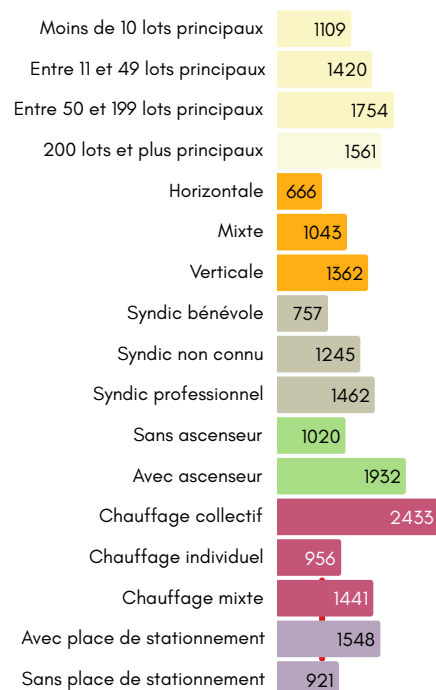
Avec 51 % de syndics non connus et 9% de syndics bénévoles, des enjeux de gestion de taille se posent dans le parc de copropriétés aindinois. Selon le rapport sénatorial sur la Paupérisation des copropriétés, sans syndic identifié, les copropriétés peuvent fonctionner de manière informelle, dysfonctionnelle et non conforme au droit, ce qui n'est pas sans effet sur la planification et la réalisation des travaux, la gestion financière ou les décisions collectives. Par ailleurs, selon une étude de l'Institut Paris Région (IPR), la profession de syndic souffre d'un déficit d'attractivité, ce qui freine le recrutement de nouveaux professionnels. Or, si la profession peine à recruter, cela peut conduire à des "déserts de syndic". En termes de professionnalisation, le bénévolat ou la gestion informelle assurée par les copropriétaires suppose souvent "une absence de formation professionnelle, voire de qualification dans l'exercice de missions juridiques" ce qui "constitue dès lors un risque de fragilisation pour de petites structures présentant fréquemment des enjeux de vétusté du bâti" (Rapport sénatorial sur la paupérisation des copropriétés immobilières).

Comment faire face à ces enjeux de gestion ?

Plusieurs pistes sont envisagées dans les études et les dispositifs. Il ressort tout d'abord que la professionnalisation des syndics constitue un levier central pour renforcer la gestion des copropriétés. Les études montrent également que cette profession doit être mieux formée, notamment aux questions de rénovation et d'entretien du bâti, afin de prévenir la dégradation des copropriétés fragiles. Des dispositifs d'accompagnement ciblés des copropriétés fragiles sont également mis à disposition des collectivités locales pour prévenir ou traiter lorsqu'elles sont déjà fragiles les copropriétés combinant plusieurs difficultés. C'est le cas par exemple du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) qui offre un accompagnement technique, juridique et financier pour soutenir les copropriétés fragiles.

A combien s'élèvent les dépenses moyennes en copropriété ?

Au vu de la diversité du parc, il apparaît que les niveaux de charges moyens sont très variables. Pour l'Ain, toutes copropriétés confondues, les charges courantes (dédiées à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes), s'élèvent en moyenne à 1 338 € par lot principal (lot de type habitat, activité, commerce). A noter que la dispersion est très marquée puisque la moitié des copropriétés dépensent plus de 1 068 € /lot principal et l'autre moitié moins que ce niveau médian. Les caractéristiques des copropriétés influent grandement sur ce montant. Par exemple, dans les copropriétés équipées d'un chauffage collectif, souvent lié à la production d'eau chaude, les charges courantes s'élèvent en moyenne à 2433 €. D'après l'Observatoire des charges de l'Association Nationale des Responsables des Copropriétaires, le chauffage collectif est le principal poste de charges en copropriété, représentant 30 à 40% des dépenses.



Les copropriétés sont-elles en capacité d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique ?

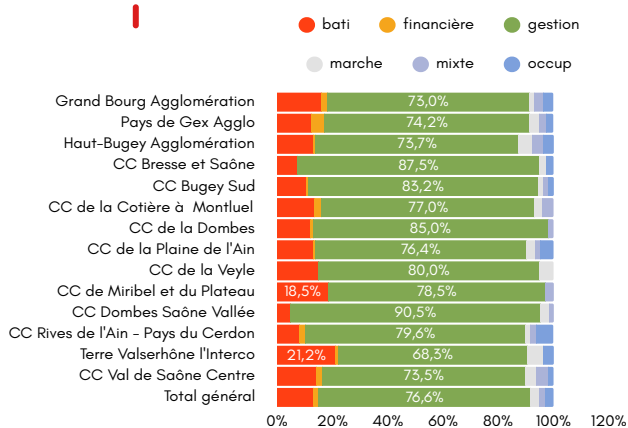
Il convient de rappeler qu'une copropriété ne fonctionne pas comme un bien en monopropriété. Les décisions y sont collectives, prises en assemblée générale, et doivent tenir compte d'intérêts parfois divergents entre copropriétaires. Dans ce contexte, la capacité des copropriétés à entreprendre des rénovations énergétiques dépend de plusieurs facteurs dont :

- la mobilisation des copropriétaires et de leur sensibilisation à la question des travaux
- la gestion des copropriétés : présence d'assemblée générale, présence d'un syndic, niveaux d'impayés
- les contraintes économiques des copropriétaires
- les contributions allouées au fonds travaux pour l'anticipation de travaux futurs. Dans l'Ain, 2 218 copropriétés ont un fonds travaux qui s'élève en moyenne à 8 712 €. Mais là aussi des disparités s'observent puisque 50 % des copropriétés allouent moins de 3 283 € au fonds travaux tandis que la moitié alloue plus que ce niveau médian. Pour donner un exemple dans les copropriétés gérées par un syndic bénévole, ce fonds est de 3 091 €, soit bien en deçà de la moyenne départementale.
- de la mobilisation d'aides publiques comme les subventions ou les prêts. Mais la non immatriculation d'une bonne partie des copropriétés, privent celles-ci de l'accès à certaines publiques, dont celles de l'Anah

Ainsi, la capacité à entreprendre des travaux de rénovation, dans un contexte où la loi impose progressivement l'interdiction de mise en location des passoires thermiques, est confrontée à plusieurs logiques qui sont intrinsèquement liées les unes aux autres.

Peut-on définir un profil de copropriétés fragiles ?

L'étude met en évidence l'existence de plusieurs profils de copropriétés fragiles, révélés par l'examen des différents indicateurs. L'analyse du taux d'impayés montre ainsi que 675 copropriétés se trouvent en situation de difficulté ou de très grande difficulté. L'observation des copropriétés touchées par la vacance longue durée fait par ailleurs apparaître un autre ensemble particulièrement vulnérable, marqué par une dévalorisation immobilière, des impayés plus fréquents et, pour certaines, la présence de vacance commerciale. Ces fragilités se cumulent et se renforcent mutuellement, rendant d'autant plus nécessaire une approche permettant de les analyser conjointement. À ce titre, la grille de notation des copropriétés fragiles proposée par l'Anah et le Cerema constitue un outil particulièrement pertinent : elle permet de croiser, pour chaque copropriété, les fragilités de gestion, financières, immobilières, celles liées à l'occupation et au bâti, offrant ainsi une lecture plus globale et opérationnelle des fragilités identifiées. A partir de cet outil, il ressort que le parc aindinois apparaît globalement plus exposé aux fragilités que la moyenne nationale. L'Ain compte 18 % de copropriétés « à surveiller » (contre 13 % en France) et 591 copropriétés « présumées fragiles », soit 7 % du parc. La lecture des fragilités par type de fragilité met en évidence un résultat sans équivoque : la très grande majorité des fragilités identifiées relèvent de la gestion (77%) ce qui souligne l'importance d'une surveillance et d'un accompagnement rigoureux des copropriétés pour prévenir d'autres fragilités. Puisqu'en effet sans une gestion stable, les difficultés deviennent plus probables, entraînant une spirale de fragilité difficile à inverser.



	Copropriétés présumées fragiles			Copropriétés à surveiller		
Grand Bourg Agglomération	114	231	345	8%	17%	25%
Pays de Gex Agglo	94	290	384	15%	20%	
Haut-Bugey Agglomération	66	196	262	8%	24%	32%
CC Bresse et Saône	40			13%	28%	41%
CC Bugey Sud	51	110	161	12%	26%	37%
CC de la Côte à Montluel	54	74		16%	22%	
CC de la Dombes	71	100		8%	21%	29%
CC de la Plaine de l'Ain	80	187	267	10%	23%	33%
CC de la Veyre	20			10%	13%	23%
CC de Miribel et du Plateau	50	65		14%	19%	
CC Dombes Saône Vallée	47	63		13%	18%	
CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon	36	49		8%	23%	31%
Terre Valserhône l'Interco	74	104		16%	23%	
CC Val de Saône Centre	31	49		12%	20%	31%