



LORIENT AGGLOMÉRATION

LES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT

ÉTAT DES LIEUX ET MESURE DE LA FRAGILITÉ POTENTIELLE

Données 2020

Directeur de la publication : Freddie Follezou
ISSN 2118-1632

Crédits photo du document : AudéLor
.....

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1 – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	6
1 LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION	8
2 PÉRIODES DE CONSTRUCTION	11
3 TAILLE DES COPROPRIÉTÉS	14
2 – CARACTÉRISTIQUES PAR INDICATEURS DE FRAGILITÉ POTENTIELLE	18
1 VACANCE DE LONGUE DURÉE	19
2 OCCUPATION SOCIALE	23
3 STATUT D'OCCUPATION : UN PARC OCCUPÉ À 43 % PAR DES PROPRIÉTAIRES	25
4 LESE PETITS LOGEMENTS DANS LES COPROPRIÉTÉS	27
5 LES COPROPRIÉTÉS MIXTES HABITATIONS ET COMMERCES	30
6 LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉS	32
7 LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS	35
3 – UN OUTIL DE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES ENRICHIS	38
1 MÉTHODOLOGIE	39
2 RÉSULTATS	40
4 – FICHES PAR COMMUNES (COMMUNES AYANT PLUS DE 70 LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉS)	43
1 LORIENT	44
2 HENNEBONT	48
3 LANESTER	50
4 PLOEMEUR	52
5 LARMOR-PLAGE	54
6 GUIDEL	56
7 PORT-LOUIS	58
8 LOCMIQUÉLIC	60
9 QUÉVEN	62
10 CAUDAN	64
11 INZINZAC-LOCHRIST	66
12 RIANTEC	68
13 LANGUIDIC	70
14 PLOUAY	72
ANNEXES	74
ANNEXE I : ACTIONS ET PROGRAMMES DES COLLECTIVITÉS EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS	75
ANNEXE II : MÉTHODOLOGIE ET SOURCES DES DONNÉES	77
ANNEXE III : TABLEAU DU SCORING DES INDICATEURS DE FRAGILITÉ POTENTIELLE	78

INTRODUCTION

L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS : UN OUTIL AU SERVICE DE LORIENT AGGLOMÉRATION DEPUIS 2016

Lorient Agglomération inscrit dans son Programme local de l'habitat 2017/2022 l'observation et l'accompagnement des copropriétés. Ainsi, un dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés) suivi par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), a été mis en place dès 2016 et confié à AudéLor. Le 5^{ème} programme local de l'habitat 2023/2028, en cours d'élaboration, poursuivra les actions en faveur des copropriétés.

Tous les deux ans, AudéLor fournit un état des lieux à travers divers indicateurs : taille des copropriétés, périodes de construction, vacance des logements, positionnement sur le marché immobilier, gestion des copropriétés ; autant de questions qui sont ici abordées pour donner à voir les enjeux propres à ce parc spécifique. Les résultats de cette étude sont obtenus via le traitement de différentes bases de données quantitatives (voir Annexe II).

L'observatoire est ainsi un outil cartographique à accès réservé, partagé avec quelques partenaires, permettant de visualiser un état des lieux complet des copropriétés sur le territoire.

AudéLor, avec l'observatoire, participe depuis 2018 à la mise en place des procédures menées par la Ville de Lorient et Lorient Agglomération en faveur des copropriétés. Cela comprend le suivi de deux OPAH* copropriétés dégradées ainsi que des dispositifs spécifiques aux « Petites villes de demain » sur Hennebont, Languidic et Plouay (description détaillée des programmes en Annexe I).

Cet observatoire des copropriétés, avec les partenaires, contribue à l'identification des copropriétés qui pourraient potentiellement faire face à des difficultés, pour permettre à la collectivité de définir les mesures d'accompagnement à mettre en oeuvre. Des diagnostics techniques et sociaux plus approfondis sont à prévoir pour chaque cas particulier.

L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS C'EST :

- une cartographie dynamique localisant toutes les copropriétés des 25 communes ;
- une fiche d'identité complète pour chaque copropriété (en accès limité) ;
- des données socio-économiques du marché immobilier, des données de gestion et fonctionnement, des données financières ;
- des indicateurs de fragilité renouvelés.

* OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

REPÈRES

LE LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION

25 communes

204 107 habitants

111 794 logements

85,3 % de résidences principales

8,2 % de résidences secondaires

39 % de logements en collectif

2 525 copropriétés

24 834 logements en copropriété

17 704 logements sociaux
(en copropriété et hors copropriété)

Sources : Insee - AudéLor 2018 - RP LS 2018





1 | CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

CHIFFRES CLÉS 2020

2 525 copropriétés

24 834 logements

24 102 appartements,

732 maisons

830 locaux commerciaux

Le poids des copropriétés :

21,56 % des logements de l'agglomération

Changements dans le millésime de 2020 des données Majic¹ :

- 202 copropriétés apparaissent dans le nouveau millésime des données Majic, correspondant à 2018 logements (dont 527 à Lorient et 591 à Guidel) et 190 copropriétés n'apparaissent plus dans le nouveau millésime, soient 832 logements. Ces mouvements sont liés à des évolutions de statut ou des transformations de copropriétés. Cela correspond à un différentiel de 12 copropriétés et de 1186 logements.
- 25 copropriétés datent d'après 2018, soient 453 logements nouvellement construits (384 en 2019 et 69 en 2020).

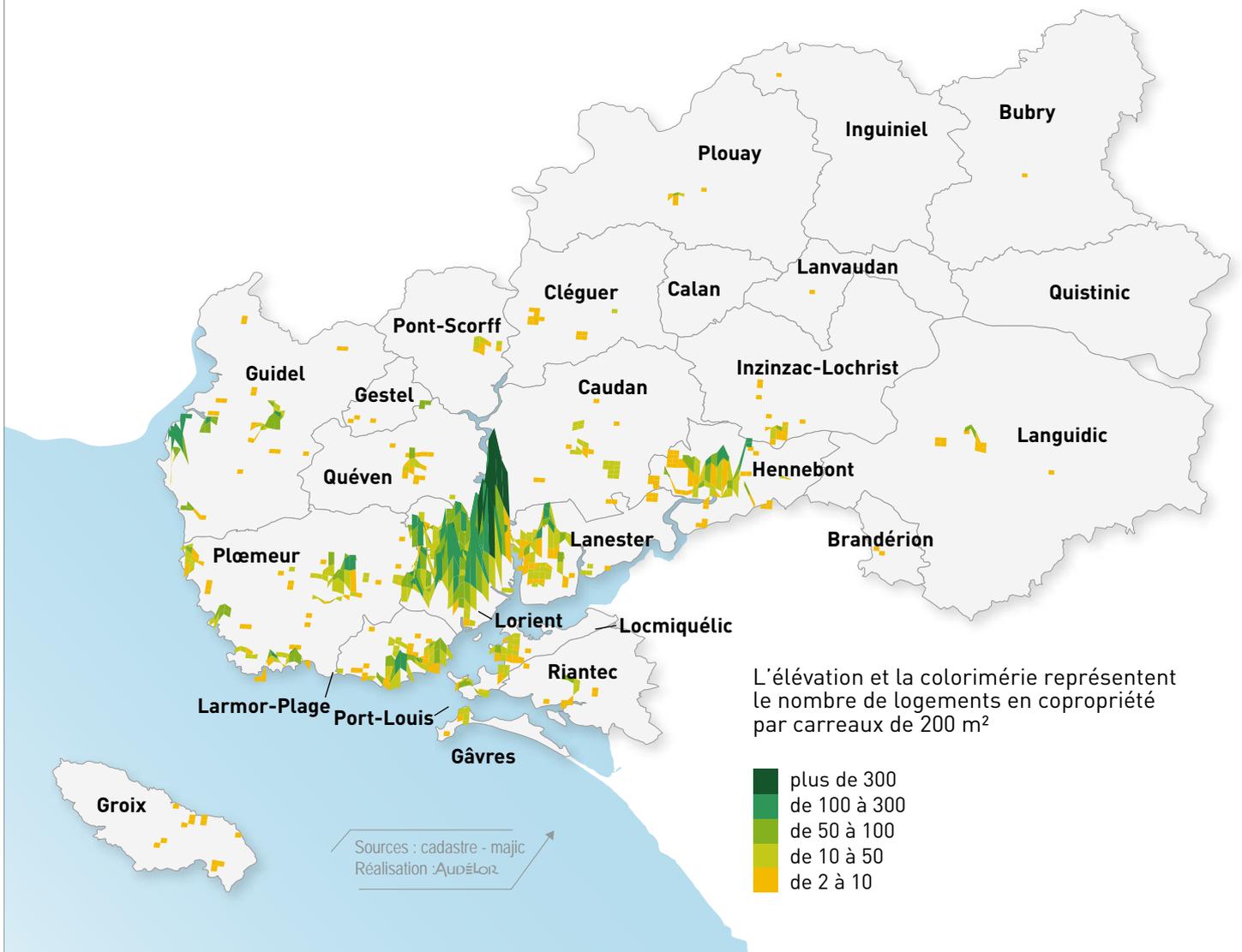
1 Mise à jour des informations cadastrales (voir Annexe II)

DÉFINITION DES COPROPRIÉTÉS

- la copropriété est située sur une parcelle unique ;
- au moins 2 lots sont destinés à l'habitat (appartement ou maison) ;
- au moins 50% des logements appartiennent à des propriétaires privés : la copropriété ne compte pas plus de 50% de logements sociaux ;
- exclusion de certaines situations atypiques : copropriétés dite horizontales de villages vacances ou d'hôtels-appartements (Guidel-Plages, Quéven (golf), L'Orientis-Lorient).



LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION



Répartition des copropriétés par communes

Répartition des copropriétés et des logements par communes

Source : fichier Majic 2020 – Traitement : AudéLor 2022

Communes	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété
Brandérion	3	7
Bubry	2	4
Calan	0	0
Caudan	17	160
Cléguer	6	34
Gâvres	8	50
Gestel	4	15
Groix	14	41
Guidel	77	1379
Hennebont	177	1779
Inguiniel	1	2
Inzinzac-Lochrist	20	120
Lanester	163	1773
Languidic	10	106
Lanvaudan	1	2
Larmor-Plage	163	1591
Locmiquélic	27	195
Lorient	1562	15094
Ploemeur	147	1611
Plouay	18	73
Pont-Scorff	7	66
Port-Louis	64	435
Quéven	23	183
Quistinic	0	0
Riantec	11	114
Total général	2 525	24 834

Les copropriétés se répartissent sur 23 communes de l'agglomération (2 communes, Calan et Quistinic, n'ont aucun logement en copropriété).

62% des copropriétés sont situées à Lorient. Le poids de la commune-centre est très marqué.

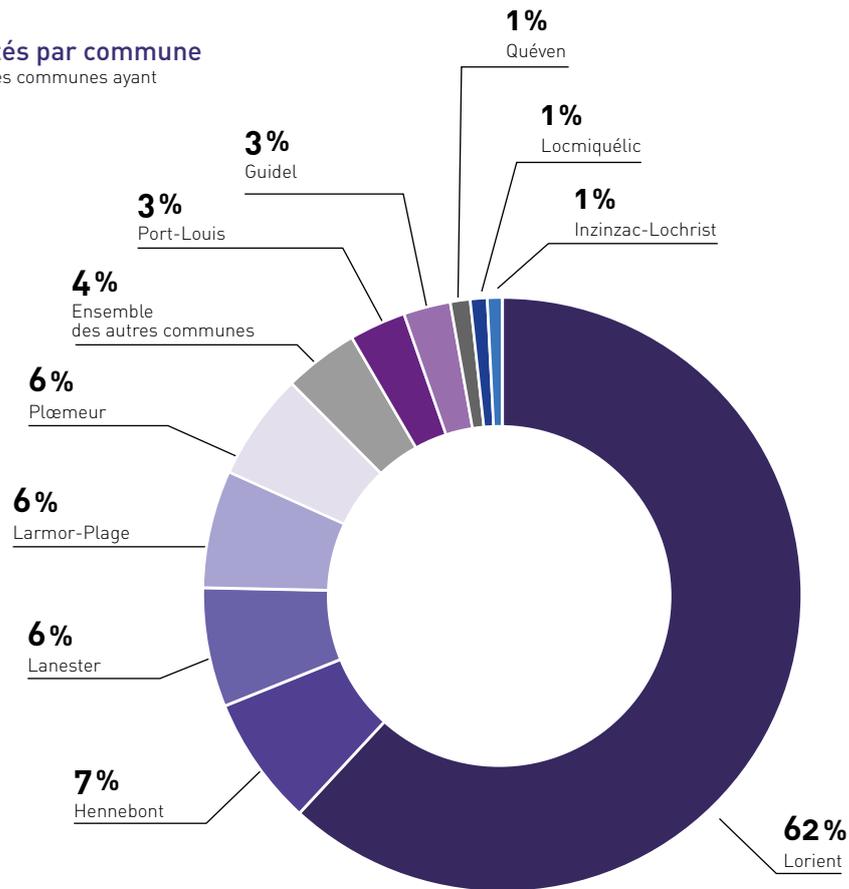
93% des logements en copropriétés sont situés sur les communes les plus peuplées : Lorient, Hennebont, Lanester, Ploemeur, Larmor-Plage et Guidel.



Part des copropriétés par commune

Ne sont représentées que les communes ayant 20 copropriétés et plus

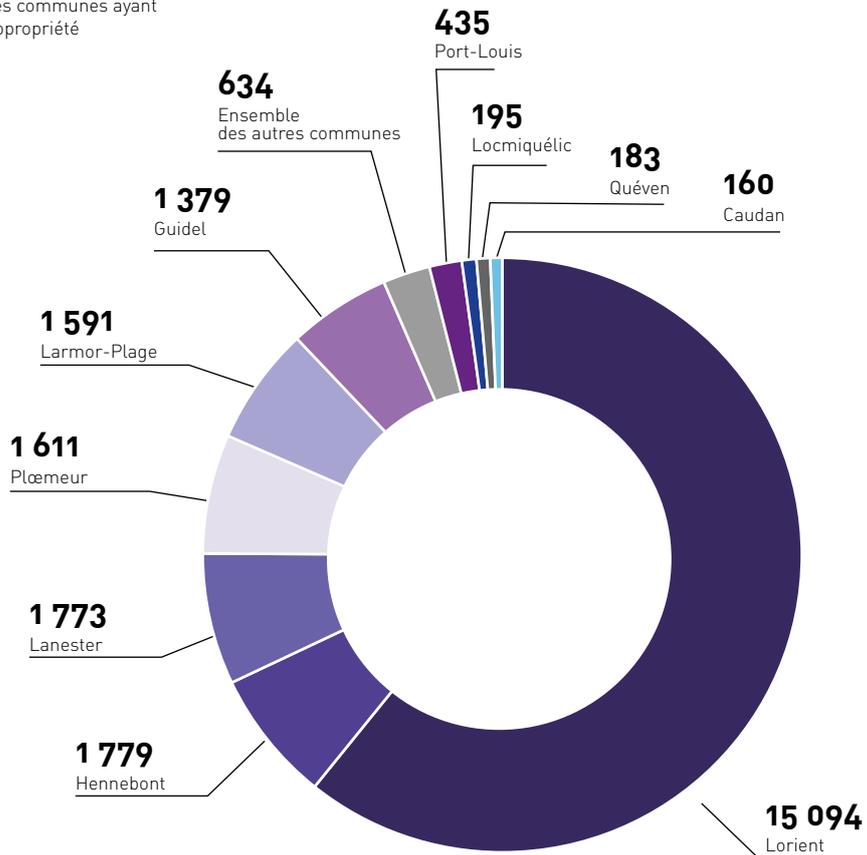
Source : fichier Majic 2020
Traitement : AudéLor



Graphique : nombre de logements en copropriété par commune

Ne sont représentées que les communes ayant plus de 150 logements en copropriété

Source : fichier Majic 2020
Traitement : AudéLor 2022



PÉRIODES DE CONSTRUCTION : UN PARC D'IMMEUBLES LOGEMENTS MARQUÉ PAR LA RECONSTRUCTION

La construction des copropriétés se répartit en cinq périodes correspondant à l'histoire de l'agglomération de Lorient.

1 Période d'avant-guerre, avant 1949

Il reste peu d'immeubles de l'avant-guerre ; pendant la Seconde Guerre mondiale, la région de Lorient subit des destructions importantes. Lorient a perdu plus de 90 % de son bâti. D'autres communes ont été impactées comme Hennebont, Quéven ou Lanester.



2 Période de reconstruction, entre 1949 et 1962

La reconstruction de Lorient, a été entamée tardivement du fait du maintien de la « Poche de Lorient ». Elle démarre en 1949 avec la pose de la première pierre et s'étend jusqu'au début des années 1960. Elle intègre quelques grands programmes comme les immeubles situés autour de la place Jules Ferry.



3 Période des grands ensembles, entre 1963 et 1976

Pendant cette période, la population augmente beaucoup et les programmes de construction sont importants. Elle comprend notamment la réalisation de grands ensembles privés et les programmes de logements collectifs publics dans des ZUP (Bois du Château et Kervenanec), soit environ 5 000 nouveaux logements. Cette période s'achève à l'application de la réglementation thermique de 1975.





4 Période des « années 80 », entre 1977 et 1988

Après les années 70, les opérations d'urbanisme sont de moindre ampleur et les immeubles comprennent moins de logements que dans la période précédente. Ils se présentent souvent sous forme de résidences moyennes tant à Lorient que sur les autres communes de l'agglomération.



5 Époque récente, entre 1988 et 2020

Elle est marquée par une reprise de la construction correspondant à une relance économique avec une production de copropriétés sur l'ensemble de l'agglomération. Cette durée de 32 ans correspond aussi à un cycle de vie des constructions. La part des logements construits à cette période (33,6% des logements) occupe une place de plus en plus importante et notamment hors de la ville centre.



Nombre de copropriétés et de logements par période de construction et rythme annuel de constructions

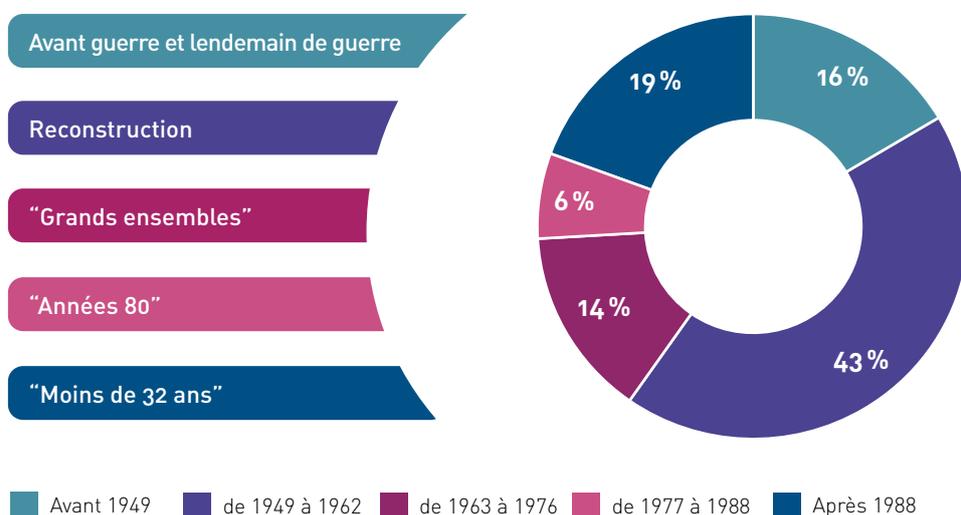
Périodes		Nombre de copropriétés	Nombre de logements	Nombre de logements/an
Avant guerre et lendemain de guerre	<i>avant 1949</i>	413	2 029	
Reconstruction	<i>de 1949 à 1962</i>	1 087	5 708	408
"Grands ensembles"	<i>de 1963 à 1976</i>	361	5 522	394
"Années 80"	<i>de 1977 à 1988</i>	163	3 155	287
"Moins de 32 ans"	<i>après 1988</i>	488	8 366	398
	<i>Non renseigné</i>	13	54	
Total		2 525	24 834	

Source : fichier Majic 2020 – Traitement : AudéLor 2022

La moyenne annuelle de constructions de logements est assez constante avec environ 400 lgts / an. Seule la période « Années 80 » a connu une production annuelle moins forte avec moins de 300 logements.

Part des copropriétés dans chaque période de construction

Sources : Fichiers Majic 2020



LES RÈGLEMENTATIONS THERMIQUES

La RT 1974 : la première réglementation thermique arrive en 1974, suite au choc pétrolier de 1973 pour une maîtrise de la consommation des énergies fossiles. Son objectif était de faire diminuer de 25% minimum la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux dernières normes instaurées à la fin des années 50.

682 copropriétés sont construites avant 1975, avant l'application de la RT 1974.

La RT 1982 : suite au second choc pétrolier de 1979, sont instaurées de nouvelles mesures, pour un objectif de réduction de 20% de la consommation d'énergie par rapport à 1974.

1 966 copropriétés sont construites avant 1983, avant l'application de la RT 1982.

La RT 2012 : un saut énergétique pour les bâtiments neufs. Depuis la mise en place de la première réglementation thermique (1974) et ce avant 2012, la consommation énergétique des constructions neuves avait été divisée par 2. Le Grenelle de l'Environnement a divisé cet objectif de consommation à nouveau par 3 grâce à la réglementation thermique RT 2012.

Depuis, beaucoup de copropriétés ont amélioré au fil du temps leur confort thermique, avec des gains énergétiques importants (chaudières, robinets thermostatiques sur radiateurs) mais sans entreprendre encore souvent une rénovation énergétique globale (l'isolation des murs par l'extérieur, isolation des toitures terrasses, isolation en sous-faces des planchers).



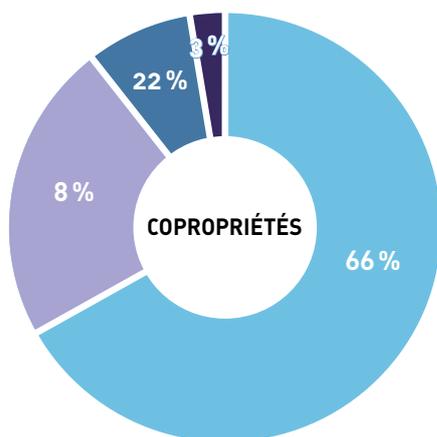
TAILLE DES COPROPRIÉTÉS, UNE MOYENNE GLOBALE DE 10 LOGEMENTS

Taille	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
de 2 à 6	1 663	5 974
de 7 à 20	567	6 112
de 21 à 49	213	6 448
50 et plus	82	6 300
Total général	2 525	24 834

Source : fichier Majic 2020 – Traitement : AudéLor 2022



Part des copropriétés par catégories de la taille de la copropriété

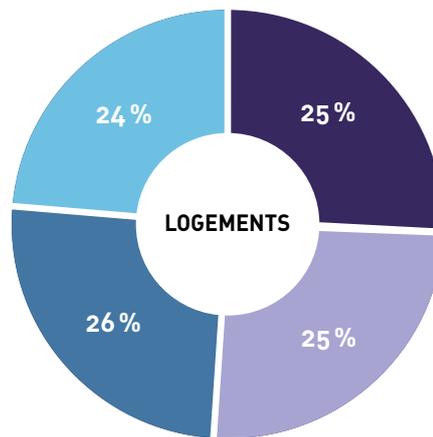


Répartition par catégories de taille

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements

Source : fichier Majic 2020
 Traitement : AudéLor 2022

Part des logements par catégories de la taille de la copropriété



En nombre, les petites copropriétés dominent : 65% des copropriétés ont de 2 à 6 logements, (approximativement un immeuble de 2 ou 3 étages).

En revanche, en nombre de logements les parts des catégories de tailles sont pratiquement égales.



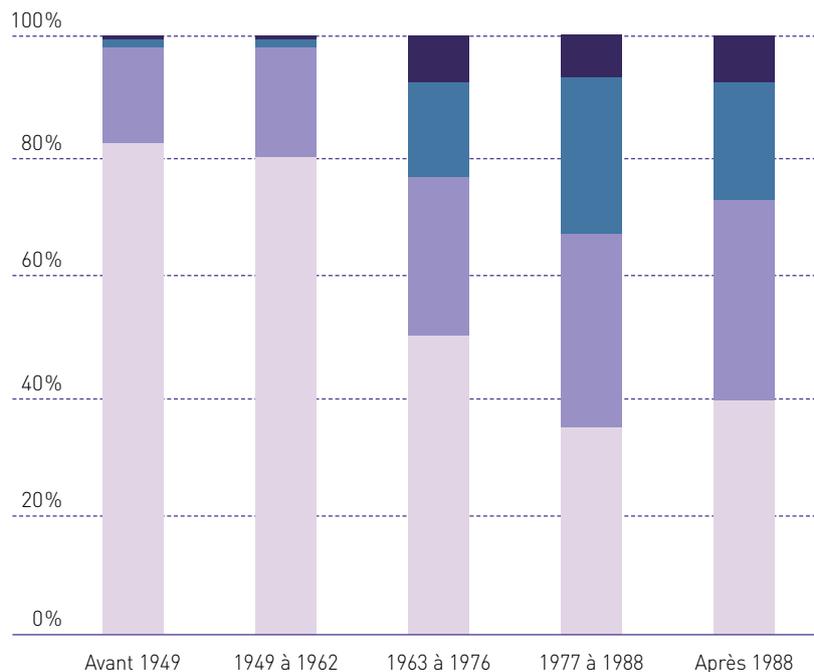


Depuis 1963, la répartition des tailles de copropriétés reste presque inchangée, les deux tiers ont moins de 20 logements et un tiers sont de grandes copropriétés.

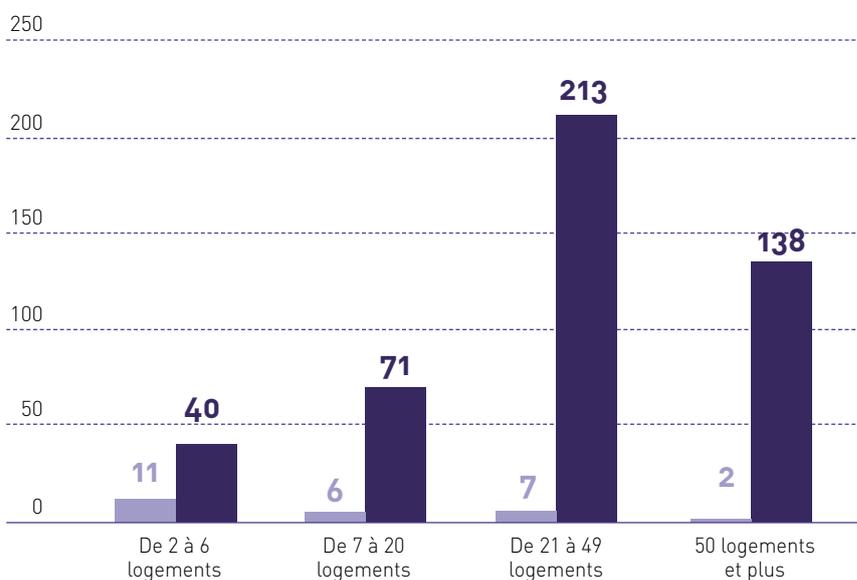
Répartition des copropriétés par catégories de tailles et selon les différentes périodes de construction

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements

Source : fichier Majic 2020
Traitement : AudéLor 2022



Cette répartition se retrouve dans les deux dernières années de construction.



Taille des copropriétés construites en 2019 et 2018

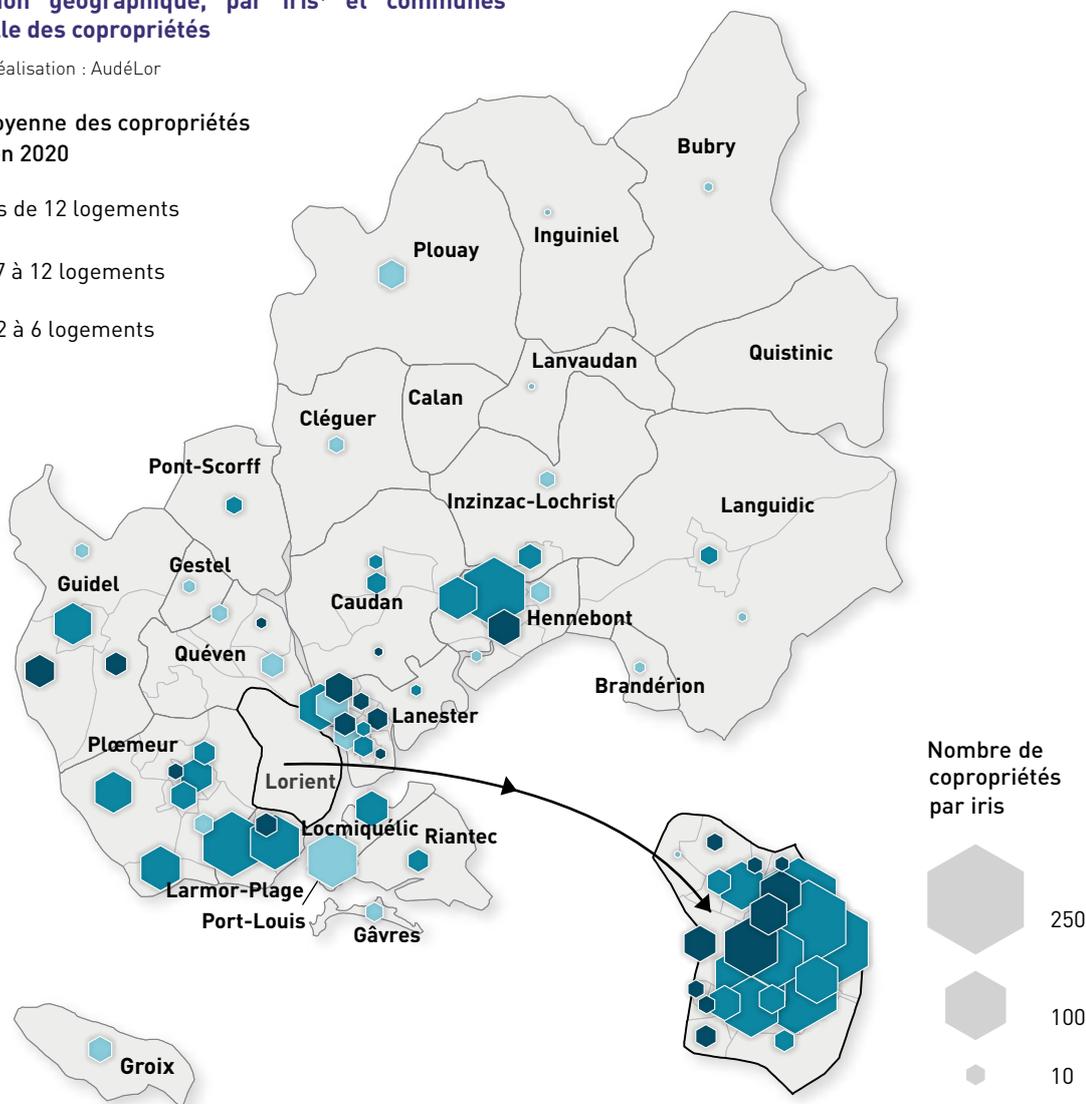
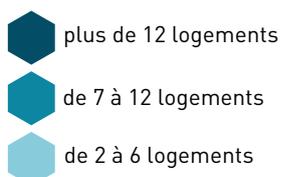
- Nombre de logements
- Nombre de copropriétés

Source : fichier Majic 2020
Traitement : AudéLor 2022

Répartition géographique, par iris¹ et communes de la taille des copropriétés

Source et réalisation : AudéLor

Taille moyenne des copropriétés par iris en 2020



Les copropriétés de 7 à 12 logements dominent à Lorient et dans les centralités urbaines.

Les petites copropriétés sont plutôt localisées dans les centres-bourgs des communes de taille moyenne.

Les copropriétés de plus grande taille sont plutôt en périphérie des centres urbains de Lorient, Lanester, Hennebont et Guidel (cas des copropriétés horizontales de Guidel-Plage).

¹ L'iris est un découpage du territoire réalisé par l'Insee qui regroupe des données infracommunales. Cela signifie : îlots Regroupés pour l'Information Statistique



2 | CARACTÉRISTIQUES PAR INDICATEURS DE FRAGILITÉ POTENTIELLE

Le processus de dégradation d'une copropriété est complexe et si la plupart des copropriétés fonctionnent sans problèmes majeurs, certaines cumulent des difficultés de tous ordres :

- techniques : dégradation du bâti, des parties communes et des équipements communs, en raison de l'absence de travaux d'entretien, ...
- immobilières : perte de valeur vénale, vacance, squats, ...
- de gestion : absence ou incompétence du syndic, absence de réunions d'assemblée générale permettant à la copropriété de fonctionner, ...
- financières : dettes des copropriétaires, impayés de charges de copropriété, ...
- sociales : paupérisation, surpeuplement des logements, ...

Aucun facteur pris isolément n'est déterminant pour expliquer le basculement d'un immeuble dans la catégorie de copropriétés dégradées. Le basculement dépend de la situation particulière de chaque copropriété.

Aucune copropriété n'est à l'abri de cette évolution : petites copropriétés ou ensembles importants de logements, parc ancien ou immeubles récents, copropriétés occupées par un mélange de locataires et de propriétaires, ou seulement par l'une de ces catégories.

Les indicateurs issus d'une analyse des données, permettant de désigner une situation potentiellement fragile sont les suivants :

- 1 - vacance de longue durée ;
- 2 - occupation sociale ;
- 3 - statut d'occupation ;
- 4 - présence de petits logements ;
- 5 - les copropriétés avec des commerces ;
- 6 - le marché des appartements en copropriétés ;
- 7 - la gestion des copropriétés.

Chaque indicateur est noté de 1 à 5.

1 est la note la plus défavorable pour l'état potentiel de fragilité de la copropriété. 5 signifie au contraire un indicateur de bon état de la copropriété.

VACANCE DE LONGUE DURÉE : UN TAUX À 3,4 % POUR L'AGGLOMÉRATION

Selon la définition de l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Il existe deux types de vacance :

- la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux

de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7%. Les situations de vacance de courte durée n'ont rien d'inhabituel : changement de locataire, mise en vente de l'immeuble, travaux, etc. ;

- La vacance (de longue durée à partir de 3 ans) peut traduire une obsolescence ou une dévalorisation, qui constitue un indicateur de fragilité.

En excluant les logements vacants du fait de leur vente, dans une construction récente (logements neufs construits entre 2019 et 2020), seulement 818 logements sont vacants, soit 3,35 % du parc d'avant 2019.

La vacance est un peu plus élevée pour les logements d'avant-guerre et de la reconstruction.



Taux de vacance longue durée selon l'ancienneté du logement

Périodes		Nombre de logements	Nombre de logements vacants en 2018, 2019, 2020	Taux de vacance
Avant guerre et lendemain de guerre	<i>avant 1949</i>	2 029	105	5,2 %
Reconstruction	<i>de 1949 à 1962</i>	5 708	284	5,0 %
"Grands ensembles"	<i>de 1963 à 1976</i>	5 522	106	1,9 %
"Années 80"	<i>de 1977 à 1988</i>	3 155	96	3,0 %
"Moins de 32 ans"	<i>après 1988</i>	7 904	226	2,9 %
<i>Non renseignés</i>		54	1	1,9 %
Total		24 372	818	3,4 %

Source : Taxe d'Habitation 2018, 2019, 2020

Traitement sur les copropriétés construites avant 2019, pour éviter les cas de vacances dues à la vente du neuf

La vacance est plus élevée dans les petites copropriétés

Taux de vacance longue durée selon la taille de la copropriété

Taille de la copropriété	Nombre de logements	Nombre de logements vacants 18_19_20	Taux de vacance
de 2 à 6	5934	314	5,3 %
de 7 à 20	6041	203	3,4 %
de 21 à 49	6235	145	2,3 %
50 et plus	6162	156	2,5 %
Total général	24372	818	3,4 %

Source : Taxe d'habitation 2018, 2019 et 2020

Traitement sur les copropriétés construites avant 2019, pour éviter les cas de vacances dues à la vente du neuf

Taux de vacance longue durée par communes

Communes	Nombre de logements	Nombre de logements vacants en 2018, 2019, 2020	Taux de vacance
Lorient	14 994	464	3,1 %
Hennebont	1 668	54	3,2 %
Lanester	1 650	27	1,6 %
Larmor-Plage	1 563	48	3,1 %
Ploemeur	1 521	53	3,5 %
Guidel	1 369	116	8,5 %
Port-Louis	435	18	4,1 %
Locmiquélic	195	8	4,1 %
Quéven	183	4	2,2 %
Caudan	160	3	1,9 %
Inzinzac-Lochrist	120	6	5,0 %
Riantec	114	0	0,0 %
Languidic	106	2	1,9 %
Plouay	73	5	6,8 %
Pont-Scorff	66	1	1,5 %
Gâvres	50	0	0,0 %
Total général	24 372	818	3,4 %

En vert : taux faible ou nul
En rouge : taux supérieur à 7 %

Source : Taxe d'habitation 2018, 2019 et 2020
Traitement sur les copropriétés construites avant 2019, pour éviter les cas de vacances dues à la vente du neuf

Le taux de vacance « longue durée » est raisonnable puisqu'il est au dessous de 7% sauf à Guidel.

Les communes les moins touchées par la vacance sont Gâvres et Riantec (0%), Pont-Scorff, Lanester, Caudan et Languidic (moins de 2%).



Absence de vacance dans les centres-villes des communes peu éloignées de la voie express et en périphérie des centres urbains.

Vacance faible à Lorient centre et sud, à Lanester et aux centres de Larmor-Plage et Ploemeur.

Vacance plus accentuée à proximité du littoral (vacance volontaire, sans doute) et Hennebont.

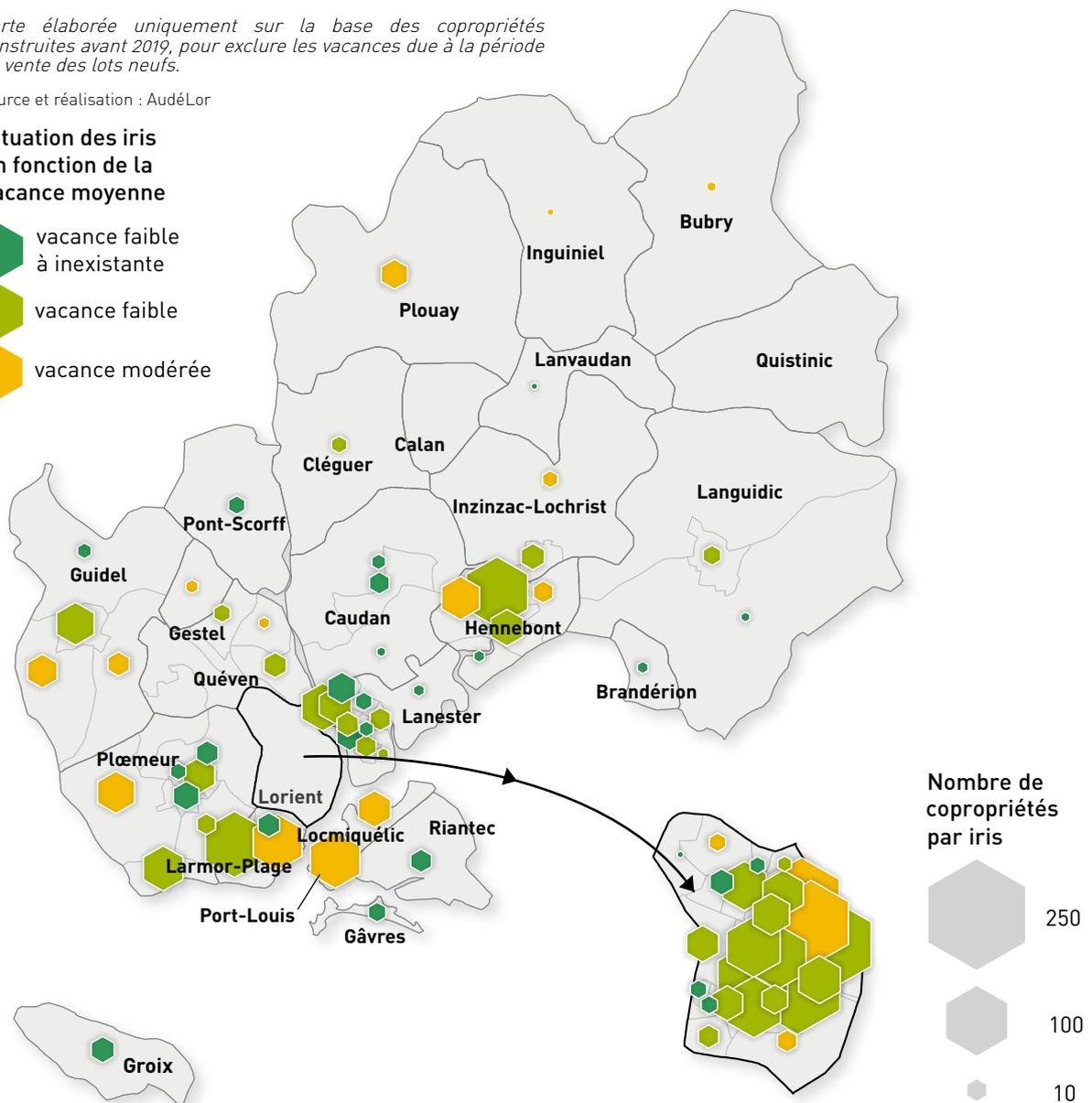
Répartition géographique, par iris et communes de la vacance de longue durée

Carte élaborée uniquement sur la base des copropriétés construites avant 2019, pour exclure les vacances dues à la période de vente des lots neufs.

Source et réalisation : AudéLor

Situation des iris en fonction de la vacance moyenne

-  vacance faible à inexistante
-  vacance faible
-  vacance modérée



OCCUPATION SOCIALE : 36 % DE MÉNAGES CONSIDÉRÉS COMME MODESTES DANS LES COPROPRIÉTÉS

La part des ménages les plus modestes concerne autant les locataires que les propriétaires. Globalement (en copropriétés et hors copropriété) en France, il y a 17 % de ménages très modestes parmi les propriétaires occupants, comme il y a 17 % de ménages sous le seuil de pauvreté parmi les locataires¹.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

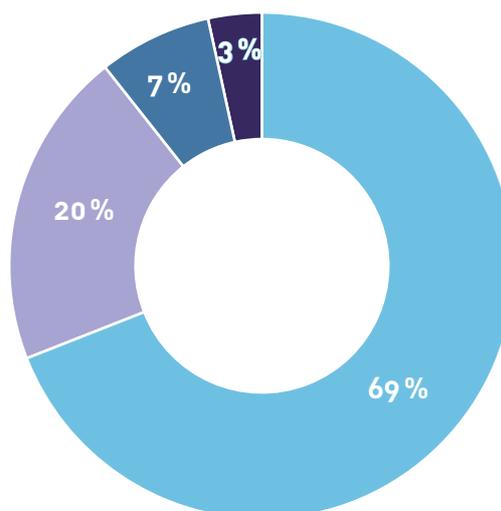
L'indicateur sur la part de ménages modestes était calculé, en 2018, sur le nombre de ménages exonérés ou dégrévés de la taxe d'habitation en raison de faibles revenus. La réforme de la taxe d'habitation l'a supprimée en 2020, pour 80 % des foyers fiscaux. En 2023, plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation sur sa résidence principale.

Depuis la suppression de la taxe d'habitation, un indicateur a été reconstitué pour les copropriétés, il est bâti sur la moyenne de deux indicateurs :

- **Indicateur 1** : la part des occupants à faible revenu calculée sur les ménages exonérés ou bénéficiant d'un dégrèvement de la taxe d'habitation en 2018 (dernière année utilisable) ;
- **Indicateur 2** : la part de ménages modestes dans le carreau Insee de la copropriété, modéré par la présence de logements sociaux dans ce même carreau (l'Insee fournit des informations socio-économiques à différentes échelles dont la plus petite est celle d'un carreau de 200 mètres de côté) ;
- La note finale, comprise entre 1 et 5 est la moyenne de ces indicateurs. La note 1 marquant les copropriétés les plus fragiles socialement.

Part des copropriétés présentant une présence de ménages modestes : il n'y a pas de corrélation entre la taille et la présence de ménages modestes

- 2 à 6 logements
- 7 à 20 logements
- 21 à 49 logements
- 50 à 345 logements



¹ Source : « Les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragilisées » - Fondation Abbé Pierre

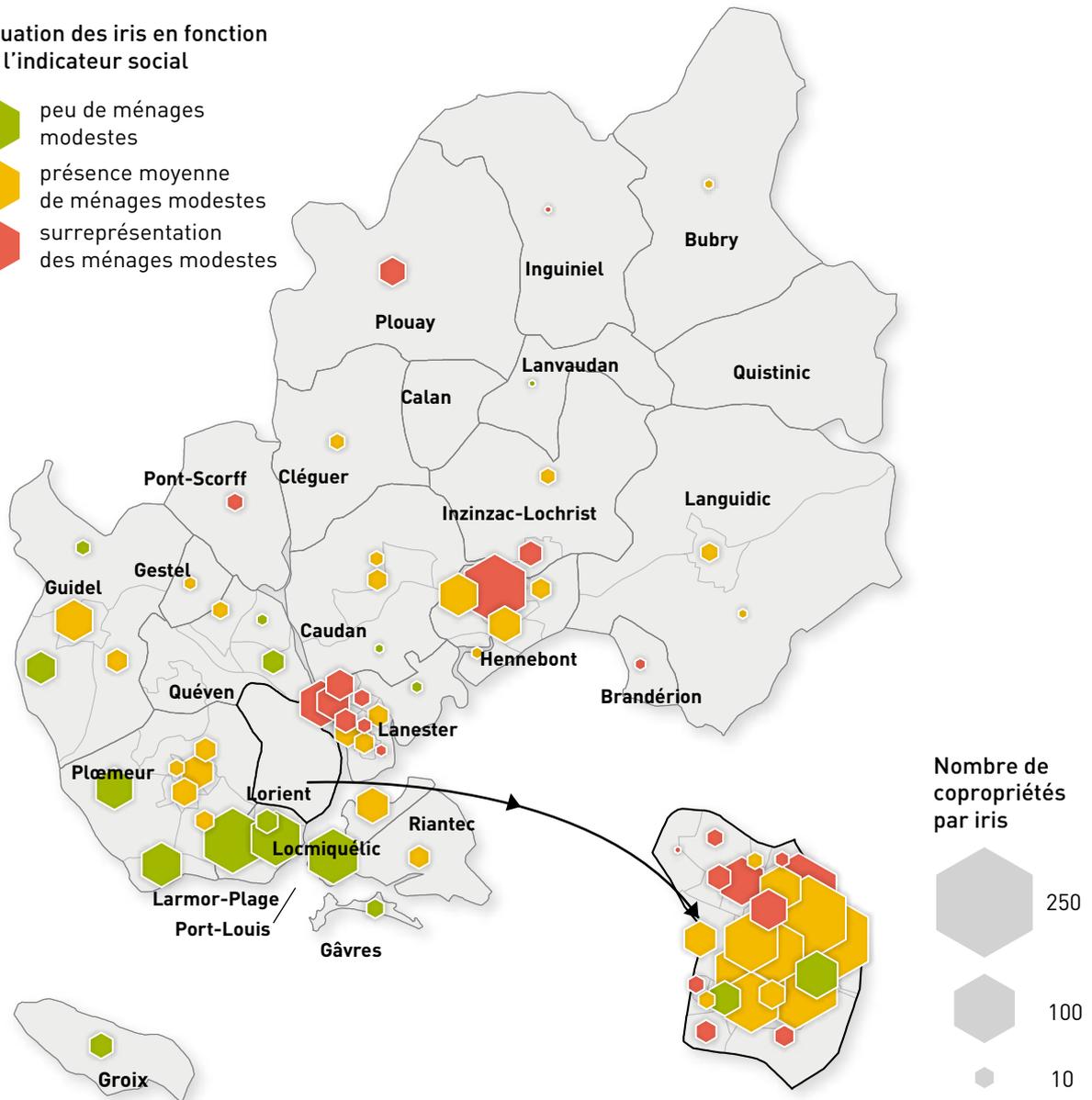


Répartition géographique, par iris et communes de la note relative à la présence de ménages modestes

Source et réalisation : AudéLor

Situation des iris en fonction de l'indicateur social

-  peu de ménages modestes
-  présence moyenne de ménages modestes
-  surreprésentation des ménages modestes



Les iris ayant peu de ménages modestes sont principalement situés sur le bord du littoral à Guidel, Plœmeur, Larmor-Plage et Port-Louis.

Les iris ayant une part potentiellement plus forte de ménages modestes, sont ceux du nord de Lorient, du centre-ville d'Hennebont, de la proximité de la rue Jean-Jaurès à Lanester et de la commune de Plouay.

Les iris en jaune sont dans les centralités urbaines de Lorient, Plœmeur et Guidel.

STATUT D'OCCUPATION :

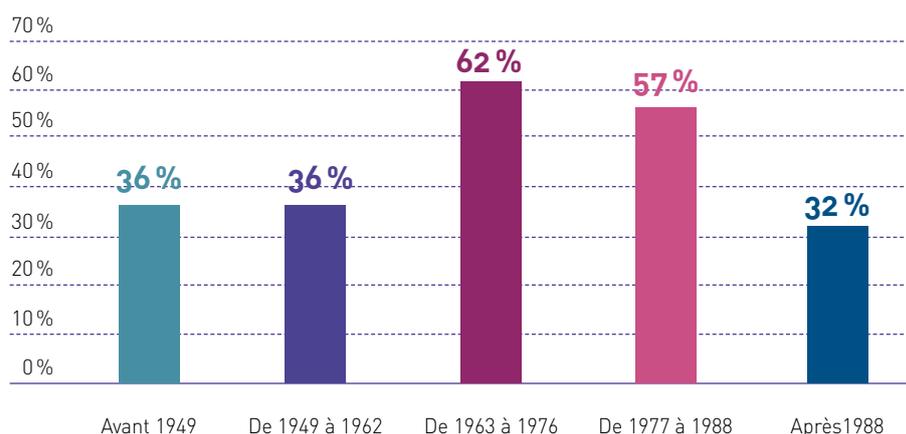
UN PARC OCCUPÉ À 43 % PAR DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires occupants sont plus enclins à s'occuper de la copropriété que les propriétaires bailleurs. Ces derniers, plus éloignés de la copropriété, peuvent rechercher une charge minimale afin d'augmenter leur rendement locatif et sont plus difficiles à impliquer. Les locataires, qui voient parfois peu leur proprié-

taire, sont généralement moins motivés et impliqués que les propriétaires occupants. Un taux de locataires important peut être un facteur d'évolution de la copropriété vers des difficultés potentielles.

Le parc de logements en copropriété se caractérise par une forte présence de propriétaires occupants dans les immeubles des périodes « grands ensembles » et « années 80 ».

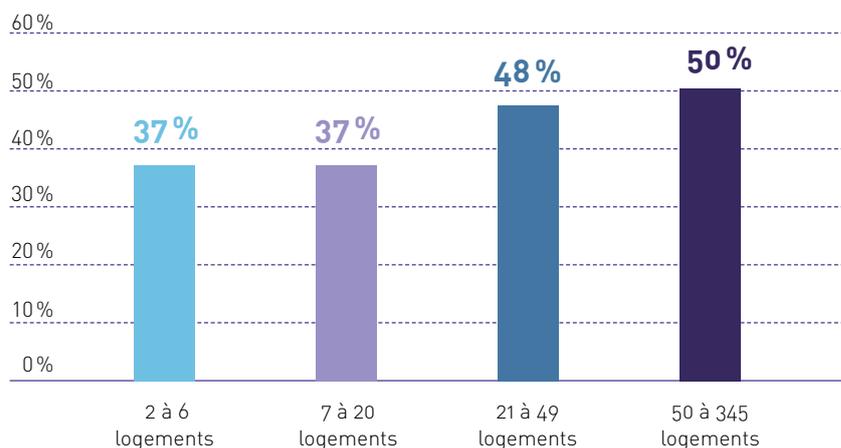
Part de propriétaires occupants



Source : Majic 2020 - Traitement : AudéLor

Plus de propriétaires occupants dans les grandes copropriétés (50 %).

Statut d'occupation selon la taille des copropriétés



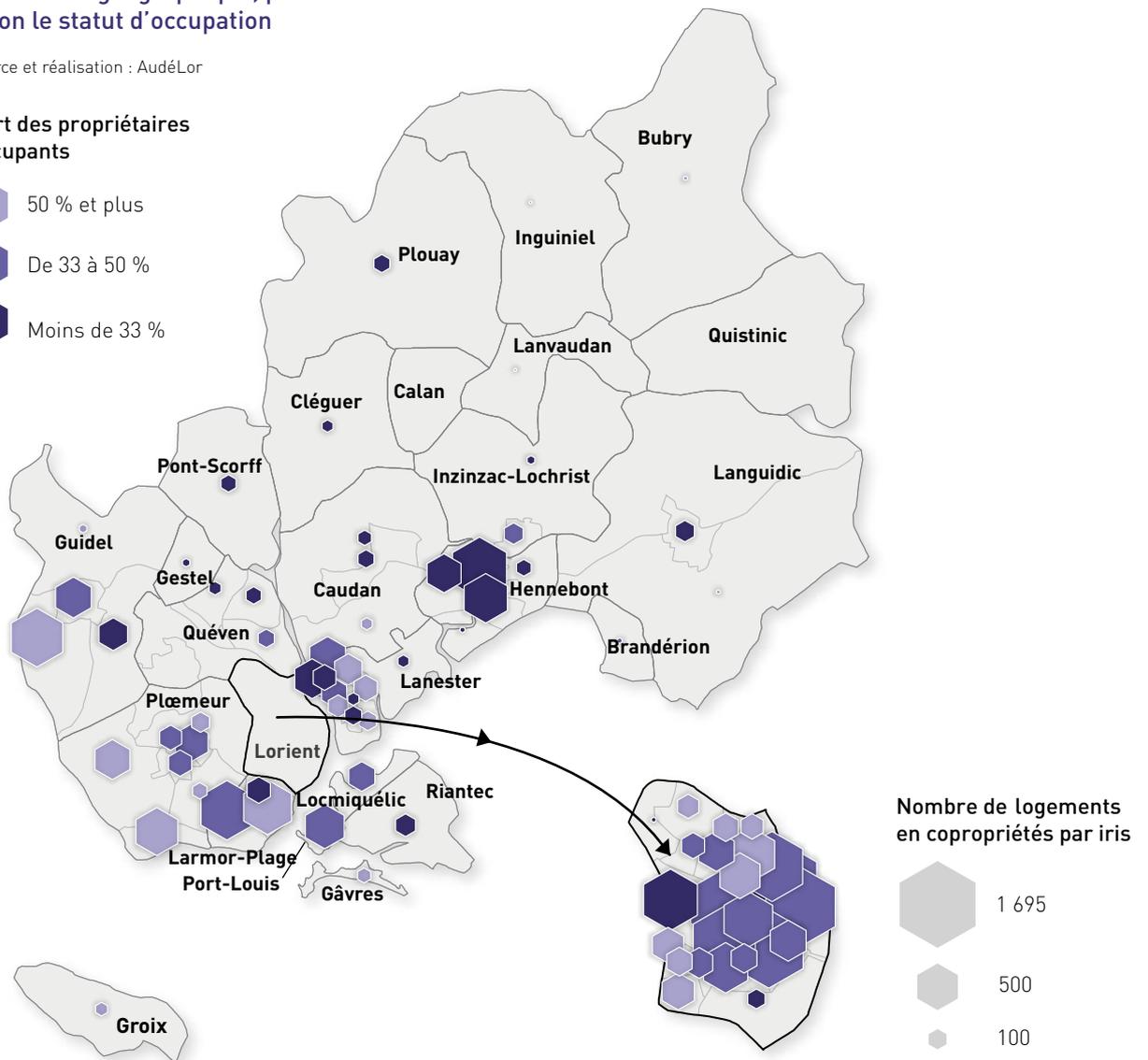
Source : Majic 2020 - Traitement : AudéLor



Répartition géographique, par iris et communes selon le statut d'occupation

Source et réalisation : AudéLor

Part des propriétaires occupants



Les iris dont les copropriétaires occupants sont les plus nombreux sont dans deux secteurs de Lorient à l'ouest et au nord où les copropriétés sont de grandes tailles. Les immeubles collectifs privés souvent construits dans les années 60 accueillent plus de propriétaires occupants, ce parc ayant été le support du développement de l'accession à la propriété dans toutes les couches de la société compte tenu de conditions de financement favorables à l'époque.

Les iris en violet très clair situés à l'est de Lanester traduisent le même phénomène. En revanche les iris violet très clair des secteurs proches du littoral traduisent plutôt une présence d'habitants propriétaires de leur logement s'expliquant par des revenus confortables dans des copropriétés plus récentes.

Les iris où les propriétaires occupants sont peu nombreux sont à Hennebont, à Lanester dans le bas de la rue Jean-Jaurès et dans la plupart des centres-villes des autres communes de l'agglomération.

LES PETITS LOGEMENTS DANS LES COPROPRIÉTÉS

Les immeubles avec des petits logements, studios ou T1 (25 m² et moins) peuvent connaître des problèmes particuliers. Les petits logements, s'ils ne sont pas sur-occupés, sont occupés souvent par des personnes isolées, étudiants, jeunes travailleurs, ...davantage susceptibles de relever des ménages modestes. Ils sont aussi plus facilement soumis à des rotations et des changements de locataires.

C'est la raison pour laquelle la part de petits logements dans la copropriété peut être un facteur de fragilité potentielle.

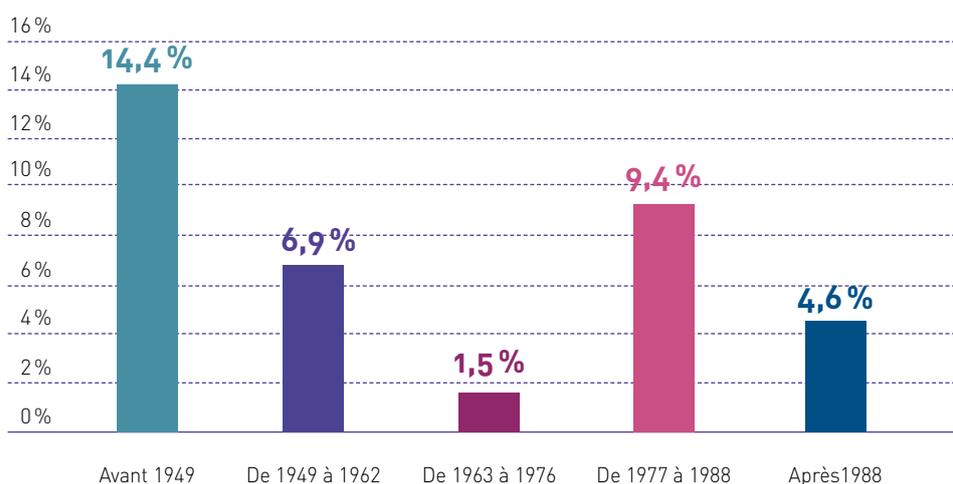
Il existe une réglementation liée aux logements décents concernant leur taille minimum pour une mise en location. Pour la location d'une chambre, la surface minimum a été augmentée récemment à 12 m² dans le cadre de la construction ou la rénovation d'une pièce.

Dans cette étude, le seuil retenu de 25 m² correspond aux studios et T1.

Sur l'ensemble des logements, il existe 5 % de petits logements de 25 m² et moins.

Part des petits logements par catégorie de périodes de construction

Source : fichier Majic - Traitement : AudéLor

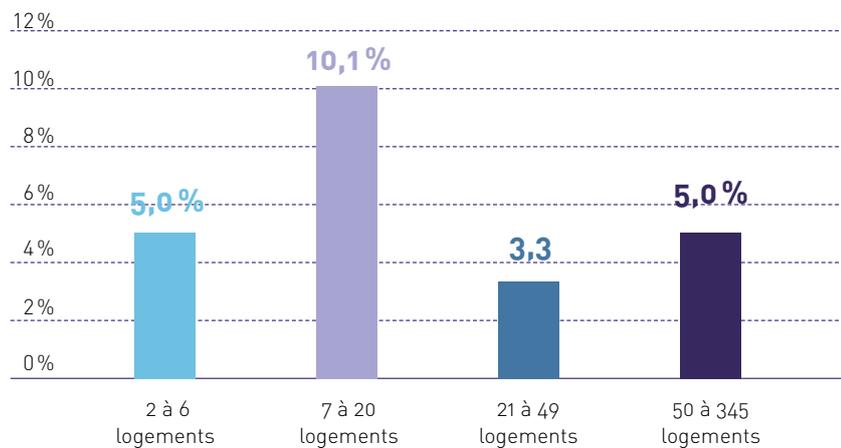




Proportionnellement plus de petits logements dans les copropriétés de 7 à 20 logements

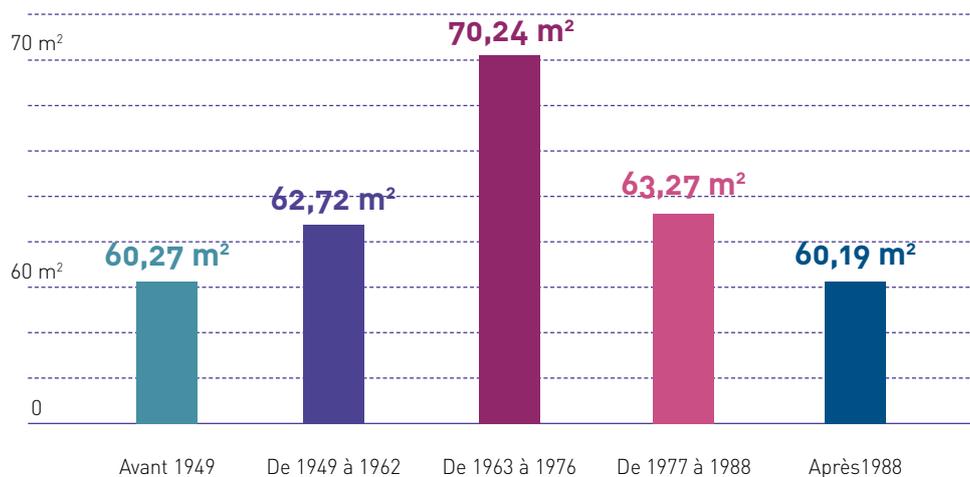
Part des petits logements par catégorie de taille des copropriétés

Source : fichier Majic - Traitement : AudéLor



Superficie des logements en fonction de la période de construction : depuis les années « grands ensembles », les surfaces des logements ont perdu plus de 10 m²

Source : fichier Majic - Traitement : AudéLor

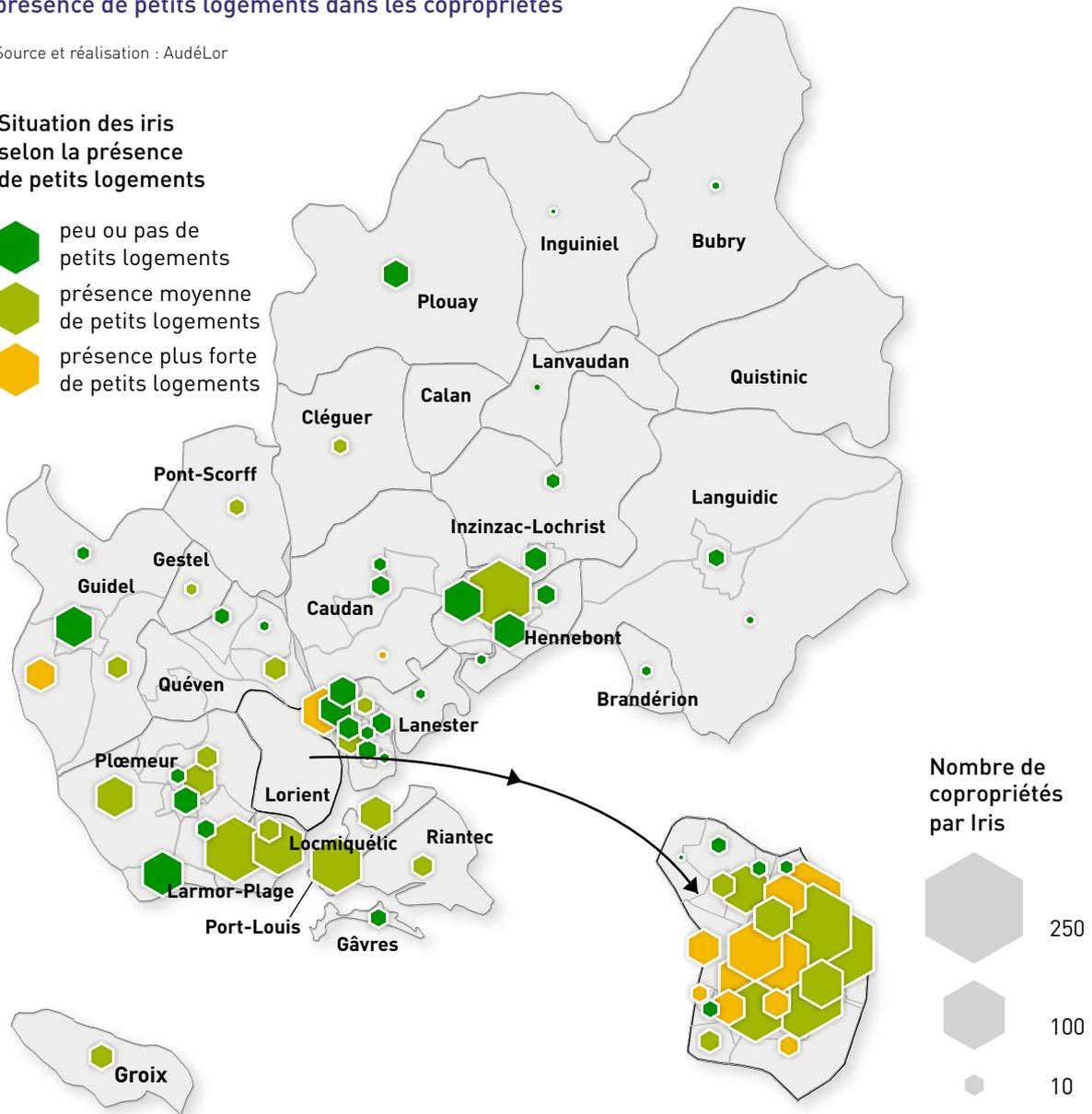


Répartition géographique, par iris et communes, de la présence de petits logements dans les copropriétés

Source et réalisation : AudéLor

Situation des iris selon la présence de petits logements

-  peu ou pas de petits logements
-  présence moyenne de petits logements
-  présence plus forte de petits logements





COPROPRIÉTÉS MIXTES HABITATIONS ET COMMERCES

Conserver le parc privé en copropriété en bon état constitue un enjeu fort pour les centres-villes. La présence et le poids des commerces retardent parfois l'engagement des travaux dans la copropriété (coût, nuisances de chantier, ...) ou peuvent être source de dysfonctionnements pour la copropriété (consommations d'eau non comptabilisées). Par ailleurs, des locaux au 1^{er} étage sont parfois liés au commerce du rez-de-chaussée et sont

souvent sous-utilisés ou vacants. La présence de commerces est donc retenue comme un indicateur pouvant potentiellement freiner les décisions liées à la mise en oeuvre de travaux d'amélioration.

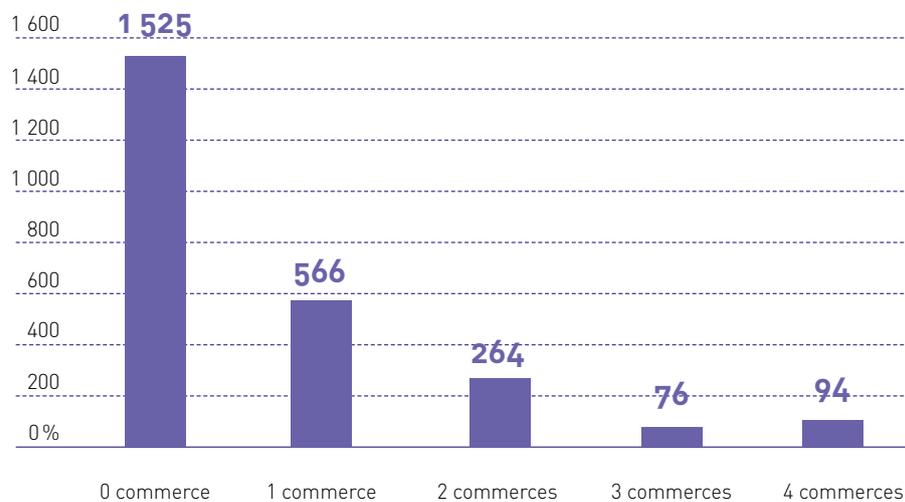


POINT MÉTHODOLOGIQUE ¹

Les commerces du fichier Majic ne sont pas toujours des commerces de rez-de-chaussée mais parfois des locaux commerciaux ou médicaux.

Répartition des copropriétés selon le nombre de commerces

Source : fichier Majic - Traitement : AudéLor



Les quartiers iris les plus concernés par la présence de commerces dans les copropriétés sont situés au centre de Lorient.

Quartiers IRIS – Lorient	Nombre de copropriétés concernées
Aristide Briand	464
Arsenal Maritime	226
l'Orientis	137
Paul Guieysse	113
Dupuy de Lôme	102
Nouvelle Ville	63

¹ Certaines données ont pu être corrigées par des relevés de terrain afin de mieux calibrer les commerces à la problématique de l'étude. À Lorient : 19 rue des peupliers ; 63 rue Jules Legrand ; 3 rue Alcide de Baughène, 15 rue Paul Guieysse





LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La baisse du prix au m² en lui-même n'est pas un signe de fragilisation. Il le devient si le marché connaît une hausse du prix au m² aux alentours. Il l'est également si par ailleurs, les prix au m² constatés sur la période précédente étaient déjà en dessous de la moyenne.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

L'analyse des copropriétés est basée sur deux indicateurs :

Indicateur 1 : écart des prix au m² avec les prix de l'iris ou de la commune, sur la période 2006/2021 (année 2021 partielle)

- Répartition en quintiles des prix / m² de la copropriété dans l'ensemble des prix des copropriétés.
- Répartition en quintiles de l'écart du prix dans la copropriété / à l'iris (%) et notation en 5.
Calcul de l'écart : $(\text{Prix copropriété 2006/2021} - \text{prix iris 2006/2021}) \times 100 / \text{prix à l'iris 2006/2021}$
Moyenne des 2 notes de quintiles. Notation de 1 à 5.

Indicateur 2 : évolution des prix m² entre 3 périodes de 5 ans chacune (2006/2010 ; 2011/2015 ; 2016/2021 [partiel]).

Parmi les 3 périodes de 5 ans chacune : P1 =2006/2010 ; P2 =2011/2015 ; P3 =2016/2021

Le calcul se fait uniquement sur 2 périodes en priorité 2 consécutives et les plus récentes. Par défaut on prend les autres périodes renseignées.

Exemple : si P2 sans ventes, calcul sur P1 et P3.

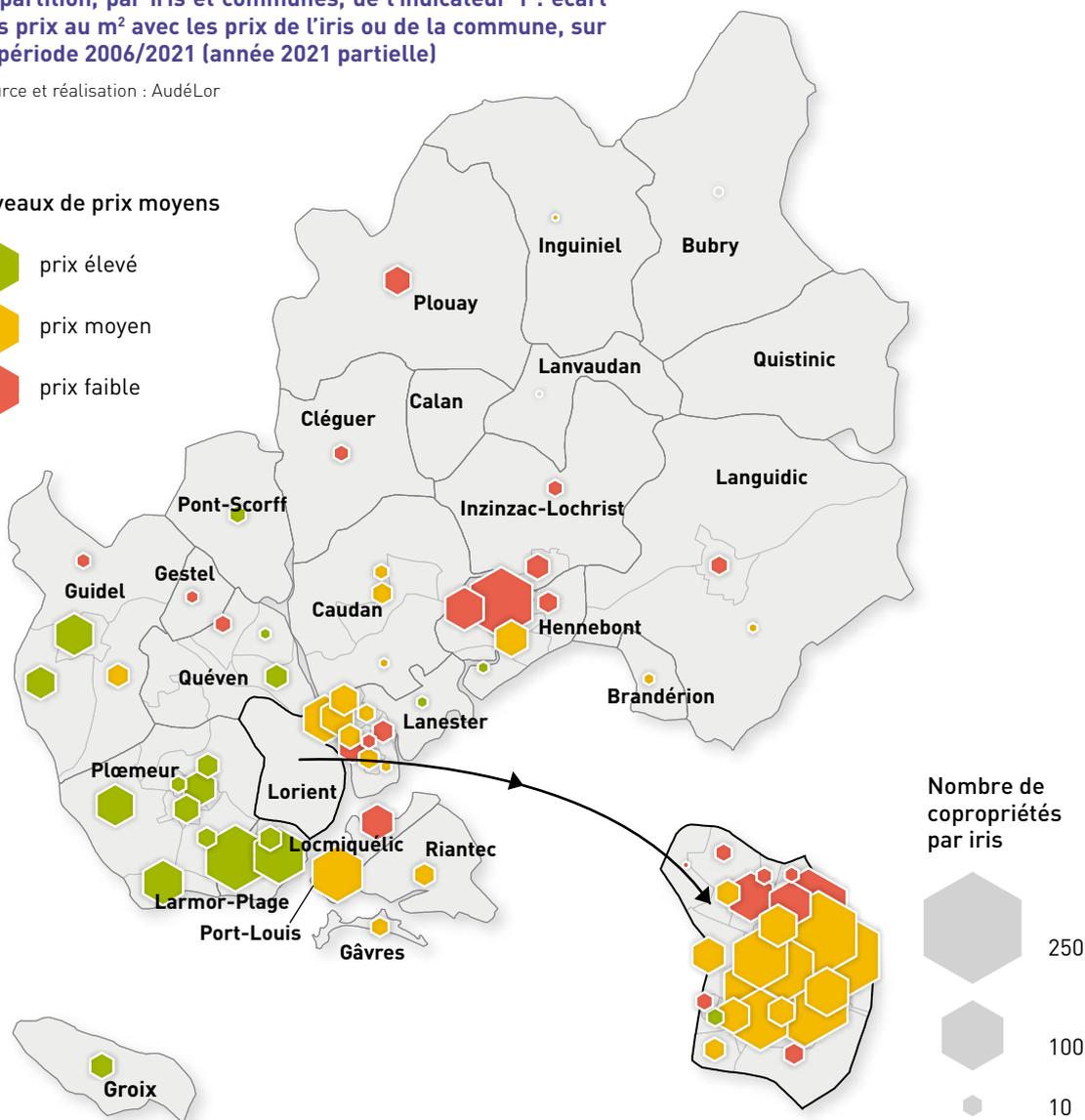
Calcul en % : $((P_x - P_y) \times 100) / P_y$

On estime l'inflation à 5 % entre chaque période.

Répartition, par iris et communes, de l'indicateur 1 : écart des prix au m² avec les prix de l'iris ou de la commune, sur la période 2006/2021 (année 2021 partielle)

Source et réalisation : AudéLor

Niveaux de prix moyens



Les iris en rouge où le niveau de prix des copropriétés est inférieur à son environnement sont situés au nord de Lorient, en centralité d'Hennebont, dans les communes situées au nord de la RN 165, à Lanester dans quelques iris centrales et à Locmiquélic (mais avec un échantillon assez faible de transactions, peu significatif).

Dans les iris en vert des communes situées en bordure du littoral, les prix sont supérieurs aux transactions moyennes réalisées dans l'iris. Ce sont des copropriétés qui bénéficient d'une situation géographique favorable et dont l'entretien et les travaux sont plus facilement réalisables, compte tenu des moyens des propriétaires.

Ce sont les copropriétés de la période « Grands ensembles » qui sont les plus touché par des prix plus bas que ceux de leur iris (44 %). Dans certaines de ces copropriétés occupées encore pour partie par des propriétaires occupants historiques, le renouvellement générationnel n'a pas encore eu lieu, ce qui les maintient encore quelques années à l'écart des vagues de transaction.

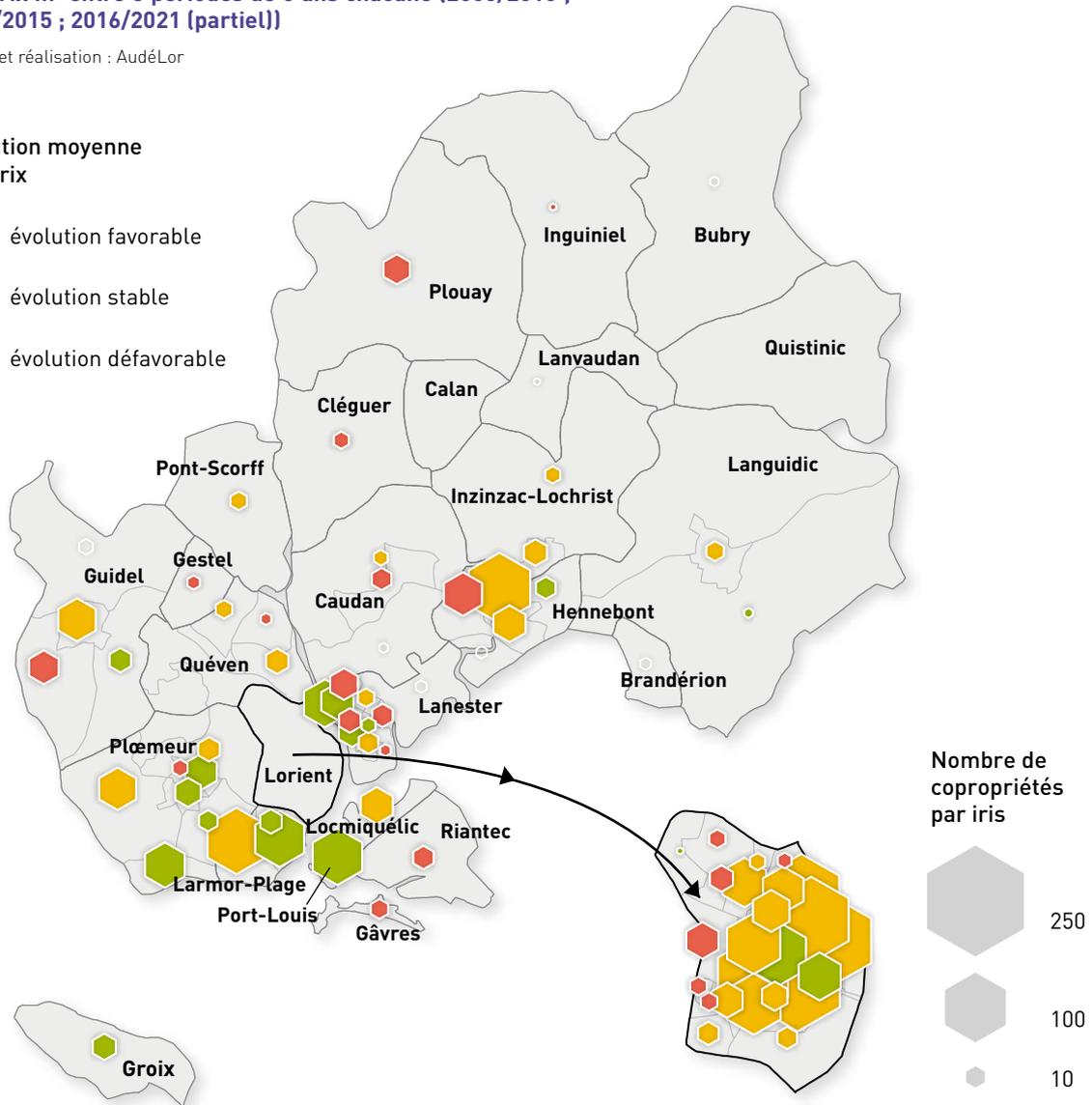


Répartition de l'indicateur 2, par iris et communes : évolution des prix m² entre 3 périodes de 5 ans chacune (2006/2010 ; 2011/2015 ; 2016/2021 (partiel))

Source et réalisation : AudéLor

Évolution moyenne des prix

-  évolution favorable
-  évolution stable
-  évolution défavorable



	Nombre de transactions concernées	Part des ventes dans le parc des logements	Nombre de copropriétés
Période 1 : 2016/2010	2 898	12 %	982
Période 2 : 2011/2015	2 785	11 %	972
Période 3 : 2016/2021	4 573	18 %	1 281

(Certaines ventes peuvent avoir été réalisées sur un même bien)

GESTION DES COPROPRIÉTÉS

Depuis le 31 décembre 2018, tous les syndicats de copropriétaires doivent avoir réalisé une demande d'immatriculation auprès du teneur du registre. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'évènement particulier. Cette nouveauté introduite par la loi Alur vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

Les données relatives aux copropriétés qui sont portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti. L'accès aux aides de l'ANAH est conditionné au respect par les syndicats de leur obligation d'immatriculation des copropriétés dont ils sont mandataires, et d'actualisation des données notamment financières.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Ces données sont à interpréter avec précaution. L'exhaustivité et la fiabilité des données du registre ne sont pas encore acquises, notamment compte tenu de la diversité des profils de télédéclarant (syndics bénévoles, professionnels, notaires...) et des différents niveaux de maîtrise des informations relatives au domaine des copropriétés.

1 732 copropriétés sont immatriculées dans l'agglomération en 2021, soit un taux d'immatriculation de 68 %.

(Le nombre d'immatriculations peut être surévalué en raison d'une intégration de copropriétés comprenant parfois des locaux hors habitation).

TYPE DE SYNDICS

Type de syndic	Nombre de copropriétés concernées
Professionnel	854
Bénévole	225
Non connu	653
Total	1 732

49 % des copropriétés immatriculées sont gérées par des syndicats professionnels.

Source : Registre nationale d'immatriculation des copropriétés octobre 2021

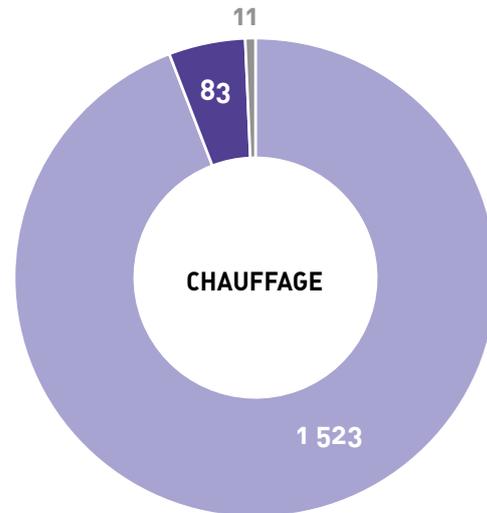
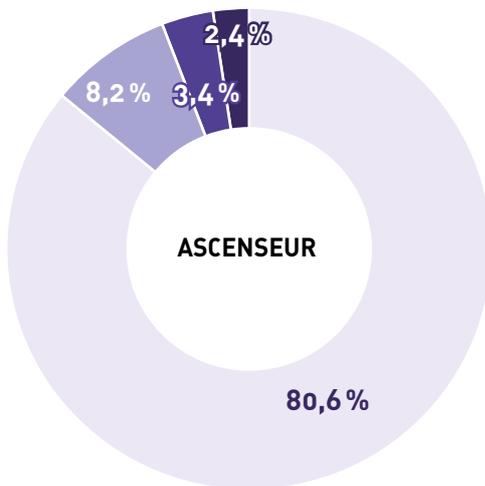
CHARGES ET RESTE À CHARGE

Plus la copropriété est importante, plus ses équipements sont nombreux, ce qui entraîne des hausses de charges : chauffage, contrats de maintenances diverses (entretien des espaces verts, des circuits de la VMC, des toitures terrasses, nettoyage des locaux, frais d'entretien des ascenseurs, factures d'eau, ...)

De par sa taille, un immeuble peut être équipé de plusieurs ascenseurs. Cela engendre une augmentation sensible des charges. Les immeubles avec ascenseurs peuvent être plus fragiles (coûts supplémentaires, mais aussi problèmes liés au vandalisme, à la dégradation, aux pannes).



PRÉSENCE D'ASCENSEURS ET TYPE DE CHAUFFAGE



Présence d'ascenseur

- Sans ascenseur
- 1 ascenseur
- 2 ascenseurs
- Plus de 2 ascenseurs

Type de chauffage (en nombre de copropriétés)

- Individuel
- Collectif
- Mixte ou autres

Données uniquement sur la base des copropriétés renseignées (1 627)
Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés 2021
Traitement : AudéLor

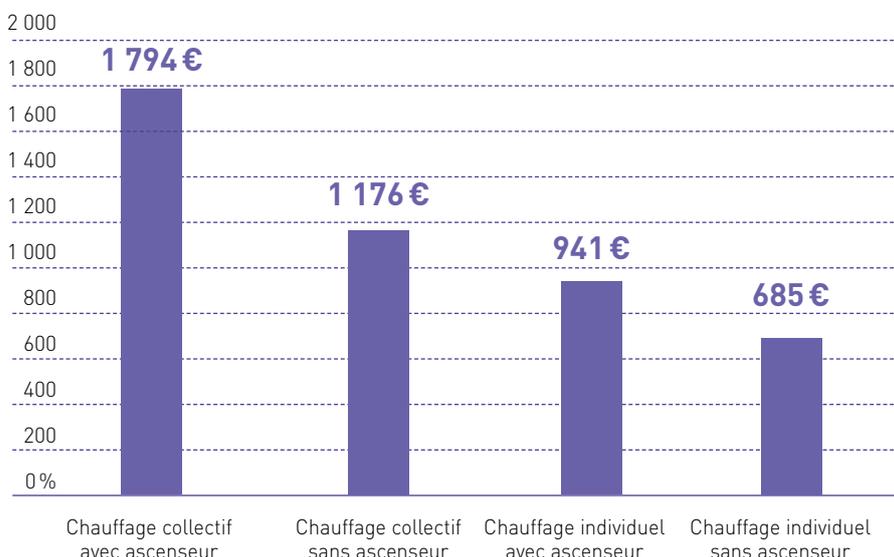
Source : Registre d'immatriculation des copropriétés, octobre 2021.
908 copropriétés ne sont pas renseignées
Traitement : AudéLor

Les copropriétés équipées de chauffage collectif ont des charges importantes : jusqu'à 25 % du total en frais de chauffage.

Type de chauffage parmi les 83 copropriétés utilisant le chauffage collectif

Type de chauffage	Gaz naturel	Non renseigné	Fioul domestique	Électricité	Énergie autre	Total
Nombre de copropriétés concernées	55	12	11	4	1	83

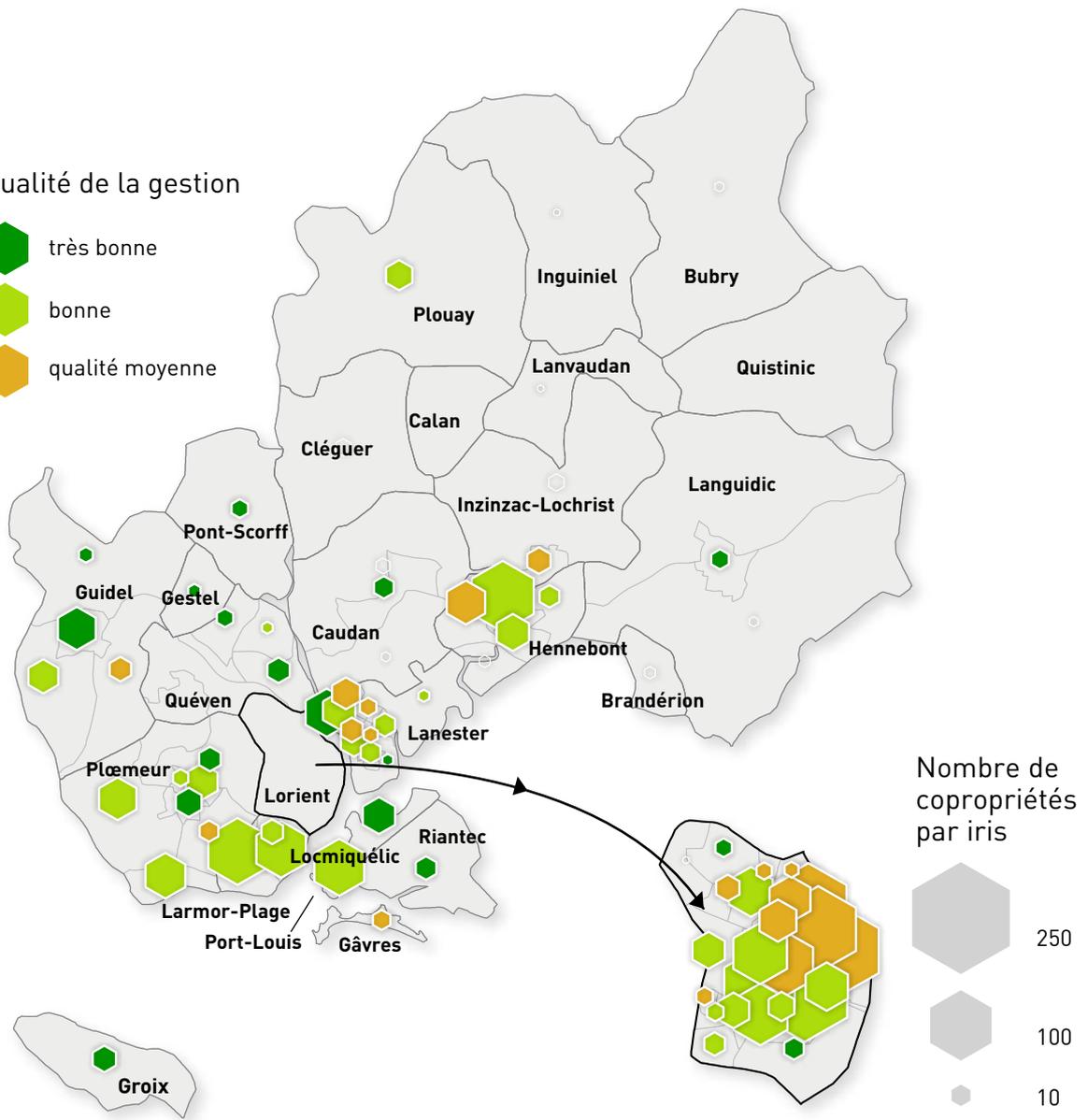
Moyenne annuelle des charges par logement en fonction du type de chauffage et de la présence d'ascenseur



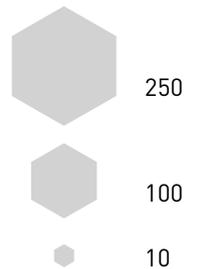
Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés, octobre 2021
Traitement : AudéLor

Répartition, par iris et communes, de l'indicateur de gestion :
Moyenne du prix des charges, des dettes (nombre de débiteurs) et
des taux d'impayés de charges

Qualité de la gestion



Nombre de copropriétés par iris



Source et réalisation : AudéLor



3 | UN OUTIL DE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES ENRICHI

Le processus de fragilisation des copropriétés est complexe, il s'explique par :

- un cumul de difficultés d'ordres techniques, financiers, sociaux, juridiques ou de gestion ;
- des dysfonctionnements empêchant les prises de décisions collectives par les copropriétaires : conseil syndical, copropriétaires, syndic ;
- un contexte urbain, un marché local.

MÉTHODOLOGIE

La méthode pour le repérage des copropriétés potentiellement fragiles a été mise au point en 2016. Elle repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs et conduit à répartir les copropriétés en trois catégories concernant leur état.

En 2019, l'exercice a été réévalué avec quelques modifications d'indicateurs, les données utilisées ayant été modifiées et actualisées. Aucune comparaison n'est possible entre les millésimes étudiés compte tenu des différences de sources de données et des méthodes utilisées.

Les indicateurs utilisés pour définir la liste des immeubles potentiellement à surveiller sont :

- fort taux de vacance longue durée ;
- présence de ménages modestes à l'aide de deux indicateurs :
 - ▶ part des ménages modestes dans le carreau Insee,
 - ▶ part des ménages modestes (données taxe d'habitation 2018)
- forte concentration de petits logements ;
- présence de commerces ;
- écart avec les prix de l'iris ou de la commune ;
- évolution des prix/m² entre 3 périodes de 5 ans : (2006- 2010) et (2011- 2016) (2017- 2021) ;
- indicateur de gestion à l'aide de trois indicateurs :
 - ▶ prix des charges en fonction des équipements principaux,
 - ▶ taux d'impayés de charges
 - ▶ dettes (nombre de débiteurs de plus de 300 €).

Les indicateurs constituent une présomption de l'état de l'immeuble et reflètent une situation passée. Pour chaque repérage, il convient d'approfondir soit en effectuant une visite de terrain, ou un diagnostic flash et en consultant les syndics. Dans le cas des OPAH copropriétés dégradées, des diagnostics multicritères sont réalisés.

CARTOGRAPHIE LIZMAP

Une cartographie dynamique permet de localiser chaque copropriété et d'en connaître les caractéristiques. Sa consultation est limitée aux partenaires de l'observatoire.

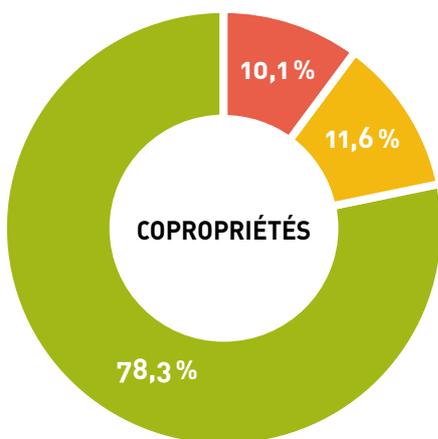


SCANNEZ
LE CODE



RÉSULTATS : 10 % DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

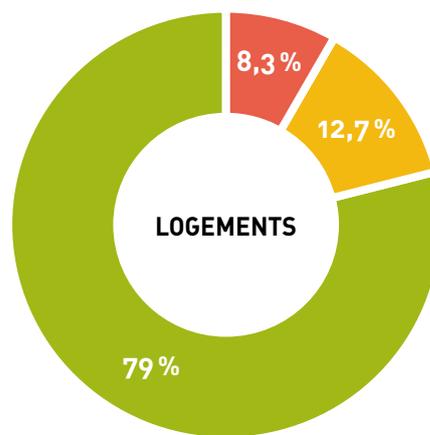
Les copropriétés potentiellement fragiles : 10 % des copropriétés et 8 % des logements.



Répartition des copropriétés selon leur état potentiel

- Parc potentiellement fragile
- Parc potentiellement à surveiller
- Parc potentiellement en bon état

Traitement : AudéLor



Répartition des logements selon leur potentiel de fragilité

- Parc potentiellement fragile
- Parc potentiellement à surveiller
- Parc potentiellement en bon état

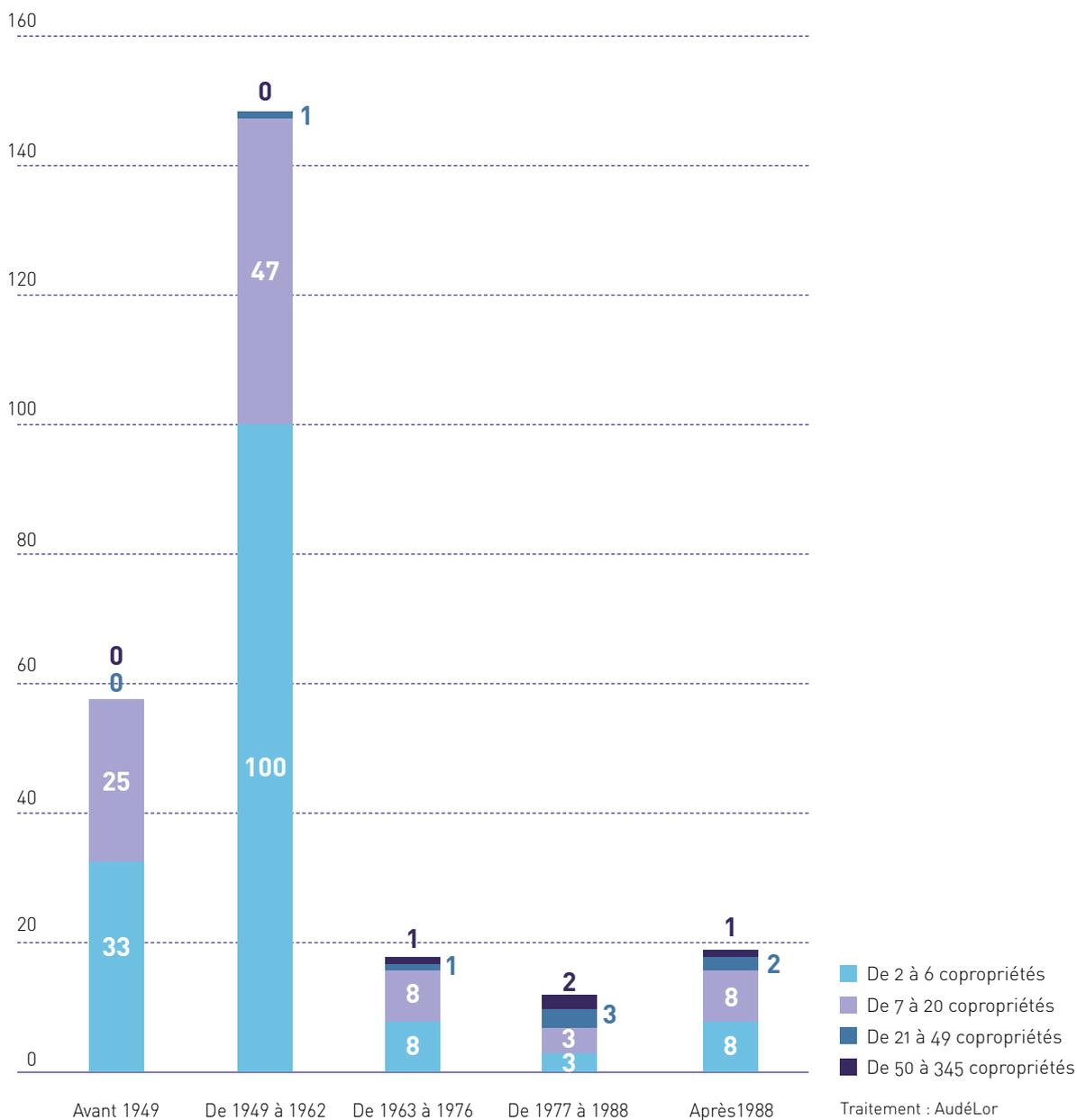
Traitement : AudéLor

PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET TAILLE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

La catégorie la plus marquée est celle de 1949 à 1962.

94 % des copropriétés potentiellement fragiles ont 20 logements et moins.

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par catégories de tailles et selon les différentes périodes de construction





LOCALISATION

Part des copropriétés potentiellement fragiles sur l'ensemble des copropriétés de la commune

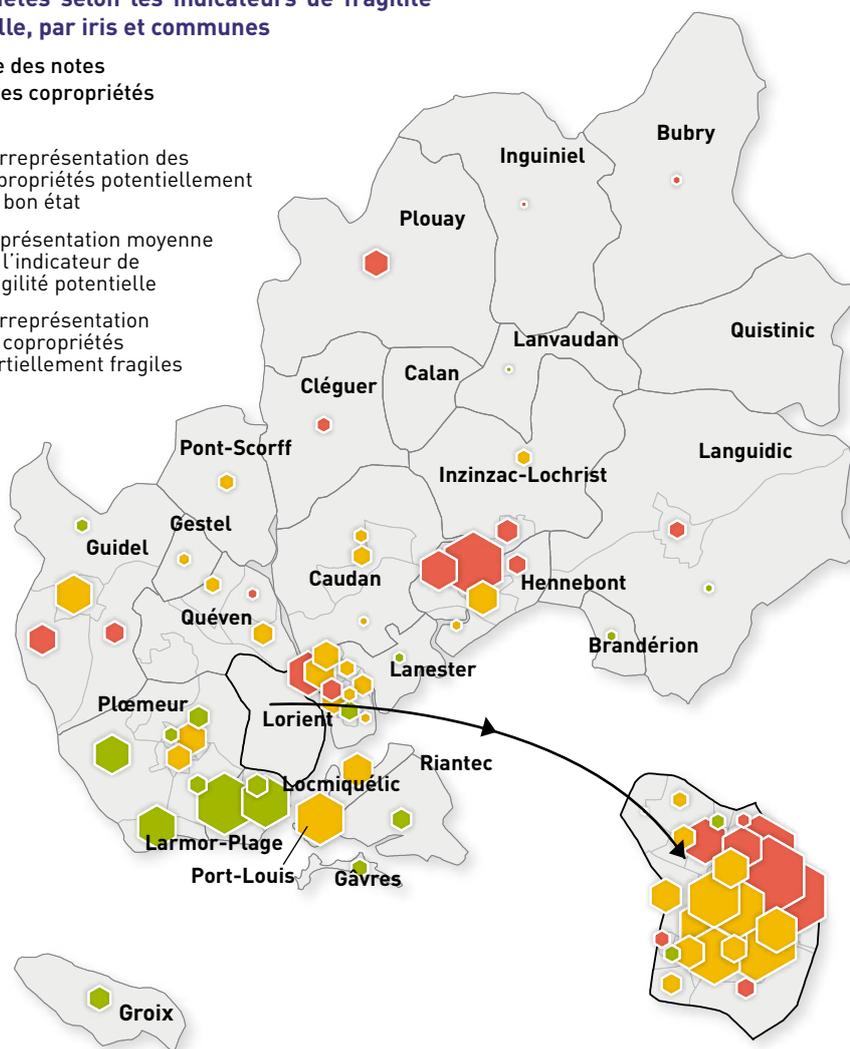
(échantillon des communes de plus de 17 copropriétés)

Communes	Nombre de copropriétés potentiellement fragiles	Part sur l'ensemble des copropriétés
Larmor-Plage	4	2,5%
Ploemeur	4	2,7%
Lanester	9	5,6%
Guidel	6	7,8%
Quéven	2	8,7%
Port-Louis	6	9,4%
Inzinzac-Lochrist	2	10,0%
Locmiquélic	3	11,1%
Lorient	183	11,7%
Hennebont	23	13,0%
Plouay	5	27,8%

Copropriétés selon les indicateurs de fragilité potentielle, par iris et communes

Moyenne des notes finales des copropriétés par Iris

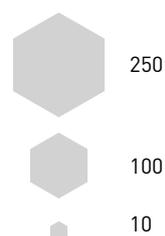
- Surreprésentation des copropriétés potentiellement en bon état
- Représentation moyenne de l'indicateur de fragilité potentielle
- Surreprésentation de copropriétés partiellement fragiles



Aide à la lecture de la carte :

La note finale d'une copropriété correspond à la moyenne des notes de chaque indicateur de fragilité renseigné. Cette note est comprise entre 1 et 5. Les iris (découpage Insee) dont la moyenne des notes est supérieure à 4 sont des iris dont le parc de copropriétés est potentiellement en bon état (voir Annexe II).

Nombre de copropriétés par iris (symboles proportionnels)



Source et réalisation : AudéLor



4 | FICHES PAR COMMUNE

Afin de mieux cibler les actions à mener dans chaque commune, une fiche permet de connaître les caractéristiques de chacune de celles accueillant plus de 70 copropriétés (présentation en nombre de logement décroissant).



LORIENT

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
1 562	15 094	41,76 %	1 018



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
689	1 344



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100%)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
6 615	3 368	464

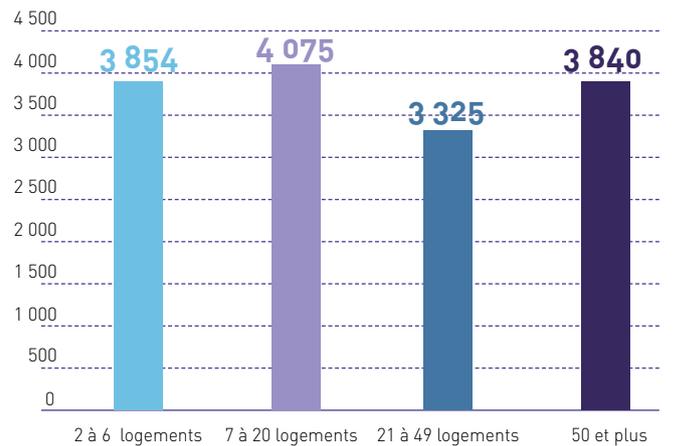
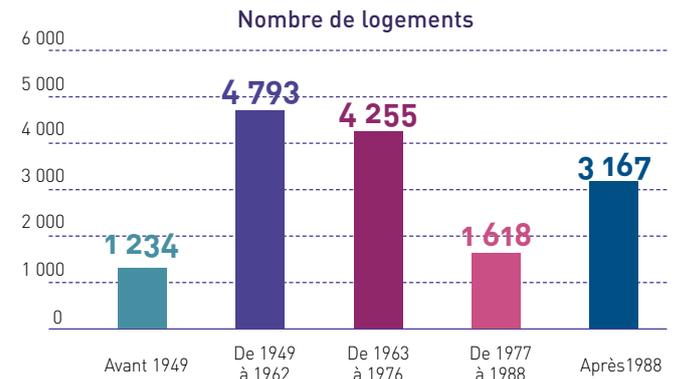
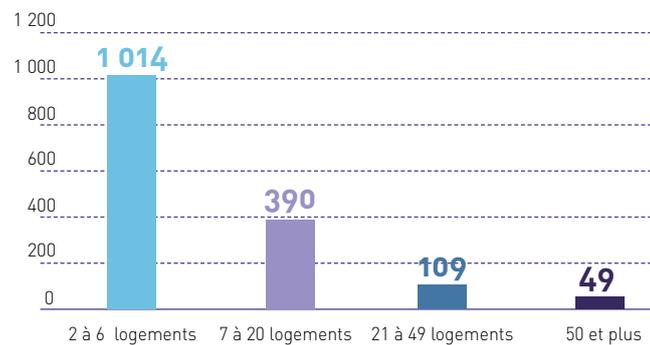
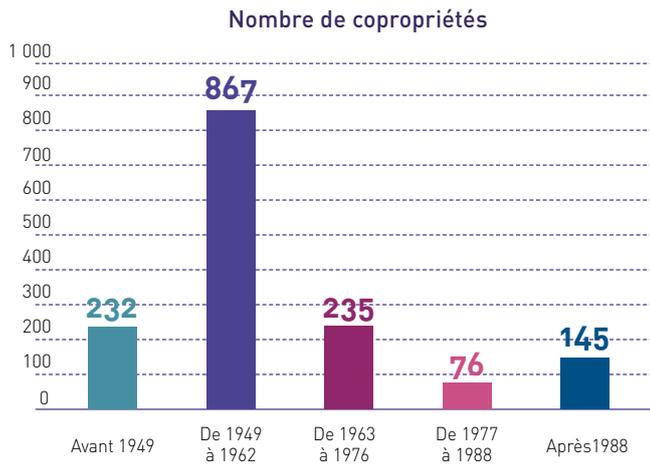


Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
974	1 171



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
1 334

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

1 186

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

597

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

61

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

164

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

144

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

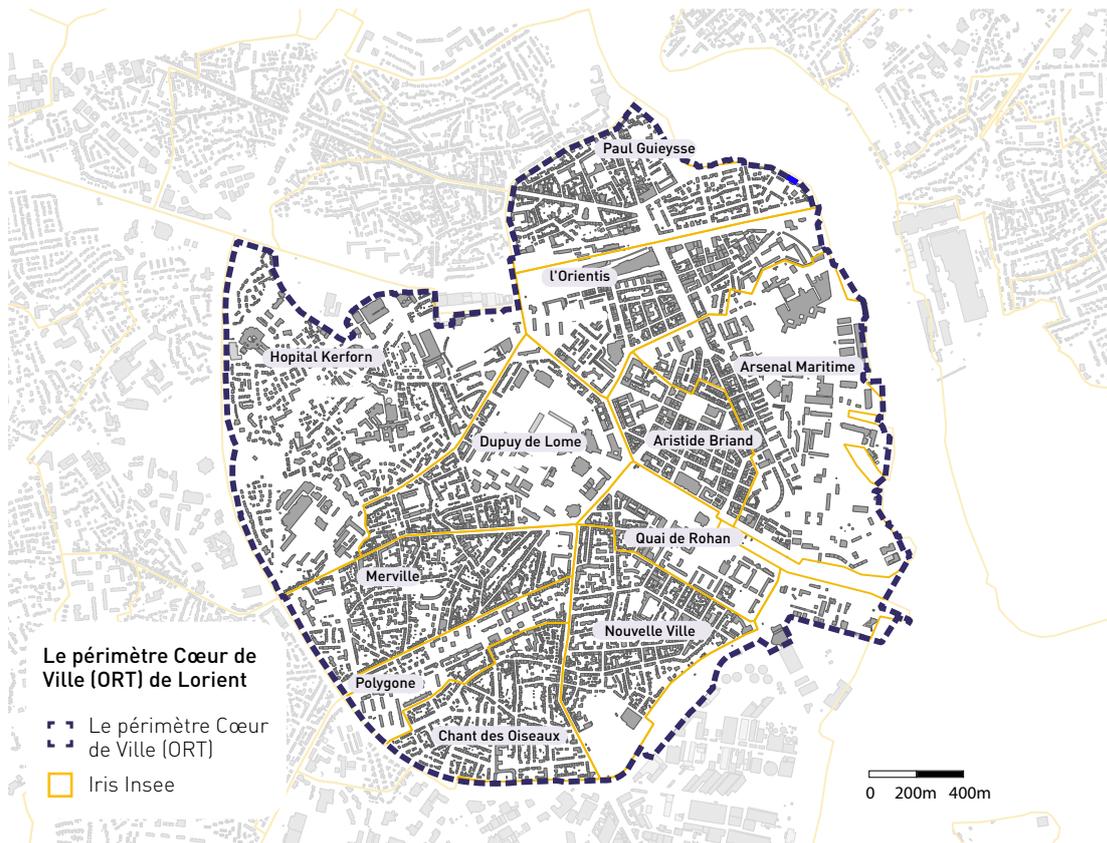
DEPUIS 2018, UN PÉRIMÈTRE ORT OU CŒUR DE VILLE

Les périmètres d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), créés par la loi du 23 novembre 2018, sont la déclinaison réglementaire du programme Action Cœur de Ville lancé pour la Ville de Lorient en 2018.

Comme le programme Action Cœur de Ville, les ORT mettent en avant un projet de territoire global et mixte dont les objectifs transversaux concernent aussi bien la modernisation du parc de logement, la lutte contre la vacance, l'amélioration de l'attractivité du centre-ville

84 % des copropriétés de l'agglomération sont situées dans les 11 iris de l'ORT de Lorient dont 19 % dans l'iris Aristide Briand, de loin le quartier le plus doté en copropriétés.

Le périmètre ORT de Lorient comprend 11 iris (îlots regroupés pour l'information statistique - découpage Insee)



Source : Insee – Réalisation : AudéLor 2019

Répartition des copropriétés par iris

Quartier IRIS	Nombre de copropriétés	Nombre de copropriétés potentiellement fragiles	Part des copropriétés potentiellement fragiles
<i>dont ORT</i>			
Aristide Briand	251	62	25 %
Arsenal Maritime	159	14	9 %
Chant des Oiseaux	75	4	5 %
Dupuy de Lôme	83	10	12 %
Hôpital Kerforn	74	4	5 %
l'Orientis	146	21	14 %
Merville	128	6	5 %
Nouvelle Ville	185	13	7 %
Paul Guieysse	150	27	18 %
Polygone	17	1	6 %
Quai de Rohan	46	5	11 %
Total ORT	1 314	167	13 %
Part des copropriété dans l'ORT	84 %		
<i>Hors ORT</i>			
Bourgneuf	14	0	0 %
Étienne Dolet	43	5	12 %
Kerletu	7	0	0 %
Kervéanec Nord	7	0	0 %
Kervéanec Sud	7	0	0 %
Keryado	49	5	10 %
Kreisker	25	0	0 %
Lanveur Kerfichant	28	0	0 %
Le Ter	11	1	9 %
Manio	35	2	6 %
Parc du Scorff	5	0	0 %
Saint-Armel	6	0	0 %
Za Nord Ouest	1	0	0 %
Zone Portuaire	10	3	30 %
Total hors ORT	248	16	6 %
Total général	1 562	183	12 %

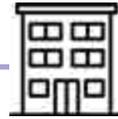
Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle

	Parc potentiellement fragile	Parc potentiellement à surveiller	Parc potentiellement en bon état	Total général
Nombre de copropriétés concernées	183	186	1 193	1 562
Nombre de logements concernés	1 584	2 244	11 266	15 094



HENNEBONT

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
177	1 779	20,95 %	32



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
97	172



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100%)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
393	174	54



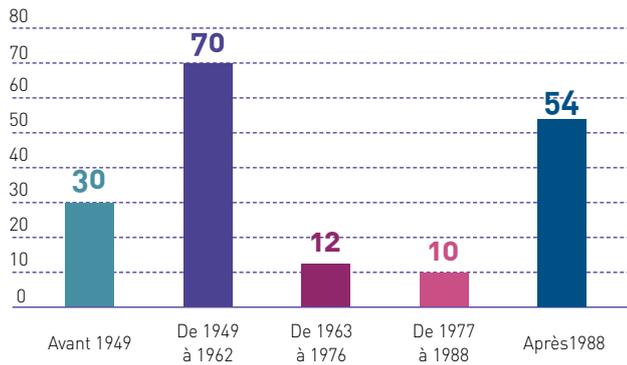
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
72	127



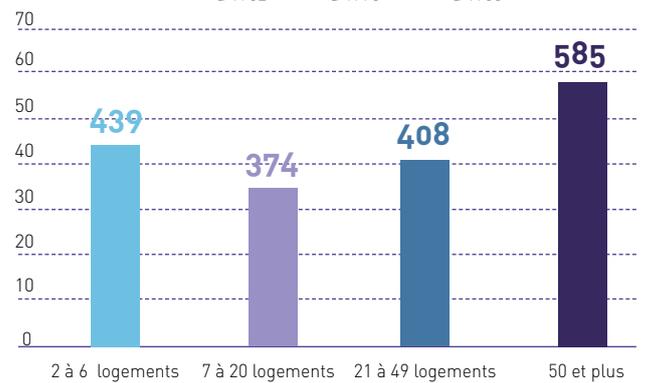
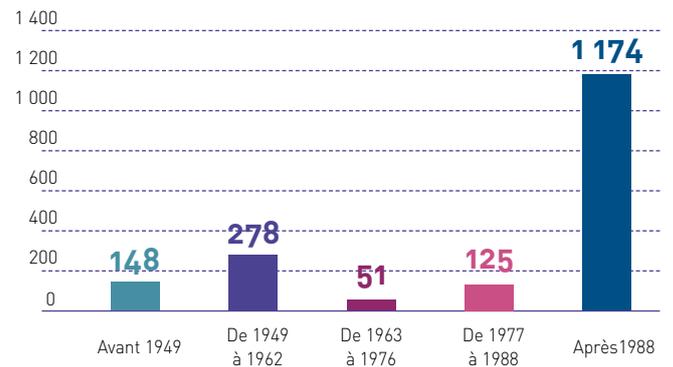
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
112

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

97

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

7

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

42

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

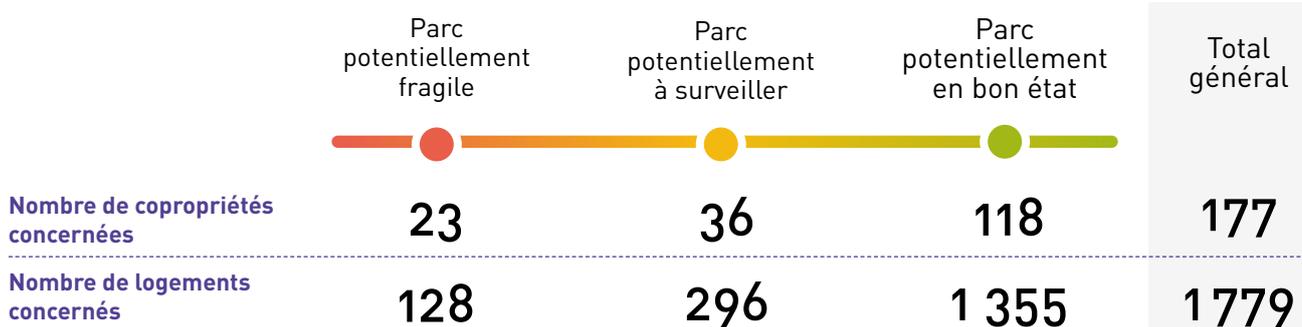
4

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

9

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

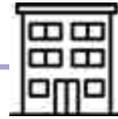
Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



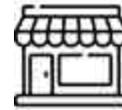


LANESTER

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
163	1773	15,50 %	24



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
43	62



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la TH en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
787	172	27



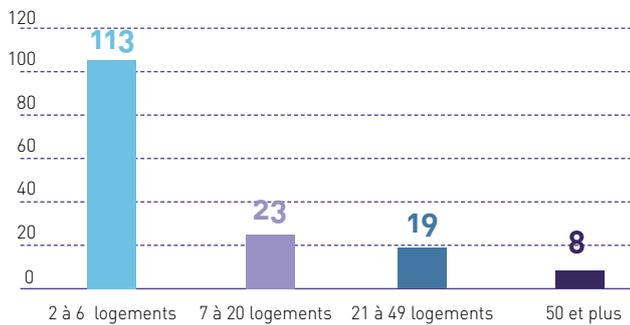
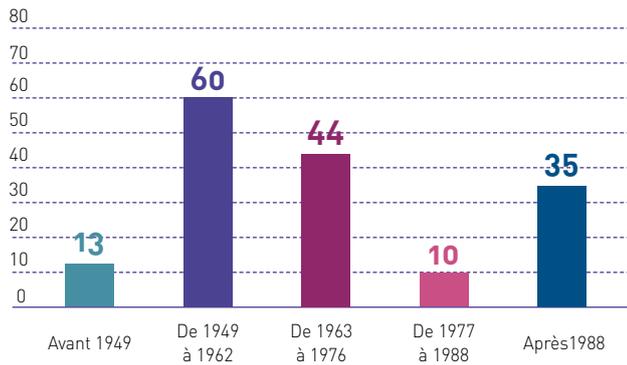
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
60	119



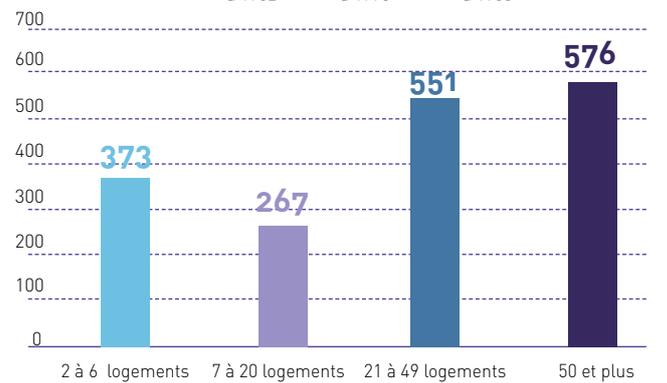
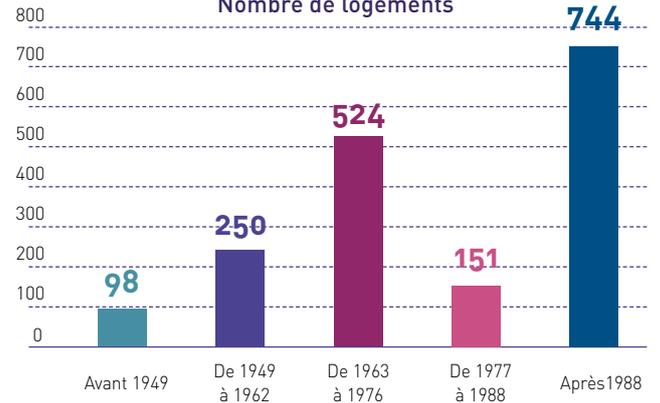
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
118

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

102

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

41

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

16

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

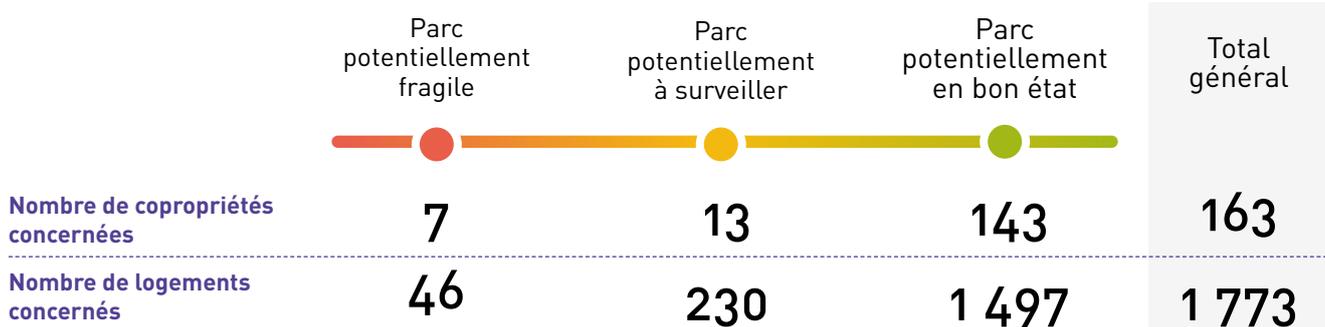
15

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

11

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



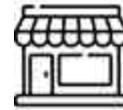


PLOEMEUR

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
147	1 611	15,46 %	83



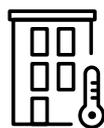
Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
32	108



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la TH en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
853	622	53

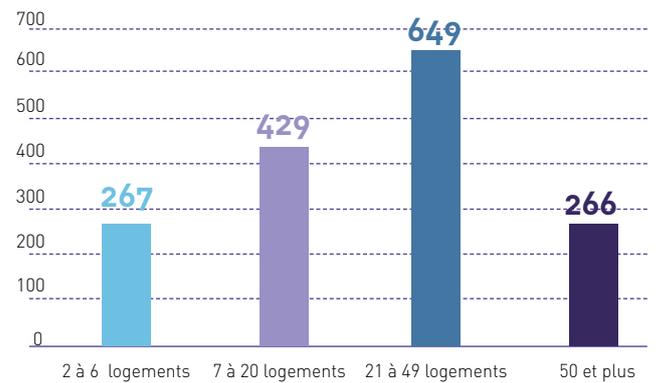
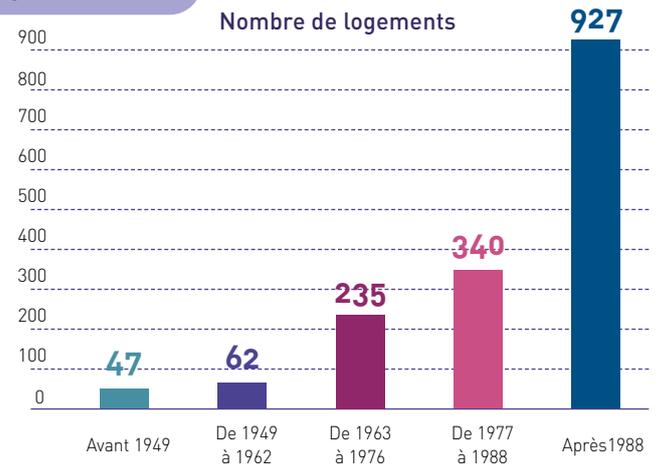
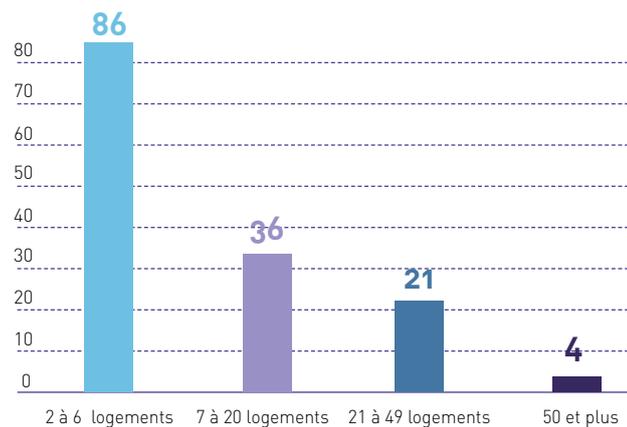
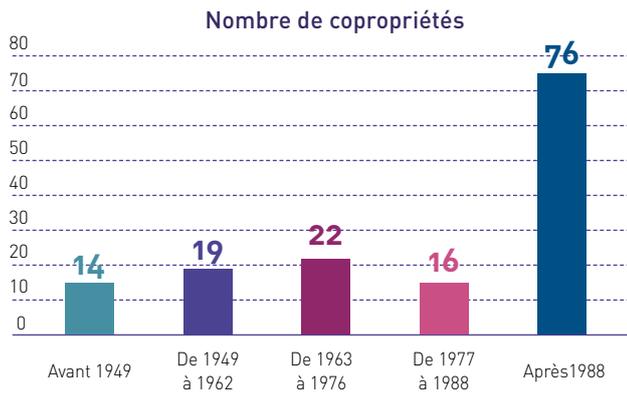


Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
463	1 660



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
55

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

86 | Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

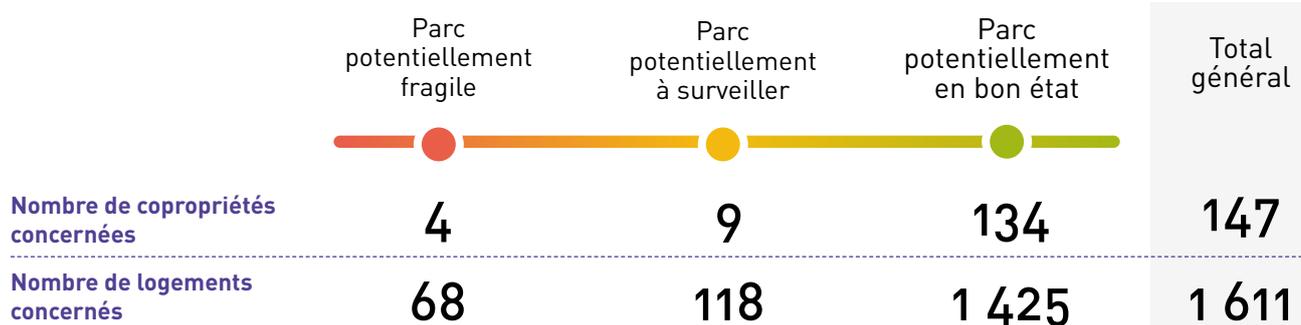
6 | Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

51 | Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0 | Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

7 | Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



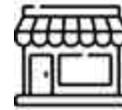


LARMOR-PLAGE

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
163	1 591	28,06 %	94



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
36	68



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
766	727	48



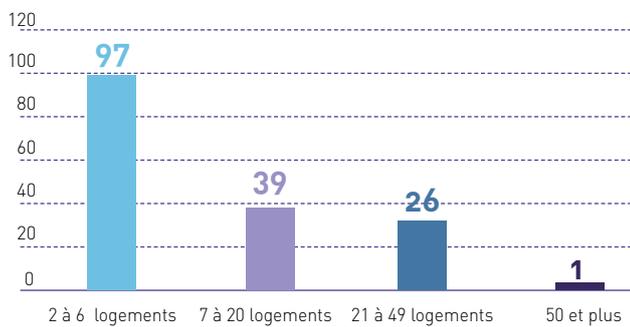
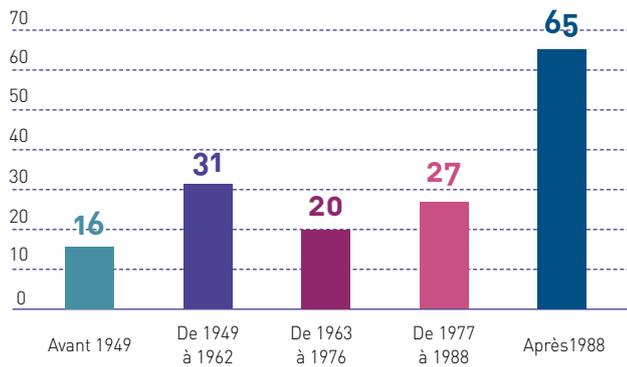
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
482	1 134



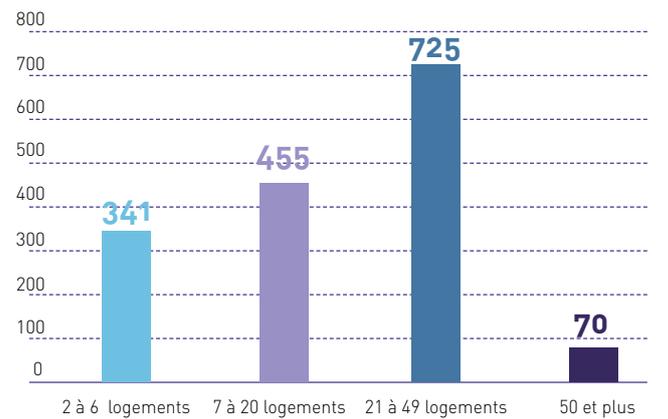
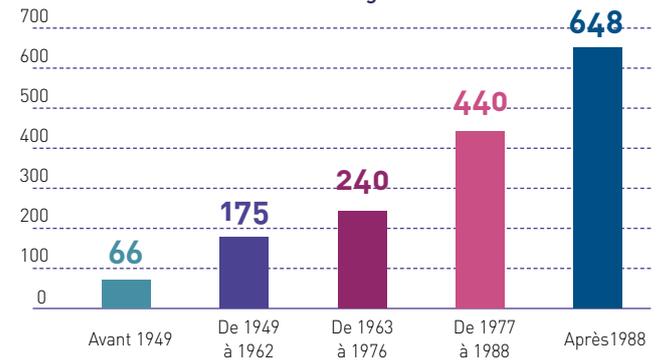
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
67

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

105

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

11

Nombre de copropriétés en syndic bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

63

Nombre de copropriétés en syndic professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

4

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

3

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

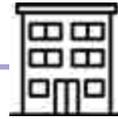
Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle

	Parc potentiellement fragile	Parc potentiellement à surveiller	Parc potentiellement en bon état	Total général
Nombre de copropriétés concernées	4	10	149	163
Nombre de logements concernés	22	117	1 452	1 591



GUIDEL

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
77	1 379	20,63 %	147



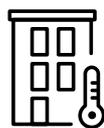
Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
24	57



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
640	503	116



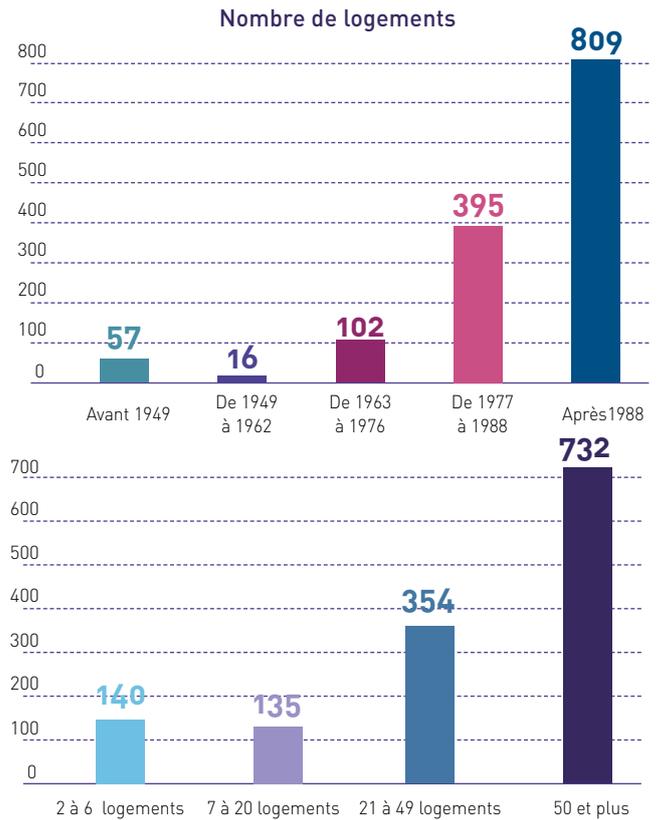
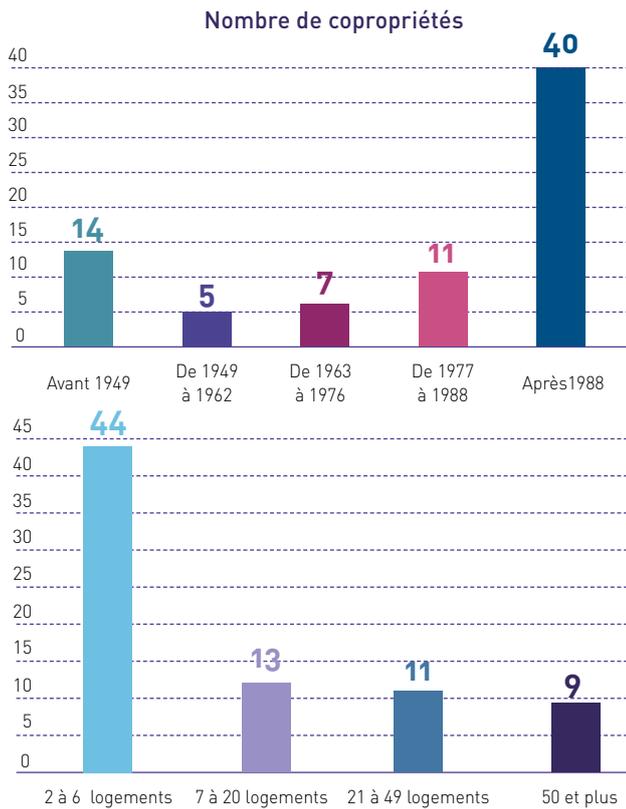
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
414	1 336



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
26

A Guidel, 12 copropriétés n'ont aucun appartement, ce sont des copropriétés horizontales

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

42

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

3

Nombre de copropriétés en syndic bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

23

Nombre de copropriétés en syndic professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

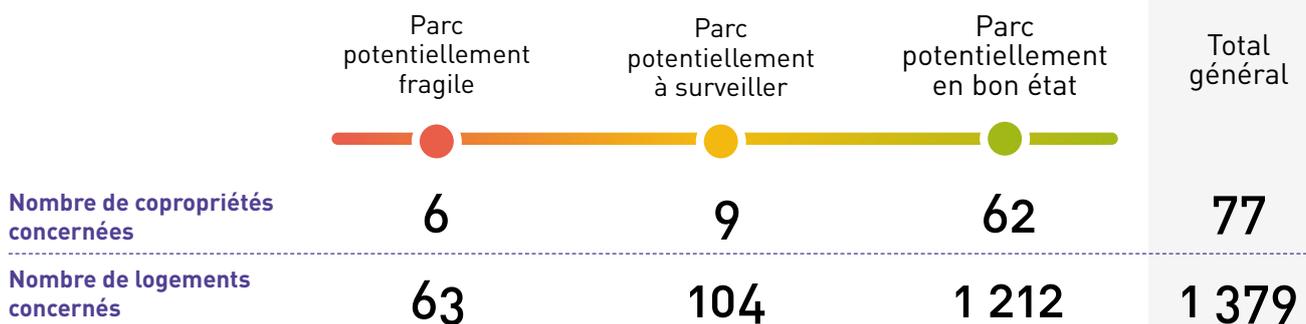
1

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

5

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



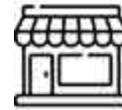


PORT-LOUIS

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
64	435	22 %	61



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
20	24



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100%)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
217	203	18



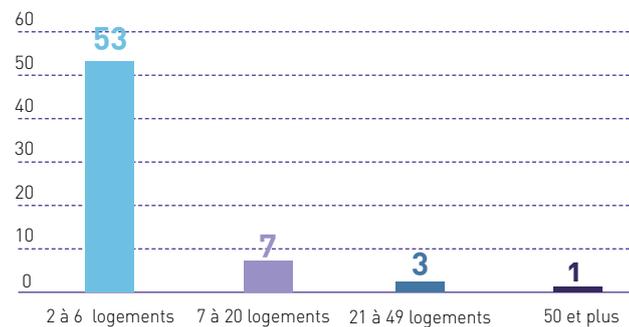
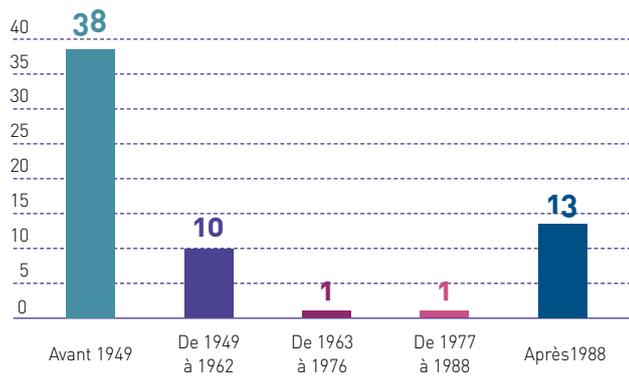
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
171	545



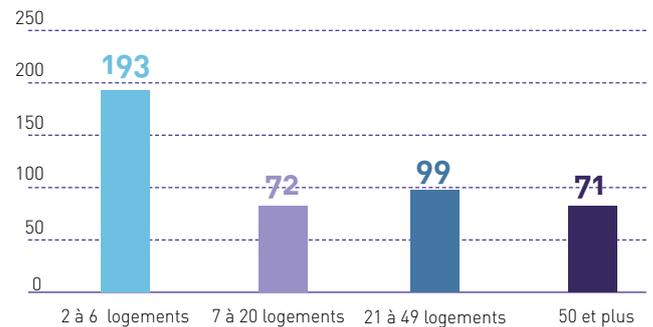
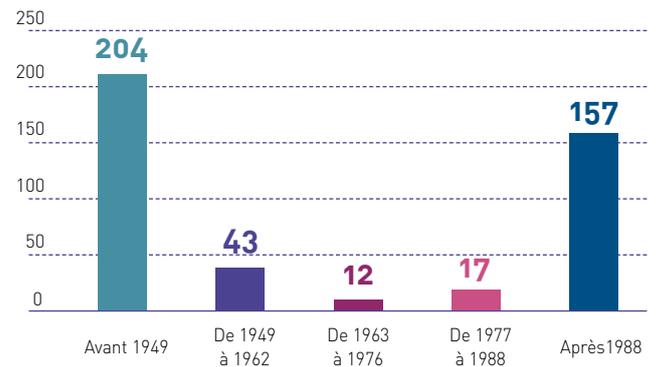
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
259

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

35

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

7

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

10

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

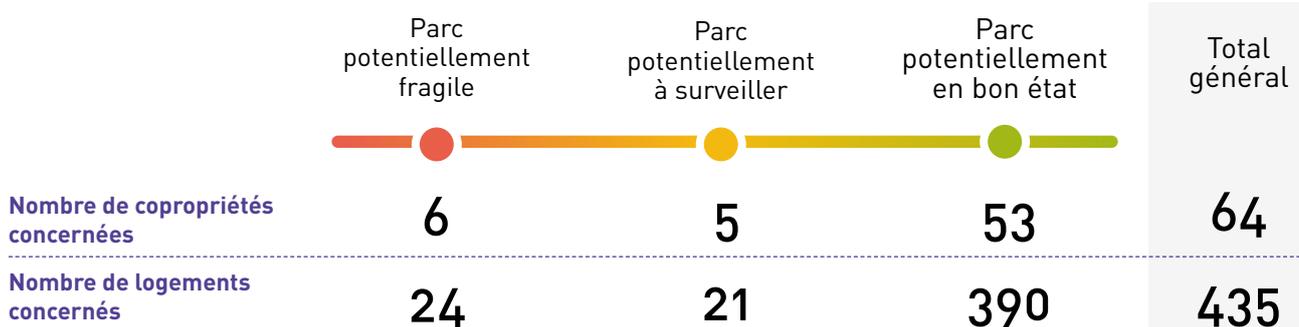
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

1

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle





LOCMIQUÉLIC

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
27	195	8 %	6



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
6	7



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
76	28	8

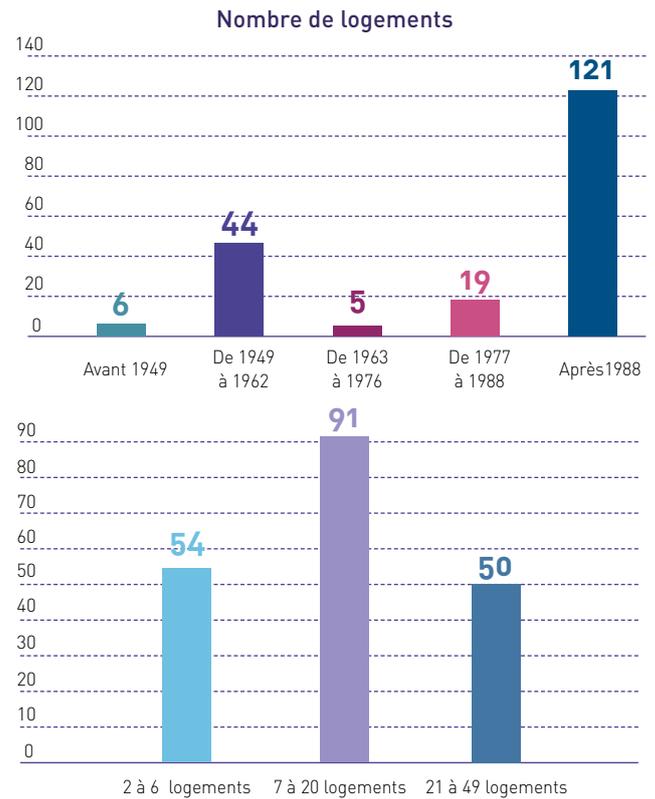
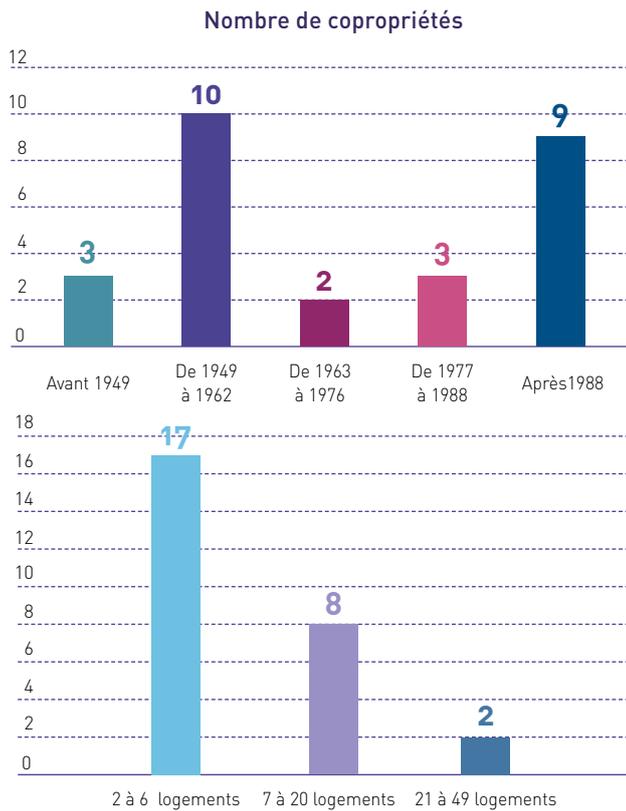


Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
21	179



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
15

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

12

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

2

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

6

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

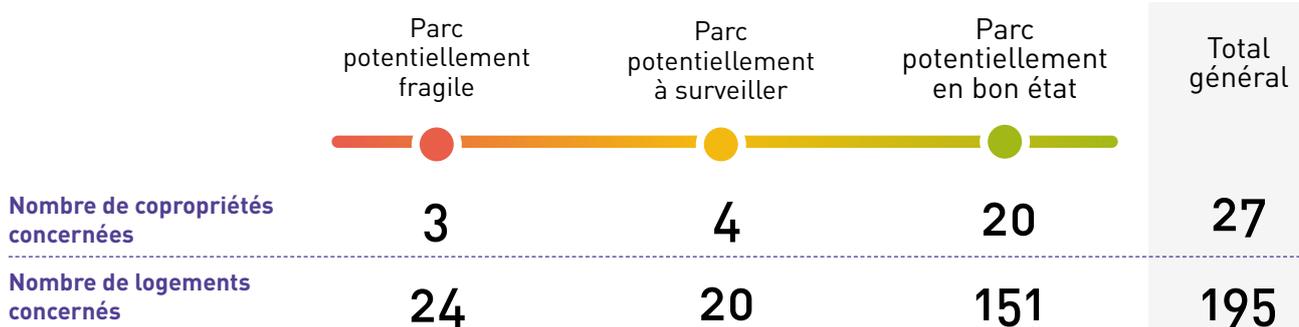
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



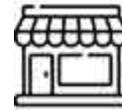


QUÉVEN

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
23	183	4,5 %	1



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
9	22



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
65	19	4



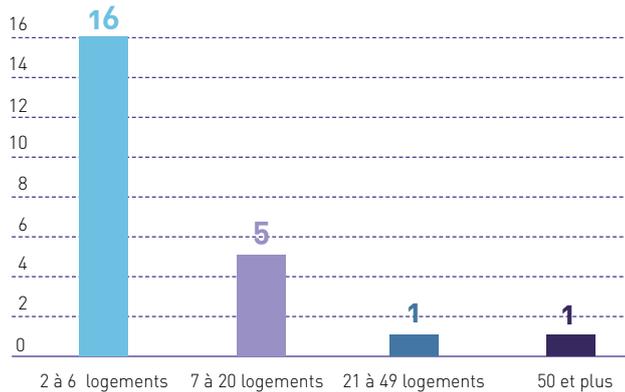
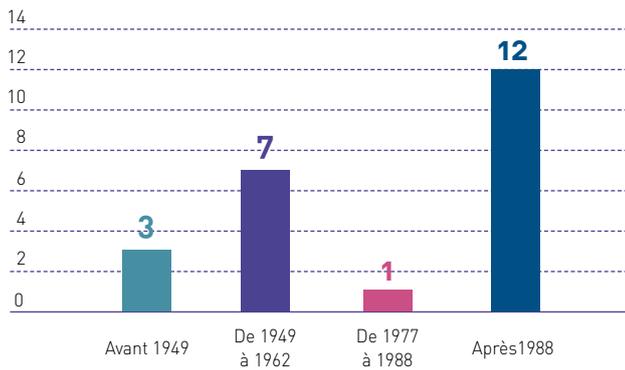
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
8	146



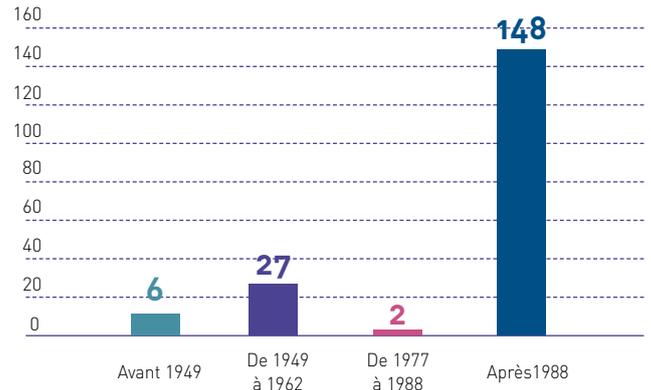
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
10

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

12

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

0

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

6

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

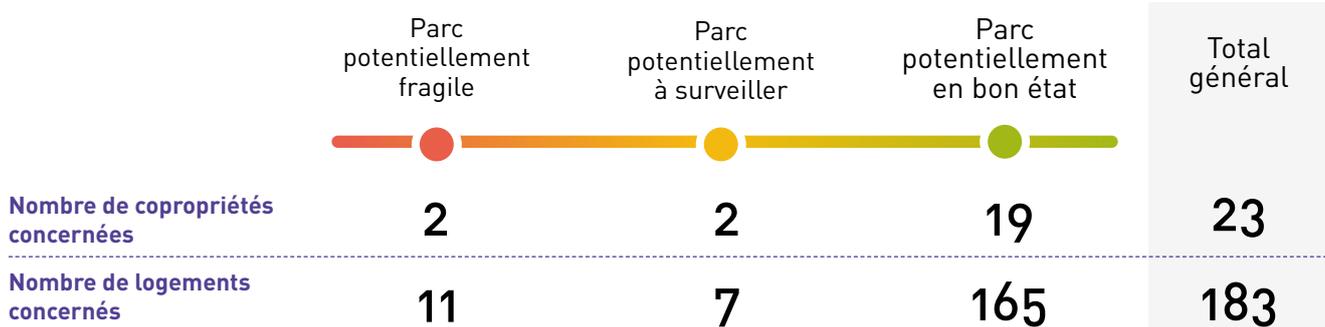
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



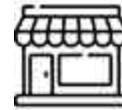


CAUDAN

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
17	160	5 %	1



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
3	7



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
42	23	3



Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
5	47

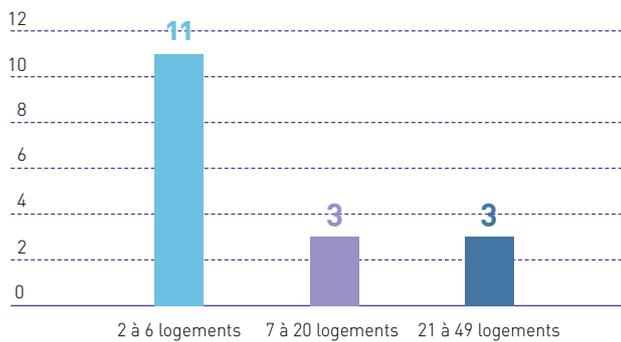
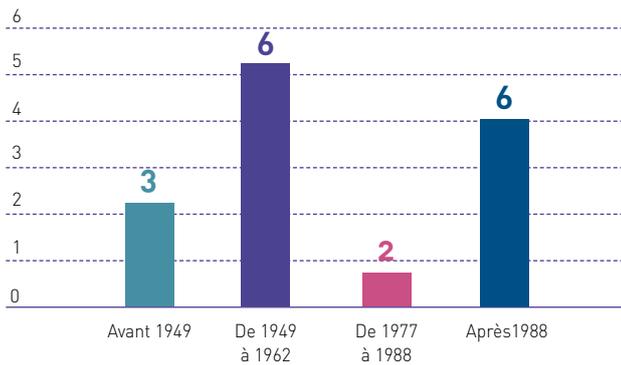


Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1^{ère} réglementation thermique de 1974

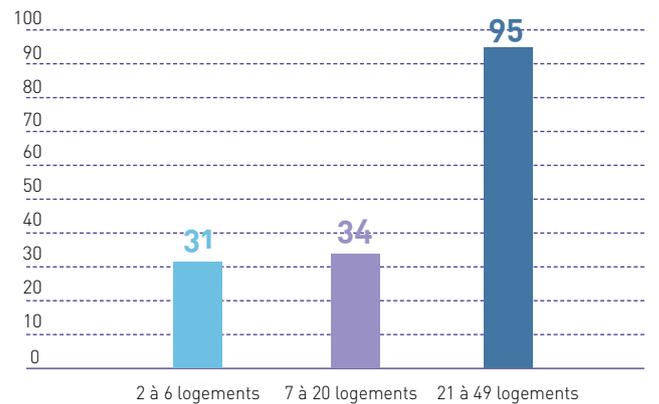
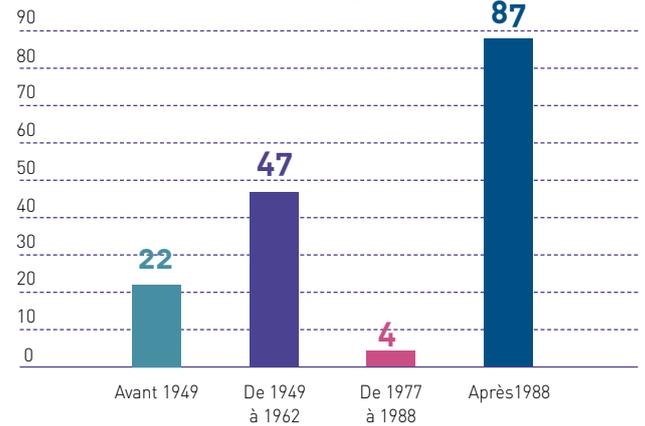
-

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

7

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

4

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

1

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

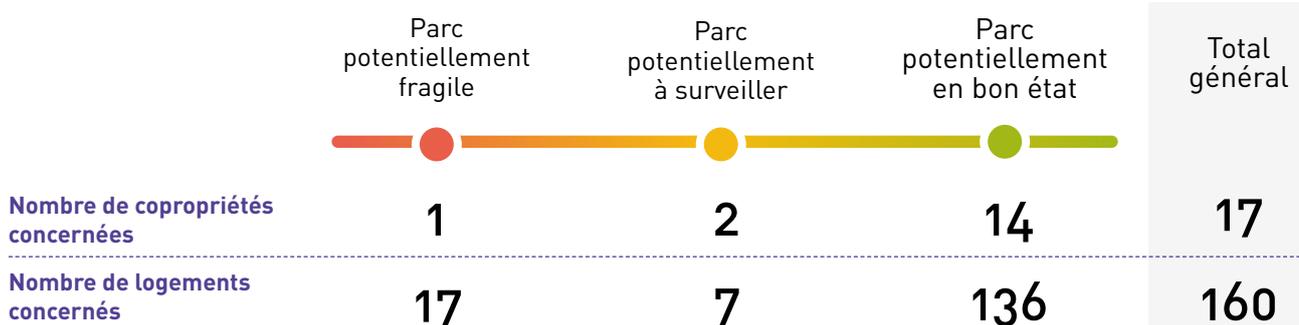
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle





INZINZAC-LOCHRIST

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
20	120	3,9%	0



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
6	8



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100%)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
49	8	6



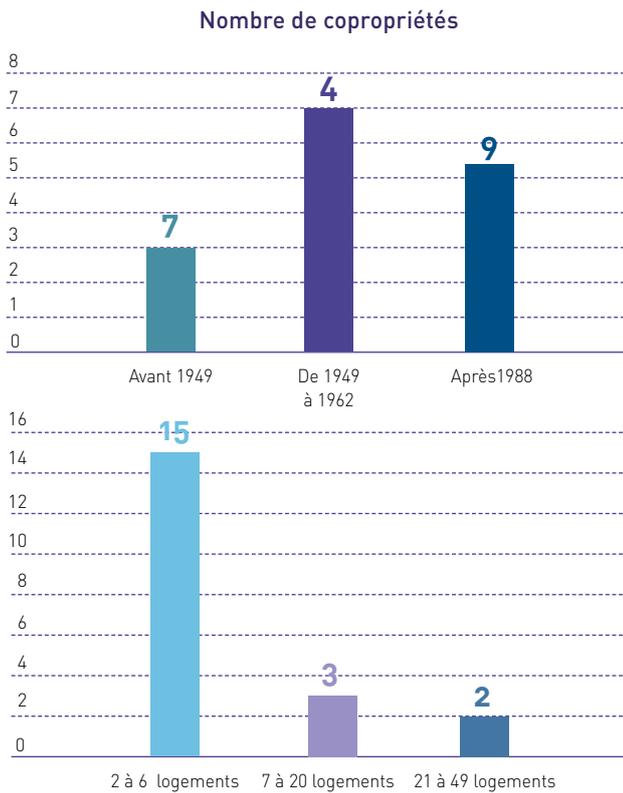
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
3	81



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1^{ère} réglementation thermique de 1974

11

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

12

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

1

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

4

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

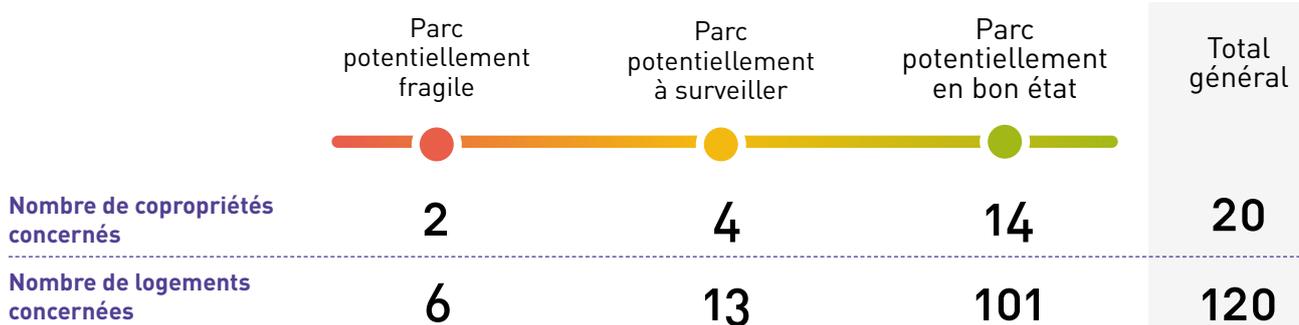
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

3

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

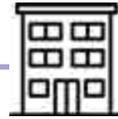
Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



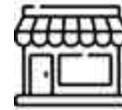


RIANTEC

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
11	114	3,5 %	1



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
2	2



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
21	14	0



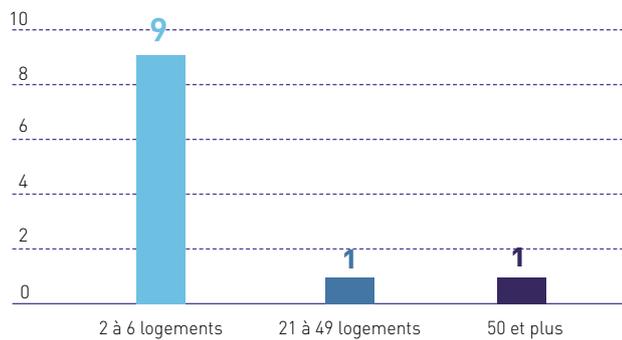
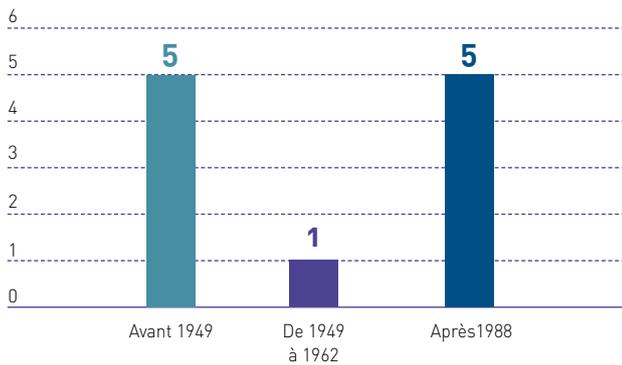
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
10	389



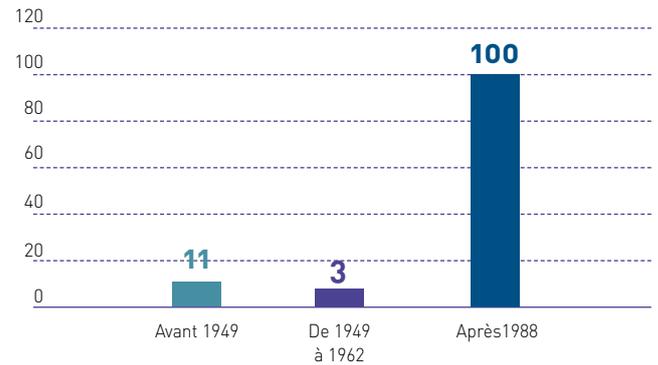
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
6

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

3

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

0

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

2

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

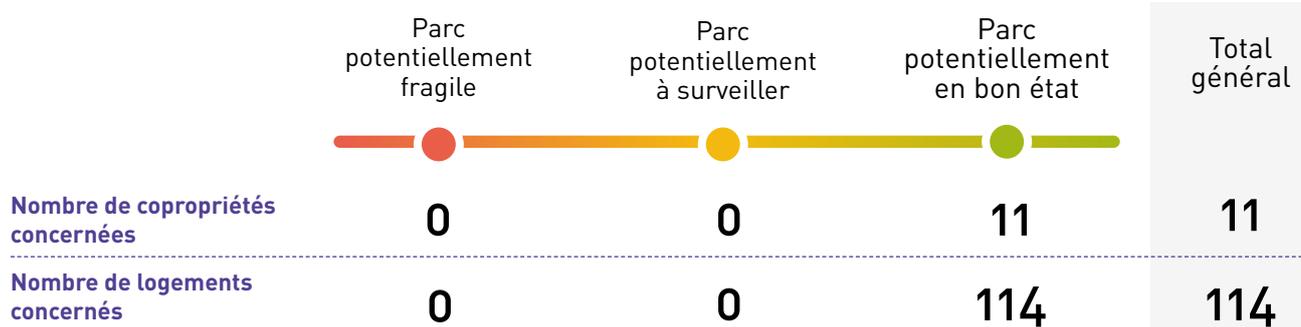
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

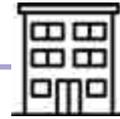
Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle



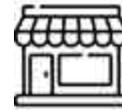


LANGUIDIC

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
10	106	2,9%	0



Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
5	11



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100%)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
19	15	2



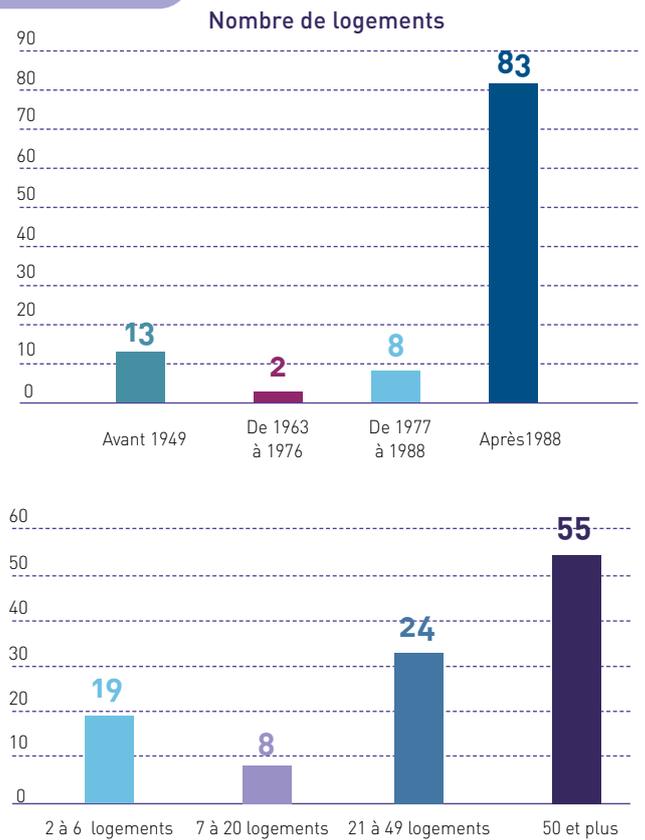
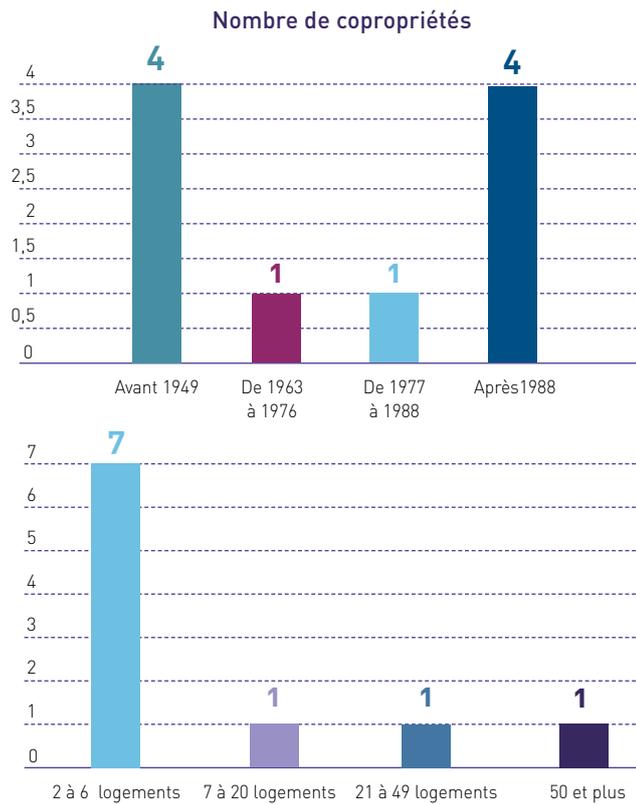
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
6	99



Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1^{ère} réglementation thermique de 1974

5

Période de construction et taille des copropriétés



Gestion

7

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

0

Nombre de copropriétés en syndic bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

2

Nombre de copropriétés en syndic professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

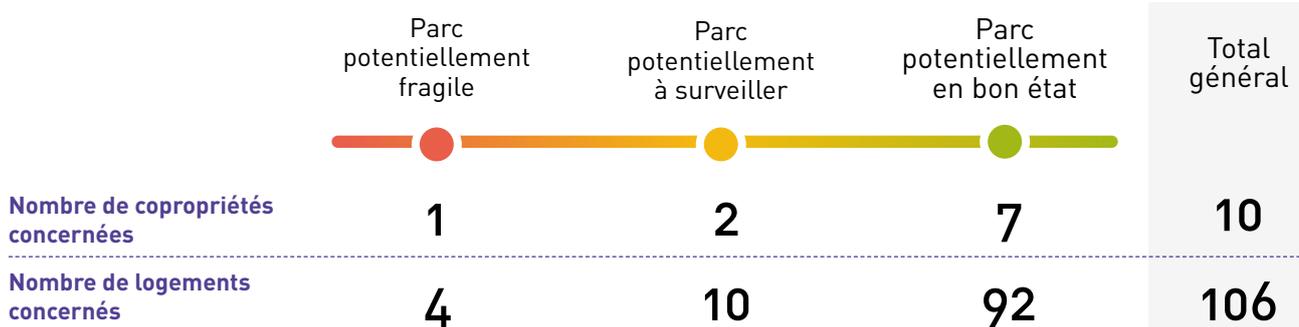
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle





PLOUAY

Caractéristiques



Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part de logements en copropriété / nombre de logements total	Nombre de petits logements
18	73	2,6 %	3



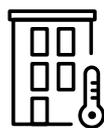
Nombre de copropriétés ayant au moins un commerce	Nombre de commerces intégrés à une copropriété
15	23



Nombre total de propriétaires occupants	Nombre de ménages assujettis à la taxe d'habitation en 2018 (au taux de 100 %)	Nombre de logements vacants en 2018/2019/2020 (hors copropriétés construites après 2019)
22	17	5



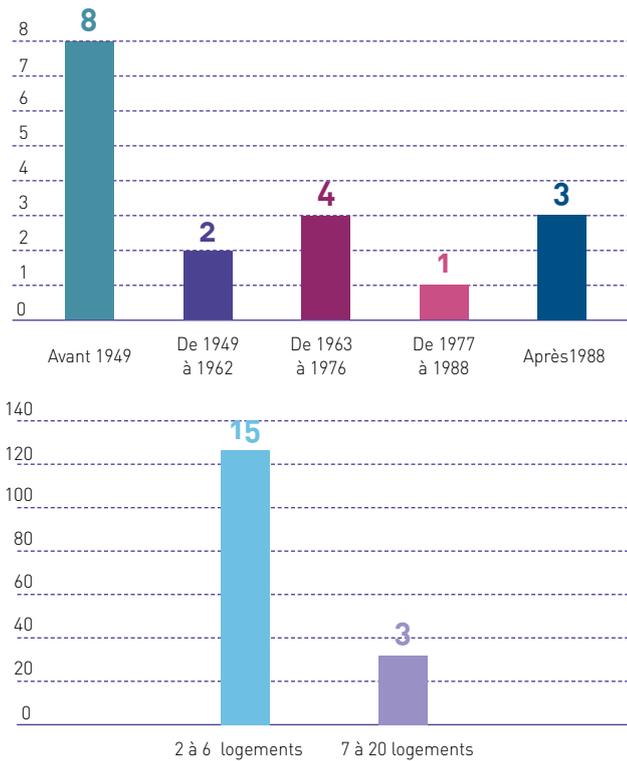
Nombre de logements en résidences secondaires dans les copropriétés	Nombre total de logements en résidences secondaires dans la commune
4	110



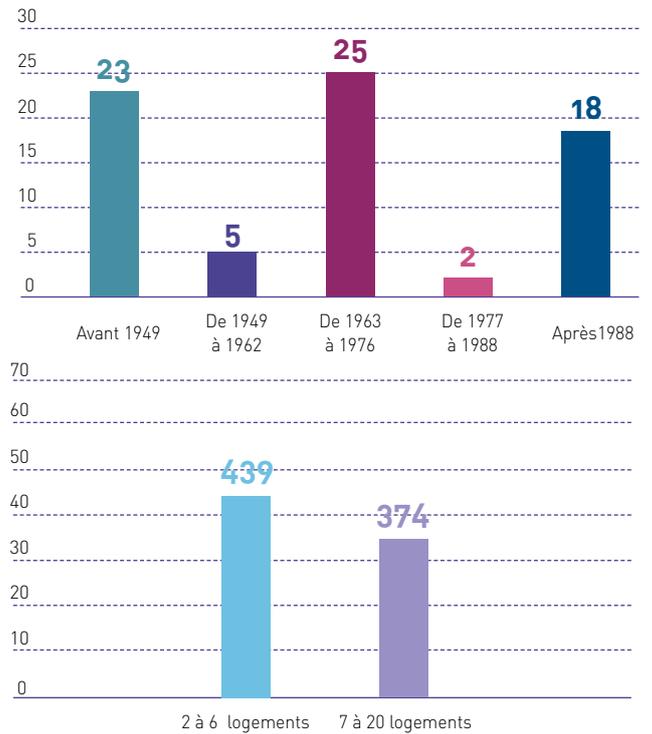
Nombre de copropriétés construites avant 1976, avant l'application de la 1 ^{ère} réglementation thermique de 1974
14

Période de construction et taille des copropriétés

Nombre de copropriétés



Nombre de logements



Gestion

6

Nombre de copropriétés inscrites au registre national des immatriculations des copropriétés (RNIC) (2021)

0

Nombre de copropriétés en syndicat bénévole parmi les copropriétés inscrites au RNIC

1

Nombre de copropriétés en syndicat professionnel parmi les copropriétés inscrites au RNIC

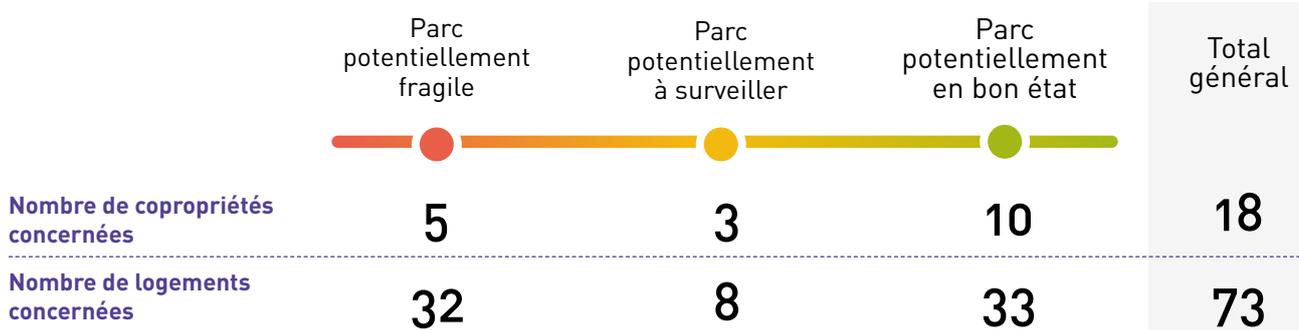
0

Nombre de copropriétés en chauffage collectif parmi les copropriétés inscrites au RNIC

0

Nombre de copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 15% parmi les copropriétés inscrites au RNIC

Copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle





ANNEXES

2 - LE PROGRAMME OPAH NPNRU

Le 11 octobre 2019, Lorient Agglomération a signé la déclaration d'engagement avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) portant sur les projets de renouvellement urbain (2019 – 2025). Trois quartiers ont été identifiés comme prioritaires et vont bénéficier de projets ambitieux (Kerfréhour-Châtaigneraie à Lanester, Bois-du-Château à Lorient et Kervénanec Nord à Lorient).

Lors de la phase de préfiguration du protocole, Lorient Agglomération a mené une étude sur les 10 copropriétés situées dans les périmètres de projets de Lorient (Bois du Château et Kervénanec Nord) et de Lanester (Kerfréhour). Cette étude, financée par l'ANAH, avait pour objectif de travailler sur ce parc privé présent dans les quartiers de manière à éviter un décrochage de celui-ci par rapport au parc social réhabilité et au parc neuf. Menée en 2018, l'étude a consisté en la réalisation de diagnostics « flash » des 10 copropriétés situées dans ou à proximité immédiate des trois quartiers NPNRU.

Cinq copropriétés, méritant un diagnostic multicritères approfondi en vue de définir une stratégie en lien avec le renouvellement urbain, ont été ciblées (3 dans le quartier du Bois du Château, 1 à Kervénanec et 1 à Kerfréhour, mais qui ne nécessite pas d'intervention publique particulière après approfondissement), ce qui a permis de qualifier leurs fragilités et/ou dysfonctionnements.

Cette étude pré-opérationnelle avait pour objectif d'identifier les dynamiques en cours sur les copropriétés et les leviers d'actions mobilisables en adéquation avec les dispositifs locaux et gouvernementaux et de proposer des dispositifs opérationnels adaptés. Elle a conclu à la nécessité de mise en place d'un dispositif de type OPAH copropriétés dégradées porté par la collectivité en vue de l'épuration de la situation économique, sociale et de la réalisation de travaux pour les 4 copropriétés des quartiers lorientais. Elles représentent 224 logements et disposent toutes de diagnostics multicritères (DMC).

3 - LES PETITES VILLES DE DEMAIN (PVD)

Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Le programme a été lancé le 1^{er} octobre 2020 et est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, au plus près du terrain et des habitants, grâce à ses délégués territoriaux, les préfets de département.

Une convention d'adhésion Petites villes de demain a été signée en 2021 pour 3 communes du territoire : Hennebont, Languidic et Plouay.

À l'image du programme Action Cœur de Ville, cette convention permet à ces trois communes de bénéficier d'aides pour des aménage-

ments et investissements publics. L'Opération de Revitalisation du Territoire leur permet de bénéficier de certains dispositifs comme « Denormandie » dans l'ancien ou du dispositif d'intervention immobilière et foncière de l'ANAH pour l'amélioration des logements, le soutien financier d'Action Logement dans le cadre d'opérations de réhabilitation d'immeubles en vue d'y accueillir des salariés.

ANNEXE II

Méthodologie et sources des données

LE PÉRIMÈTRE DE DÉFINITION

Le périmètre de définition des copropriétés défini dans l'étude tient compte de certaines caractéristiques :

- la copropriété est située sur une parcelle unique ;
- au moins 2 lots sont destinés à l'habitat (appartement ou maison) ;
- au moins 50 % des logements appartiennent à des propriétaires privés : la copropriété ne compte pas plus de 50 % de logements sociaux ;
- exclusion de certaines situations atypiques et inappropriées aux objectifs de l'étude (copropriétés dites horizontales ou dites de pavillons correspondant à des villages

vacances ou hôtel appartement) ou encore copropriété superposée avec un centre commercial :

- ▶ l'ancien Hôtel Terminus, Lorient ;
- ▶ lorientis, Lorient ;
- ▶ la résidence sud océan vacances Éole, Guidel ;
- ▶ la résidence Belambra, Guidel ;
- ▶ la résidence des marines La falaise, Guidel ;
- ▶ la résidence Odalys fleur de sel, Guidel ;
- ▶ le domaine de Val Quéven, Quéven.

SOURCE DES DONNÉES

1 - Fichiers Fonciers (Majic) : pour l'identification des copropriétés qui couvre l'ensemble du parc, l'observatoire s'appuie sur la base de données des Fichiers Fonciers (Majic), données 2020, « pdl, propriétés divisées en lots », délivré par la Direction générale des finances publiques (DGFIP).

De la comparaison entre les bases de 2018 et de 2020, il ressort que :

80 n° de pdl n'apparaissent plus en 2020 ;

202 n° de pdl nouveaux sont apparus. Parmi ces derniers :

- 37 correspondent à des copropriétés construites après 2018, soit 722 logements.
- 165 pdl correspondent à des copropriétés construites avant 2018 qui :
 - ▶ soit existaient déjà mais sous un autre n° et dont le numéro de pdl aurait été modifié, soit en raison d'un nouveau découpage parcellaire ou soit en raison du passage d'un gestionnaire de copropriétés aux copropriétaires (peut-être des dispositifs de défiscalisation) ;

- ▶ soit ce sont des pdl qui correspondent à des propriétés qui étaient en monopropriétés et qui ont été divisées.

L'analyse des données de 2016 portait sur 2615 copropriétés et sur 2514 en 2018. La mise à jour de la base des données 2020 donne 2525 copropriétés, correspondant aux conditions du périmètre d'étude.

2 - Fichiers DVF : demande de Valeur Foncière (DVF) données 2020 – données sur les transactions.

3 - Fichiers Taxe d'habitation (TH) (anciennes valeurs de 2018 uniquement). Données sur la vacance et les résidences secondaires, mais aujourd'hui difficilement exploitables pour ménages modestes.

4 - Fichiers Insee : niveau de vie en 2017 - données carroyées Insee de 200 m X 200 m.

5 - Fichiers RNIC : registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC).

Données 2021, couverture (à environ 70 % du parc) et précision imparfaite, en voie régulière d'amélioration.



MÉTHODOLOGIE ÉVOLUTIVE POUR L'ANALYSE DES FRAGILITÉS

Concernant l'analyse des fragilités, les indicateurs sont dépendants des données disponibles.

En 2020, les données utilisées ne sont pas toutes les mêmes qu'en 2016 et 2018 en raison de leur disponibilité et de leur fiabilité. Par exemple, la taxe d'habitation n'est plus utilisable en 2020, en revanche le registre d'immatriculation couvre une partie plus importante des copropriétés de l'agglomération.

ANNEXE III

Tableau du scoring des indicateurs de fragilité potentielle

Indicateur	Sources	Mode de calcul	Nombre de copropriétés renseignées	Notes, seuils et coefficient - Nombre de copropriétés par score
Part des logements vacants de longue durée	Taxe d'habitation 2020	Local non inscrit à la taxe d'habitation durant les 3 années consécutives 2018 - 2019- 2020. Pourcentage des logements vacants divisé par le nombre total de logements dans la copropriété. La moyenne de la vacance est de 3,35 %	2 525	4 notes : 1 : vac > ou égal 10 % 3 : vac de 3,35 % à 10 % 4 : vac < 3,35 % 5 : pas de vacance - 1 981
Part des ménages modestes dans le carreau Insee de 200m x 200m (pâté de maison)	Insee 2018	Calcul Insee : part des ménages modestes par carreau. Si la copropriété est dans un carreau modeste. 1 : part > ou égal 25 % 3 : part [5 % ; 25 %] 5 : part < 5 % Modération : 1 point en plus si la part de Hlm est > à 20 %	2 525	Avec la modération : 1 : part > ou égal 25 % 2 : - 3 : part [5 % ; 25 %] 4 : - 5 : part < 5 %
Part des ménages modestes (données 2018)	Taxe d'habitation 2018	Calcul uniquement sur les logements non vacants Taux d'occupation de la copropriété par des ménages potentiellement aisés (non modestes) : tous les ménages non dégrévés. 1 : < ou égal à 25 % 3 : [25 % à 80 %] 5 : > ou égal à 80 %	Seulement les copropriétés construites avant 2018	1 < ou égal à 25 % 3 [25 % à 80 %] 5 : > ou égal à 80 %
Indicateur social	Moyenne des deux indicateurs précédents	Moyenne des 2 notes. (Les copropriétés d'après 2018 n'ont qu'une note)	2 525	Les notes sont des valeurs de moyennes comprises entre 1 et 5
Présence de commerces	Majic 2020	Nombre de commerces par copropriété	2 525	3 notes : 1 : 2 et + commerces - 435 3 : 1 seul commerce - 568 5 : 0 commerce - 1529
Part des petits logements	Majic 2020	Logements ayant une superficie inférieure ou égal à 25 m ² Part : nombre de petits logements/nb de logements total X 100	2 525	1 : part > ou égal 5 % 252 3 : part [5 % ; 25 %] 155 5 : part < 5 % 225
Écart des prix m² avec les prix de l'iris ou de la commune	DVF. Demande de valeur foncière (de 2006 jusqu'à mi-2021) Sur période 2006/2021 (Année 2021 partielle)	Répartition en quintiles des prix/m ² de la copropriété dans l'ensemble des prix des copropriétés. Répartition en quintiles de l'écart du prix dans la copropriété / à l'iris (%) et notation en 5. Calcul de l'écart : (Prix copropriétés 2006/2021 – prix iris 2006/2021) X100 /prix à l'iris 2006/2021. Moyenne des 2 notes de quintiles. Notation de 1 à 5.	1 592/2 525 (62 %) Les ventes ne concernent que les appartements	10 notes de 1 à 5 : 1 : 229 copropriétés 1.5 : 103 2 : 195 2.5 : 164 3 : 187 3.5 : 179 4 : 189 4.5 : 168 5 : 178
Évolution des prix m² entre 3 périodes de 5 ans chacune	DVF (de 2006 jusqu'à mi-2021) 2006/2010 ; 2011/2015 ; 2016/2021 (partiel)	Parmi les 3 périodes 5 ans chacune : P1 = 2006/2010 ; P2 = 2011/2015 ; P3 = 2016/2021 Le calcul se fait sur uniquement 2 périodes en priorité 2 consécutives et les plus récentes, par défaut on prend les autres périodes renseignées. Exemple si P2 sans ventes, calcul sur P1 et P3 Calcul en % : ((Px -Py) X 100) / Py On estime l'inflation à 5 % entre chaque période (d'où les % de 5 et 10)	1 095 / 2 525 (43 %) ont au moins 2 périodes de prix	5 notes : 1 : évol. < -15 % - 251 2 : évol. [-15 % ; -5 %] - 180 3 : évol. [-5 % ; +5 %] - 214 4 : évol. [+5 % ; +15 %] - 163 5 : évol. > ou égal +15 % 287

Indicateur	Sources	Mode de calcul	Nombre de copropriétés renseignées	Notes, seuils et coefficient - Nombre de copropriétés par score
Taux d'impayés de charges	RNIC du 18/10/2021	Calcul : le restant du divisé par les charges courantes et les charges de travaux X 100	1 206 renseignées et dans le RNI sur les 1734 copropriétés rattachées au RNIC	3 notes : 1 : > ou égal 25 % - 101 3 : [8 % ; 25 %] - 203 5 : < 8 % - 902 (75 %)
Dettes : nombre de débiteurs	RNIC du 18/10/2021	Nombre de débiteurs (de plus de 300 €) divisé sur le nb de locaux principaux (habitat, bureaux, commerces) du RNIC X 100		2 notes : 3 : > aux 20 % de la catégorie 5 : < des 20 % de la catégorie
Prix des charges		Les charges sont très variables selon le type de chauffage et la présence d'ascenseur, d'où la création d'un champ provisoire : Catégorie charges – (cat_charge) Ce champ permet de distinguer les copropriétés selon le type de chauffage (individuel (et mixte) ou collectif) et la présence ou non d'ascenseur. Partant des moyennes calculées sur l'ensemble des copropriétés : - 685 € : sans ascenseur et chauffage individuel - 941 € : avec ascenseur et chauffage individuel - 1 176 € sans ascenseur et chauffage collectif - 1 794 € avec ascenseur et chauffage collectif Indicateur : Copropriété avec des charges 20 % au-dessus de la moyenne Calcul : (charges courantes/nb de locaux principaux) X 100		2 notes 3 : > aux 20 % de la catégorie 5 : < des 20 % de la catégorie
Indicateur de gestion :	RNIC du 18/10/2021	Moyenne de : prix des charges + Dettes (nombre de débiteurs) + Taux d'impayés de charges		< 2 : [2 à 3] [3 à 4] [4 et plus]

Calcul note finale

Moyenne des indicateurs renseignés parmi les 7 indicateurs :

- 1 Part des logements vacants de longue durée
- 2 Indicateur social
- 3 Présence de commerces
- 4 Part des petits logements
- 5 Écart des prix m² avec les prix de l'iris ou de la commune
- 6 Évolution des prix m² entre 3 périodes de 5 ans
- 7 Indicateur de gestion

Potentiel de fragilité

- Copropriétés potentiellement fragiles
< = 2,9 - 255 copropriétés
- Copropriétés potentiellement à surveiller
[2,9 ; 3,25] - 294 copropriétés
- Copropriétés potentiellement en bon état
> 3,25 - 1976 copropriétés

CARTOGRAPHIE LIZMAP

Une cartographie dynamique permet de localiser chaque copropriété et d'en connaître les caractéristiques. Sa consultation est limitée aux partenaires de l'observatoire.



SCANNEZ
LE CODE

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com

Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

