



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les copropriétés en difficulté de m2A

Première année d'observation



Sommaire

- 2 Un observatoire, pour quoi faire ?
- 3 A retenir
- 4 Un montage complexe, des résultats intéressants
- 7 Les copropriétés potentiellement fragiles, rappel de la situation dans l'agglomération
- 9 Bilan chiffré de la première année d'observation

Un observatoire, pour quoi faire ?



Suivre

Il s'agit de repérer à l'échelle de m2A les copropriétés fragiles pour identifier le plus en amont possible leurs difficultés, suivre l'évolution dans la durée, étudier les éléments de changement et envisager un accompagnement de ces copropriétés.



Anticiper

Le partenariat avec les syndics professionnels permet de mieux connaître les caractéristiques de chaque copropriété repérée, mais aussi d'anticiper d'éventuels dysfonctionnements sur d'autres immeubles.



Centraliser

L'observatoire permet de centraliser les informations recueillies et permet leur diffusion à tous les niveaux concernés (m2A, Anah locale et Anah nationale). Il permet aussi de mettre en place un partenariat large avec les acteurs du logement.

Cet atlas constitue le bilan de la première année d'observation des copropriétés en difficulté. Les prochaines éditions de l'atlas seront enrichies par de nouvelles données plus qualitatives, notamment sur les aspects techniques, juridiques et financiers des copropriétés en difficulté.

Guide de lecture

Cet atlas peut être considéré comme le deuxième tome d'une série d'études de l'AURM dédiées à la question des copropriétés en difficulté. Le premier tome, " repérer et aider les copropriétés potentiellement fragiles, un enjeu majeur pour l'avenir de la région mulhousienne " est paru en juillet 2014.

Il est disponible en téléchargement sur le site internet de l'AURM, www.aurm.org.



La Tour de l'Europe, " immeuble-totem " de Mulhouse, fait aujourd'hui partie des copropriétés en difficulté

“

A retenir

594 copropriétés en difficulté recensées sur le territoire de m2A (20 communes concernées)

3 niveaux de priorité en fonction des difficultés connues :

Priorité 1 : copropriétés aux difficultés confirmées par les statistiques (base de données ANAH) et les acteurs de terrain

Priorité 2 : copropriétés aux difficultés confirmées par les statistiques ou les acteurs de terrain

Priorité 3 : copropriétés de l'OPAH-RU de Mulhouse

Un échantillon de **54** copropriétés en difficulté sont inscrites dans cet observatoire. Pour ce panel :

- **6** communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Illzach, Wittenheim, Kingersheim, Didenheim et Riedisheim
- **78%** des copropriétés suivies sont situées à Mulhouse
- **67%** des copropriétés inscrites ont été construites avant 1975, année de mise en oeuvre de la première Réglementation Thermique
- **55%** des copropriétés suivies sont dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

”



Un montage complexe, des résultats intéressants

La mise en oeuvre d'une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés en difficulté constitue l'action n° 30 du PLH de m2A. La lutte contre la dégradation des copropriétés est une problématique majeure au sein de l'agglomération

L'observatoire s'inscrit dans le cadre d'un dispositif expérimental de l'Anah

La délibération du conseil d'administration n° 2012-10 du 14 mars 2012 ouvre la possibilité pour l'Anah de financer, à titre expérimental, des dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés, mis en oeuvre sur plusieurs années consécutives.

L'objectif poursuivi est d'améliorer, en particulier par le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.

m2A fait partie des collectivités retenues dans ce dispositif expérimental. Localement, **les données recueillies doivent permettre d'améliorer l'élaboration et la mise en oeuvre de la politique opérationnelle.**

Un dispositif expérimental qui monte en puissance sur une période de 3 ans

L'instruction du 5 juin 2012 relative aux mesures visant à améliorer les interventions de l'Anah en direction des copropriétés fragiles ou en difficulté encadre l'organisation et le contenu des observatoires locaux de veille. Ainsi, selon une logique de montée en puissance graduelle sur les 3 ans du dispositif, l'Anah impose une grille d'indicateurs organisée en grandes thématiques. Pour la première année d'observation, les indicateurs devant obligatoirement être renseignés sont :

- *Caractéristiques principales*

Adresse – code FANTOIR,

Identifiant cadastral,

Date de construction,

Nombre et destination des lots principaux.

- *Contexte urbain*

Quartier ancien / quartier politique de la ville ; contexte réglementaire ou contractuel spécifique

Nombre de logements

Positionnement de la copropriété sur le marché

Nombre et dates des ventes ; prix de vente et prix de vente au mètre carré en moyenne par an,

Écart aux moyennes des ventes du quartier en €/m²/an,

- *Profil socio-économique des occupants*

Statut d'occupation : nombre de propriétaires occupants, nombre de locataires, nombre de locataires HLM, logements vacants,

Exonération à la Taxe d'habitation

Un observatoire local ambitieux qui repose sur le cadre fixé par l'Anah

L'Anah fixe 4 objectifs à l'observatoire des copropriétés en difficulté :

- Identifier le plus en amont possible les difficultés rencontrées par les copropriétés ;
- Permettre de classer les copropriétés par rapport à leurs difficultés et d'adapter le cas échéant les interventions et cela le plus en amont possible ;
- Suivre l'évolution de ces copropriétés dans la durée et étudier les éléments de changement ;
- Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement de ces copropriétés.

54 copropriétés sont pour le moment suivies. L'inscription dans l'observatoire n'est pas définitive : une copropriété connaissant une évolution positive peut sortir du dispositif, de même qu'une copropriété connaissant une évolution négative pourra intégrer l'observatoire.

En outre, ce ne sont pas systématiquement des copropriétés considérées comme dégradées au sens de l'outil de l'Anah. Elles ont pu être repérées grâce à cet outil, ou bien inscrites sur proposition des 4 principaux syndicats professionnels locaux (Citya, Foncia, Nexity, Sasik). Ce peut aussi être des copropriétés dont la situation était déjà connue par les services des collectivités locales. Enfin, ce ne sont pas systématiquement des grandes copropriétés de plus de 25 lots.

Rappel : comment définir une copropriété potentiellement fragile ?

Le rapport Braye donne une définition : **« une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands « piliers » internes - état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation – et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socioéconomique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. »**

Partant de cette définition, l'Anah et la DGALN ont réalisé une étude statistique sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité. Une observation multi-critères des copropriétés. Les indicateurs mobilisés sont :

- la situation socio-économique des habitants,
- l'état du bâti,
- le positionnement de la copropriété sur le marché,
- la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien.

Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet son classement, de A (bonne santé) à D (fragile), ce qui permet de **repérer les secteurs concentrant des copropriétés potentiellement fragiles.**

Des contraintes locales à prendre en compte

L'Alsace et la Moselle ont un statut particulier dans le droit français. Elles bénéficient en effet d'un droit local, héritage direct de l'époque où ces territoires étaient allemands.

Le droit local a un impact direct sur l'observatoire.

Ainsi, le fichier DVF, recommandé par l'Anah pour l'analyse du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier n'est pas disponible en Alsace-Moselle. L'observatoire s'est donc basé sur des données issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner, source gérée par les communes.

Pour le moment, seules les communes d'Illzach et de Mulhouse ont transmis leurs fichiers pour l'alimentation de l'observatoire.

De même, il semble que les données issues de MAJIC II, qui constituent la base des indicateurs demandés par l'Anah, ne soient pas toujours fiables, notamment sur les statuts d'occupation.

3 priorités pour organiser l'observation

- **PRIORITE 1** : les copropriétés classées **D** dans la base de données de l'ANAH, dont la situation a été confirmée par le repérage terrain et les syndics professionnels, ainsi que les copropriétés déjà connues des services,
- **PRIORITE 2** : les copropriétés suggérées par les syndics professionnels, ainsi que celles issues de la base de données Anah mais dont la dégradation n'a pas été confirmée par les professionnels.
- **PRIORITE 3** : les copropriétés repérées dans le cadre de l'OPAH-RU des quartiers anciens de Mulhouse.



La copropriété CONSTRUIRE, à Illzach, figure dans l'observatoire. Elle est aussi inscrite au POPAC mis en place par le Conseil Général du Haut-Rhin.



La copropriété le Murat, à Riedisheim, figure dans l'observatoire. Elle a été signalée par le syndic professionnel qui la gère.

Glossaire

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

DVF : Demande de Valeurs Foncières

FANTOIR : Fichier ANnuaire TOpographique Initialisé Réduit

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain

PICO : Programme d'Intervention sur les copropriétés des COteaux

PLH : Programme Local de l'Habitat

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

QPPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

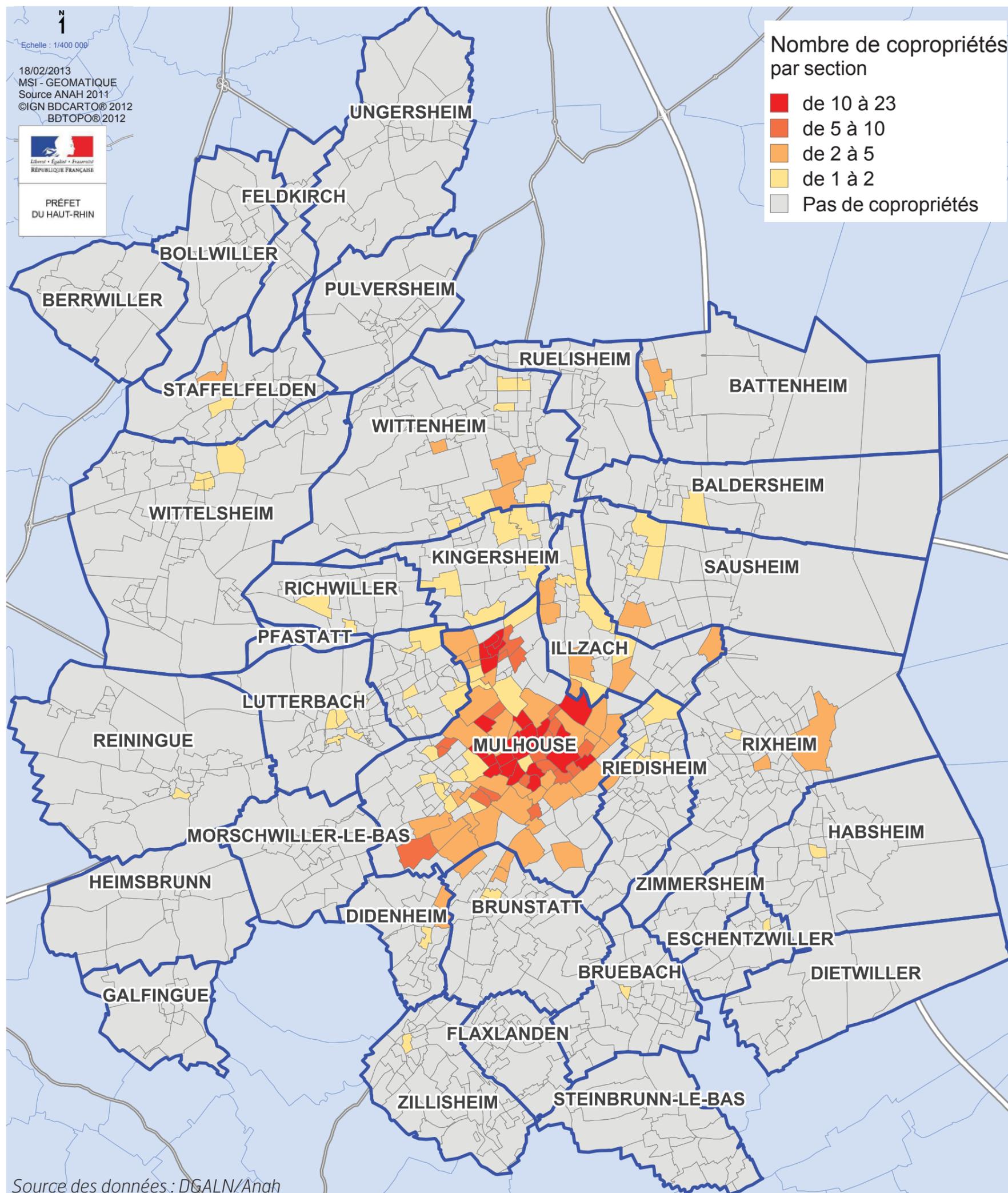
QPVA : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville d'intérêt Agglomération

SERM : Société d'Équipement de la Région Mulhousienne



La copropriété du 15, rue de la Filature, à Mulhouse, figure dans l'observatoire. Elle est inscrite au volet copropriétés de l'OPAH-RU des quartiers anciens de Mulhouse.

Densité de copropriétés potentiellement fragiles par section cadastrale dans les communes de m2A



A l'échelle de m2A, Mulhouse concentre la plupart des copropriétés potentiellement fragiles. Cependant, d'autres communes sont concernées, surtout dans la première couronne de l'agglomération. C'est le cas de Wittenheim, d'Illzach et Kingsheim au nord, mais aussi de Brunstatt et Didenheim au sud. Des communes plus éloignées de Mulhouse, comme Staffelfelden ou Battenheim, sont elles aussi concernées.

Les copropriétés potentiellement fragiles : rappel de la situation dans l'agglomération

L'agglomération mulhousienne abrite près de 600 copropriétés potentiellement fragiles (cf définition p.4). 20 des 34 communes qui composent m2A sont concernées, Mulhouse regroupant tout de même 83% de ces copropriétés.

20 communes sont concernées au sein de l'agglomération

L'Anah recensait, en 2009, 96 200 copropriétés potentiellement fragiles en France, soit près de 19% des 514 700 copropriétés françaises. **Dans le Haut-Rhin, 1 072 copropriétés potentiellement fragiles ont été repérées. m2A concentrait plus de 55% (soit 594 copropriétés) de ce parc.** Le phénomène ne concerne pas que la partie urbaine de l'agglomération mulhousienne. L'Anah recense ainsi des copropriétés en difficulté à Baldersheim, Bruebach, Staffelfelden, Rixheim...

La question des copropriétés fragiles, et le cortège de problèmes techniques et sociaux qu'elle entraîne avec elle, est donc un enjeu majeur pour l'intercommunalité dans son ensemble.

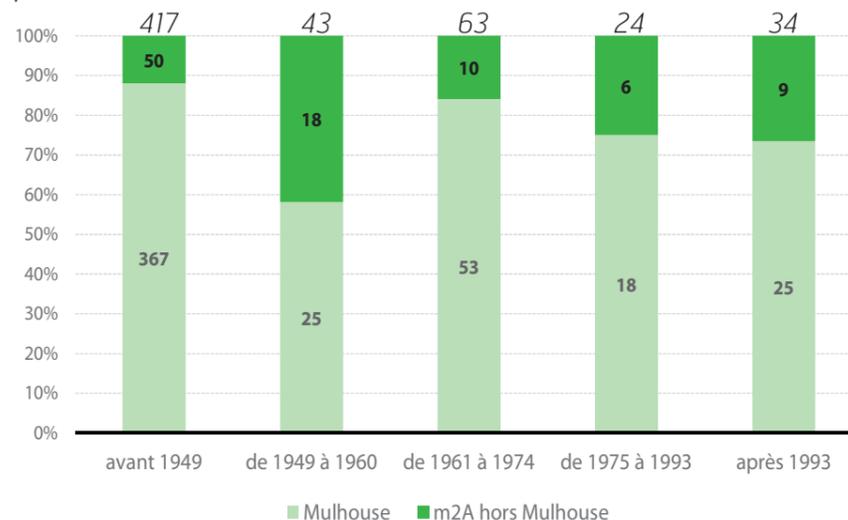
Mulhouse concentre 83% des copropriétés potentiellement fragiles recensées sur m2A

Cette caractéristique est logique compte tenu de l'histoire urbaine et de la densité bâtie de la ville. On observe une concentration au sein de certains quartiers. Les trois principaux quartiers anciens de Mulhouse, Briand, Franklin et Vauban-Neppert, regroupent près de la moitié des copropriétés potentiellement fragiles de la ville.



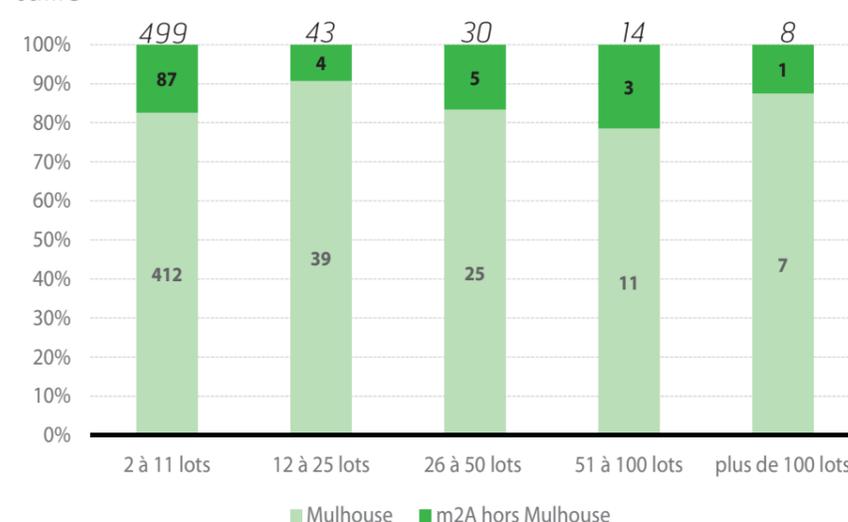
Les copropriétés potentiellement fragiles sont peu attractives. Les prix de vente y sont en général plus faibles d'un tiers que la moyenne du marché (ici la copropriété Construire à Illzach).

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par période de construction



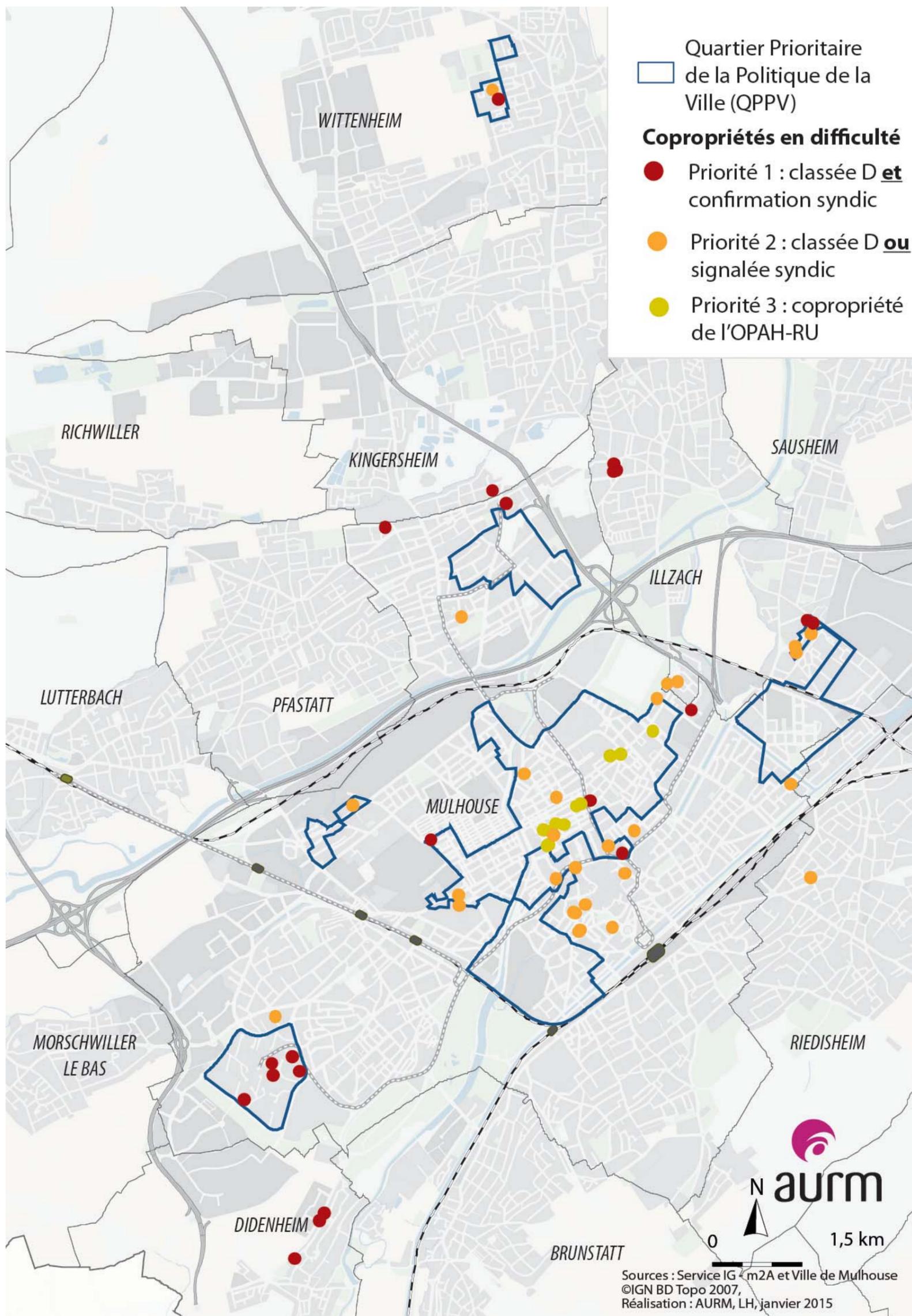
Les copropriétés potentiellement fragiles de l'agglomération mulhousienne sont très majoritairement composées d'immeubles anciens : 417 d'entre elles ont été construites avant 1949, dont 367 à Mulhouse.

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par taille



Les petites copropriétés sont prédominantes au sein de l'agglomération: 499 d'entre elles comptent moins de 11 lots, dont 412 à Mulhouse.

Localisation de l'échantillon des 55 copropriétés en difficulté suivies dans l'observatoire



La grande majorité des copropriétés inscrites à l'observatoire sont localisées à Mulhouse.



Bilan chiffré de la première année d'observation

Un panel de 54 copropriétés ont été inscrites au dispositif d'observation, selon les critères et les 3 rangs de priorité choisis (cf p.5). Six communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Didenheim, Illzach, Kingersheim, Riedisheim et Wittenheim. L'observatoire a vocation à s'enrichir au cours des années.

Une part importante de copropriétés suivies à Mulhouse

Même en retranchant de l'analyse les copropriétés de l'OPAH-RU des quartiers anciens de la ville, Mulhouse regroupe près des 3/4 des copropriétés inscrites à l'observatoire.

La deuxième commune la plus représentée est Illzach, avec 7 copropriétés inscrites. Viennent ensuite Wittenheim (2 copropriétés) puis Didenheim, Kingersheim et Riedisheim avec 1 copropriété.

Un panel représentatif de la diversité des situations des copropriétés en difficulté

Les 54 copropriétés inscrites à l'observatoire représentent un peu moins de 10% des copropriétés potentiellement fragiles recensées dans l'agglomération. L'objectif de l'observatoire n'est pas de toutes les suivre mais bien d'initier, dans le cadre du PLH, **des préconisations pour améliorer la situation des copropriétés.**

Le panel sélectionné est cependant représentatif des problèmes que rencontrent les copropriétés.

Un observatoire en lien avec les dispositifs de prévention et de réhabilitation existants

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) du Conseil Général du Haut-Rhin : les 6 copropriétés inscrites au POPAC sur le territoire de m2A figurent en priorité 1 de l'observatoire. Elles sont sur les communes de Mulhouse, Illzach, Didenheim et Wittenheim.

Composition et répartition par commune et par priorité de l'échantillon de 54 copropriétés inscrites à l'observatoire

| | Copropriétés en difficulté | Copropriétés inscrites à l'observatoire | | | Total |
|--------------|----------------------------|---|------------|------------|-----------|
| | | Priorité 1 | Priorité 2 | Priorité 3 | |
| Didenheim | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Illzach | 18 | 2 | 5 | 0 | 7 |
| Kingersheim | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Mulhouse | 494 | 10 | 21 | 11 | 42 |
| Riedisheim | 11 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Wittenheim | 16 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Total | 547 | 15 | 28 | 11 | 54 |

Le Programme d'Intervention sur les copropriétés des Coteaux (PICO) : les 5 copropriétés du PICO sont inscrites en priorité 1 de l'observatoire.

Le volet copropriétés de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) : 11 copropriétés constituent la priorité 3 de l'observatoire. Les immeubles en indivision ou concernés par des problèmes de successions non réglées n'ont pas été retenus car ils n'ont pas un statut juridique de copropriété.

Sur le plan technique, des échanges réguliers ont lieu entre les opérateurs : l'ADIL 68 pour le POPAC, le PACT-ARIM 68 pour le PICO et la SERM pour l'OPAH-RU. **Ils permettent d'assurer un travail en réseau indispensable pour la convergence des actions menées, pour améliorer leur efficacité et optimiser les outils de suivi.**

La thématique des copropriétés en difficulté est au coeur du futur Contrat Unique de l'Agglomération Mulhousienne

En effet, **30 des 54 copropriétés observées se situent dans un périmètre de géographie prioritaire :**

- 18 dans le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) Péricentre, à Mulhouse ;
- 5 dans le QPPV Coteaux, à Mulhouse ;
- 4 dans le QPPV Drouot-Jonquilles, sur sa partie illzachoise ;
- 2 dans le QPPV Markstein-Forêt, à Wittenheim ;
- 1 dans le QPPV Brustlein, à Mulhouse.

Enfin, 2 copropriétés se situent dans des périmètres de QPVA (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville d'intérêt Agglomération : découpage proposé dans le Contrat Unique de m2A pour mettre en place un droit commun local renforcé, ainsi qu'un échange de bonnes pratiques entre communes).

AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
www.aurm.org

Rédaction :
Sébastien Dassonville (sebastien.dassonville@aurm.org)
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM
Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.