



# LES COPROPRIÉTÉS DANS L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT

ÉTAT DES LIEUX ET MESURE DE LA FRAGILITÉ POTENTIELLE

**Contact** : Laurence Debacq : 02 97 12 06 70

**Équipe projet** : Arnaud Le Montagner, Jean-Christophe Dumons

**Directeur de la publication** : Pascal Le Liboux

## Sommaire

Préambule	
Point méthodologique	
<b>1 - Caractéristiques générales</b>	
1 Une offre très majoritairement localisée sur le cœur de l'agglomération	5
2 Périodes de construction	6
3 Une grande majorité de copropriétés de petites tailles	7
<b>2 - Caractéristiques par indicateurs</b>	
1 Statut d'occupation	8
2 Les petits logements dans les copropriétés	10
3 Les copropriétés mixtes habitations et commerces	11
4 Le marché des appartements en copropriétés	12
5 La gestion des copropriétés	13
6 La vacance longue durée	15
7 Occupation sociale : présomption de ménages modestes	15
<b>3 - Un outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles</b>	16
<b>4 - Caractéristiques par communes</b>	18
<i>(Communes ayant plus de 12 copropriétés)</i>	
Lorient	
Hennebont	
Lanester	
Larmor-Plage	
Ploemeur	
Guidel	
Port-Louis	
Quéven	
Locmiquélic	
Inzinzac-Lochrist	
Plouay	
Caudan	
Groix	
Riantec	
Languidic	

## Préambule

L'observatoire des copropriétés : un outil au service de Lorient Agglomération depuis 2016.

Lorient Agglomération avait inscrit, dans son Programme local de l'habitat 2017/2022, l'observation et l'accompagnement des copropriétés. À la suite de cela, un dispositif VOC (veille et observation des copropriétés), suivi par l'ANAH, a été mis en place, dès 2016, confié à AudéLor. Le 5<sup>e</sup> programme local de l'habitat 2023/2028 poursuit les actions en faveur des copropriétés.

L'observatoire a déjà édité deux « Communications » analysant les données de 2018 et 2020<sup>1</sup> et définissant divers indicateurs : taille des copropriétés, périodes de construction, vacance des logements, marché des appartements, gestion des copropriétés, autant de questions qui sont ici de nouveau abordées pour donner à voir les enjeux propres à ce parc spécifique.

L'observatoire est aussi un système d'information géographique interne à l'agglomération, partagé entre quelques partenaires, permettant de visualiser un état des lieux complet des copropriétés sur le territoire et d'alerter sur les situations de fragilité pour permettre à la collectivité de définir les mesures d'accompagnement à mettre en œuvre.

---

<sup>1</sup> Les Communications n°127 et n°192, consultables sur le site d'AudéLor

# POINT MÉTHODOLOGIQUE

## Périmètre de l'étude

- 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 8 copropriétés, soit 635 logements considérés comme étant hors du champ d'étude. Elles ne correspondant pas à des critères d'habitat, mais plutôt à des résidences de tourisme ou d'hôtels-appartements (2 à Lorient : l'Orientis et le Terminus, rue de Beauvais, 4 à Guidel-Plages, 1 à Quéven : village vacances du golf, 1 à Plouay)

## Changements dans le millésime de 2023 des données Majic

249 nouvelles copropriétés apparaissent dans le nouveau millésime des données Majic de 2023, depuis l'étude menée par AudéLor sur les données 2020, soit 1 250 logements en copropriétés. En plus des constructions neuves, ces mouvements sont liés à des évolutions de statuts ou des transformations de copropriétés. Les constructions récentes ne représentent que 23 copropriétés et 351 logements.

*Localisation des copropriétés nouvellement présentes dans le fichier Majic de 2023*

Commune	Nb de copropriétés	NB de logements
Brandérion	1	2
Bubry	3	9
Calan	1	8
Caudan	3	10
Cléguer	1	3
Gâvres	1	3
Groix	6	14
Guidel	12	69
Hennebont	19	77
Inzinzac-Lochrist	2	22
Lanester	24	116
Languidic	2	11
Larmor-Plage	13	57
Locmiquélic	5	13
Lorient	109	571
Ploemeur	18	127
Plouay	6	18
Pont-Scorff	1	2
Port-Louis	6	21
Quéven	14	93
Riantec	2	4
Total général	249	1250

# 1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Chiffres clés : 2 747 copropriétés - 25 672 logements

## 1 Une offre très majoritairement localisée sur le cœur de l'agglomération

Les copropriétés se répartissent sur 24 communes de l'agglomération (seulement Quistinic n'a aucun logement en copropriété).

- 60 % des copropriétés sont situées à Lorient, le poids de la commune-centre reste très marqué
- 93 % des logements en copropriétés sont situés sur les communes les plus peuplées : Lorient, Hennebont, Lanester, Ploemeur, Larmor-Plage et Guidel

Communes	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
Brandérion	4	9
Bubry	5	13
Calan	1	8
Caudan	20	170
Cléguer	7	37
Gâvres	9	53
Gestel	4	15
Groix	20	55
Guidel	89	1 446
Hennebont	192	1 681
Inguiniel	1	2
Inzinzac-Lochrist	22	142
Lanester	184	1 834
Languidic	12	117
Lanvaudan	1	2
Larmor-Plage	174	1 646
Locmiquélic	31	204
Lorient	1 662	15 548
Ploemeur	164	1 737
Plouay	20	73
Pont-Scorff	8	68
Port-Louis	69	451
Quéven	36	245
Riantec	12	116
<b>Total général</b>	<b>2 747</b>	<b>25 672</b>

Source : fichier Majic 2023

Données sans les copropriétés classées « hors études »

## 2 Périodes de construction : un parc d'immeubles 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. Les autres communes du pays de Lorient sont également impactées, (Hennebont détruite aux deux tiers, Quéven, Lanester ...).

### 2 – Période de reconstruction, entre 1949 et 1962

La reconstruction de Lorient, entamée tardivement du fait de la résistance de la poche de Lorient, démarre en 1949 avec la pose de la première pierre et s'étend jusqu'au début des années 1960, intégrant la finition des grands programmes de la reconstruction hors de « l'intra-muros » notamment les immeubles de la place Jules Ferry. 42 % des copropriétés et 23 % des logements datent de cette période.

### 3 – Période des « grands ensembles », entre 1963 et 1976.

Pendant cette période, la population augmente beaucoup et les programmes de construction sont plus importants, avec notamment la réalisation de grands ensembles privés et publics (ZUP Bois du Château et Kervenanec), soit environ 5 000 nouveaux logements.

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

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

5 - L'époque récente, entre 1988 et 2023 est marquée par une reprise correspondant à une relance économique et avec une production de copropriétés qui s'étend désormais sur l'ensemble de l'agglomération. Cette durée de 35 ans correspond aussi à un cycle de vie des constructions. La part des logements construits à cette période (35 % des logements) occupe une place de plus en plus importante et notamment hors de la ville-centre.

*Tableau : nombre de copropriétés et de logements par périodes de construction et rythmes annuels de constructions*

Période	Nombre de propriétés	Nombre de logements	Nombre de logements par an
avant 1949	473	2 256	
de 1949 à 1962	1 170	6 015	463
de 1963 à 1976	389	5 610	431
de 1977 à 1988	171	3 163	287
après 1988	535	9 192	262
non renseigné	17	71	
<b>Total général</b>	<b>2 755</b>	<b>26 307</b>	

Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

La moyenne annuelle de constructions de logements est d'environ 400 logements par an, jusqu'à la fin des années 70. Depuis 1977, le rythme est plus faible avec une moyenne inférieure à 300 logements par an.

Copropriétés récentes Construites en 2019, 2020, 2021 et 2022		
Communes	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
Lorient	13	265
Ploemeur	14	180
Lanester	5	152
Larmor-Plage	7	75
Hennebont	3	55
Guidel	4	49
Quéven	2	31
Inzinzac-Lochrist	1	18
<b>Total général</b>	<b>49</b>	<b>825</b>

Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

### 3 Une grande majorité de copropriétés de petites tailles

En nombre de copropriétés, les petites copropriétés dominent : 67 % 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.

*Tableau : nombre de copropriétés et de logements par tailles des copropriétés*

Taille	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
de 2 à 6 copropriétés	1 843	6 527
de 7 à 20	609	6 533
de 21 à 49	220	6 697
50 et plus	83	6 550
<b>Total général</b>	<b>2 755</b>	<b>26 307</b>

Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

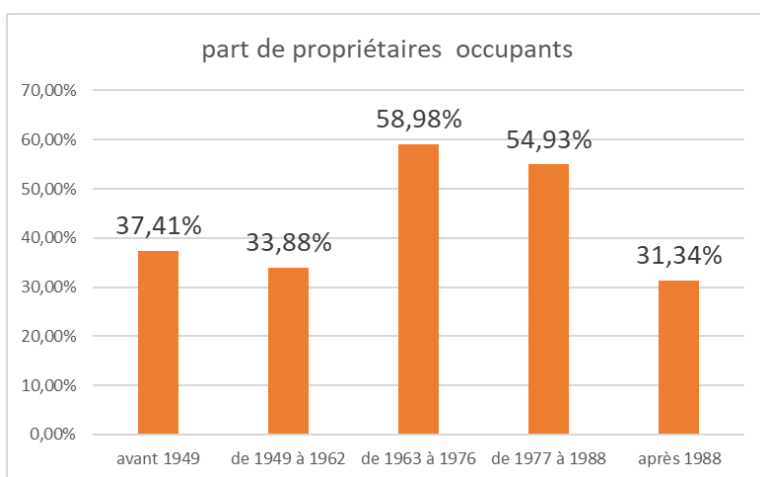
## 2. CARACTÉRISTIQUES PAR INDICATEURS

### 1 Statut d'occupation : la part de propriétaires occupants dans le parc à la baisse, 41 % au lieu de 43 %

Les propriétaires occupants sont plus enclins à s'occuper de la copropriété que les propriétaires bailleurs. Ces derniers, plus éloignés de la copropriété, peuvent être attentifs à la recherche d'un moindre niveau de charges possible afin d'augmenter leur rendement locatif et sont plus difficiles à impliquer. Les locataires, qui voient parfois peu leur propriétaire, sont généralement moins motivés et impliqués que les propriétaires occupants. Un taux de locataires trop important peut être un facteur d'évolution de la copropriété vers des difficultés.

- Le parc de logements en copropriété se caractérise par une forte présence de propriétaires occupants dans les immeubles des périodes « grands ensembles » et également « années 80 » (59 % et 56 %)). Toutefois, cette part a tendance à diminuer depuis 3 ans avec notamment moins de propriétaires occupants dans les immeubles construits entre 1963 et 1976.
- Les copropriétés de plus de 20 logements sont plus occupées par des propriétaires occupants. La tendance est à la baisse de la part des propriétaires occupants dans toutes les copropriétés, sauf les petites de 7 à 20 logements.

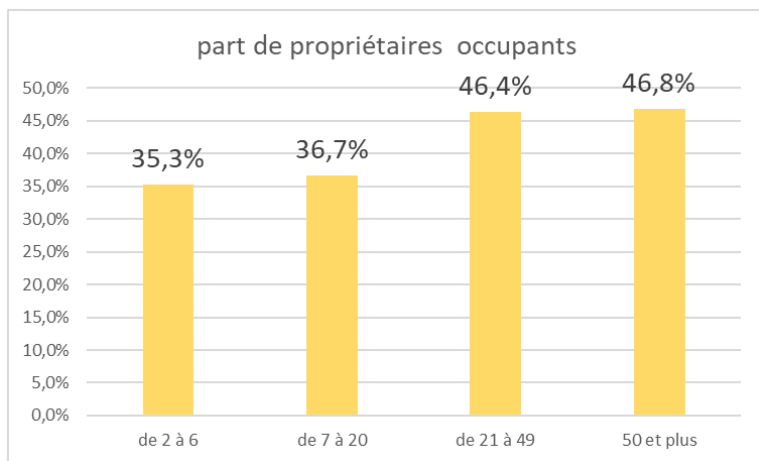
*Part des propriétaires occupants selon la période de construction : très différente selon la date de construction de l'immeuble*



Période de construction	Point d'évolution entre 2020 et 2023
avant 1949	+1
de 1949 à 1962	-2
de 1963 à 1976	-3
de 1977 à 1988	-1
après 1988	-1

Source : fichier Majic 2023 - Traitement AudéLor 2025 - Données comprenant les copropriétés « hors études »

### Part des propriétaires occupants selon la taille de la copropriété



Taille de la copropriété	Point d'évolution
de 2 à 6	-2
de 7 à 20	0
de 21 à 49	-2
50 et plus	-1
Total général	-2

Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

- Le taux de propriétaires occupants est **supérieur à 50 %** dans les communes touristiques du littoral et les communes rurales (Gâvres, Brandérion, Bubry, Groix, Ploemeur, Port-Louis).
- En revanche il est **inférieur à 25 %** dans les communes d'Hennebont, Riantec, Cléguer, Languidic et Calan.

### Propriétaires bailleurs résidant dans un autre département que le Morbihan ou le Finistère

Lorsque les propriétaires bailleurs habitent loin de leur copropriété, ils sont souvent moins présents aux assemblées générales et moins impliqués dans la gestion de leur bien.

- **38 % des propriétaires bailleurs habitent hors des départements du Finistère ou du Morbihan.**

## 2 Les petits logements dans les copropriétés : 6 % de petits logements de moins de 25 m<sup>2</sup> et une tendance à la hausse

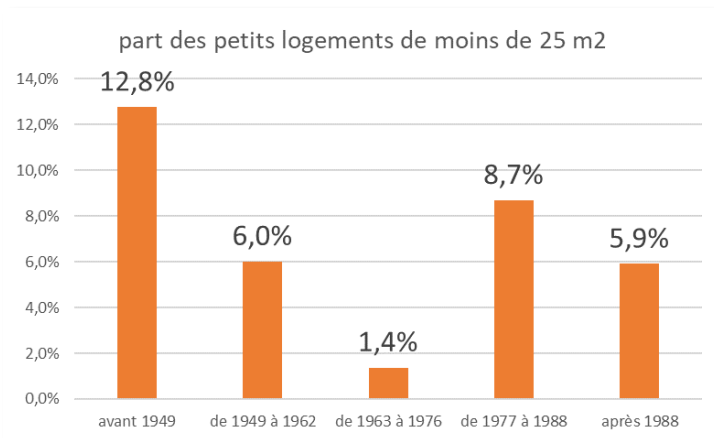
Les immeubles avec des petits logements, studios ou T1 (25 m<sup>2</sup> et moins) peuvent connaître des problèmes particuliers. Les petits logements, s'ils ne sont pas sur-occupés, sont occupés souvent par des personnes isolées, étudiants, jeunes travailleurs..., davantage susceptibles de relever des 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 potentiel.

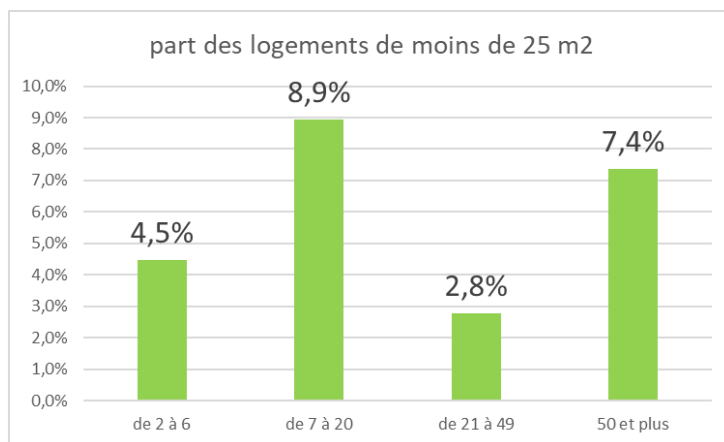
Dans cette étude, le seuil retenu de 25 m<sup>2</sup> correspond aux studios et T1.

- La part des petits logements est importante dans les logements d'avant-guerre mais à tendance à diminuer et à être pratiquement inexistante dans les logements de la période des « grands ensembles ».
- Proportionnellement, il y a plus de petits logements dans les copropriétés de 7 à 20 logements, mais dans les copropriétés les plus grandes, cette part a tendance à augmenter (+ 2,5 points entre 2020 et 2023 pour les copropriétés de plus de 50 logements).

### Part des petits logements selon la période de construction



### Part des petits logements selon la taille de la copropriété



Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

### 3 Les copropriétés mixtes habitations et commerces

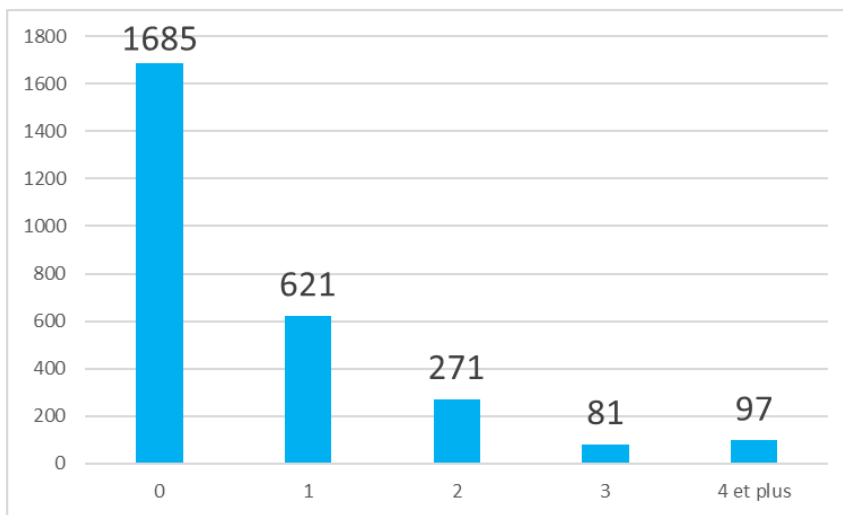
Conserver le parc privé en copropriété en bon état constitue un enjeu fort pour les centres-villes. La présence et le poids des commerces retardent parfois l'engagement des travaux dans la copropriété (coût, nuisances de chantier, ...) ou peuvent parfois être source de dysfonctionnements pour la copropriété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

La présence de commerces est retenue comme un indicateur pouvant potentiellement freiner les décisions liées à la mise en oeuvre de travaux d'amélioration.

**Point méthodologique :** les commerces du fichier MAJIC, ne sont pas toujours que des commerces de rez-de-chaussée, mais parfois des locaux commerciaux ou médicaux.

- 61,2 % des copropriétés n'ont aucun commerce
- 22,5 % ont un seul commerce

#### Répartition des copropriétés selon le nombre de commerces



Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

## 4 Le marché des appartements en copropriétés

L'évolution du prix au m<sup>2</sup> en lui-même n'est pas un signe de fragilisation. Il le devient si par ailleurs le marché connaît une hausse du prix au m<sup>2</sup> aux alentours. Il l'est également si par ailleurs, les prix au m<sup>2</sup> constatés sur la période précédente étaient déjà au-dessous de la moyenne.

### Point méthodologique

L'analyse du marché des copropriétés est basée sur deux indicateurs :

- Indicateur 1 : écart des prix au m<sup>2</sup> avec les prix de l'iris ou de la commune ;
- Indicateur 2 : évolution des prix m<sup>2</sup> entre 2 périodes, depuis 2015.

À partir de ces 2 indicateurs, une note est établie pour connaître la situation de la copropriété sur le marché local.

Pour cette note, 1 222 copropriétés sont concernées et notées (les autres n'ont pas connu de ventes).

Parmi les copropriétés ayant connu des ventes aux deux périodes :

- 23 % des ventes sont en hausse ;
- 6 % n'ont pas connu de variations ;
- 4 % ont connu une baisse de valeurs.

*Tableau des iris ayant plus de 10 copropriétés notées 1 ou 2, notes défavorables (sur une notation de 1 à 5)*

Commune	IRIS	Nombre de copropriétés avec une note de 1 ou 2
Lorient	Nouvelle Ville	42
	Paul Guieysse	37
	Aristide Briand	30
	Merville	25
Hennebont	Centre Ville Kerlano	22
Lorient	Arsenal Maritime	21
	L'Orientis	21
	Chant des Oiseaux	18
	Hôpital Kerforn	16
Port-Louis	Port-Louis	16
Lorient	Dupuy de Lome	13
Larmor-Plage	Le Bourigo-La Nourriguel-Toulhars	13
Lanester	Kerentrech	10
Lorient	Keryado	10

Source DV3F 2023 – Traitement AudéLor

## 5 La gestion des copropriétés

### Immatriculation des copropriétés : une obligation depuis 2019

Depuis le 31 décembre 2018, tous les syndicats de copropriétaires doivent procéder à l'immatriculation de la copropriété 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'événement particulier.

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.

- **2 000 copropriétés immatriculées en 2025 soit 73 % des copropriétés.**  
Ce taux était de 68 % en 2021.

### Types de syndicats : une minorité de gestion professionnelle

- 43 % des copropriétés immatriculées sont gérées par un syndic professionnel. Cette tendance est à la baisse avec une chute de 6 points par rapport à 2021.

Type de syndic	Nombre de copros	Part
professionnel	861	43,1%
bénévole	199	10,0%
non connu	940	47,0%
Total général	2000	

Source Registre national d'immatriculation des copropriétés - 2024

### Une centaine de copropriétés présente un indicateur de gestion défavorable

Un indicateur composite de gestion est élaboré pour évaluer la qualité de la gestion de la copropriété.

Il tient compte de 3 indicateurs de gestion :

- le prix des charges : sont ciblées les copropriétés dont les charges sont trop élevées (20 % au-dessus de la moyenne) ;
- dettes : sont ciblées les copropriétés dont la part du nombre de débiteurs de plus de 300€ est élevé ;
- taux d'impayés de charges : sont ciblées les copropriétés dont le restant dû divisé par les charges courantes et les charges de travaux est élevé.

Une note (entre 1 et 5 ; 1 étant la note présentant une mauvaise qualité de l'état de gestion de la copropriété) est donnée aux copropriétés faisant la synthèse de ces trois notes.

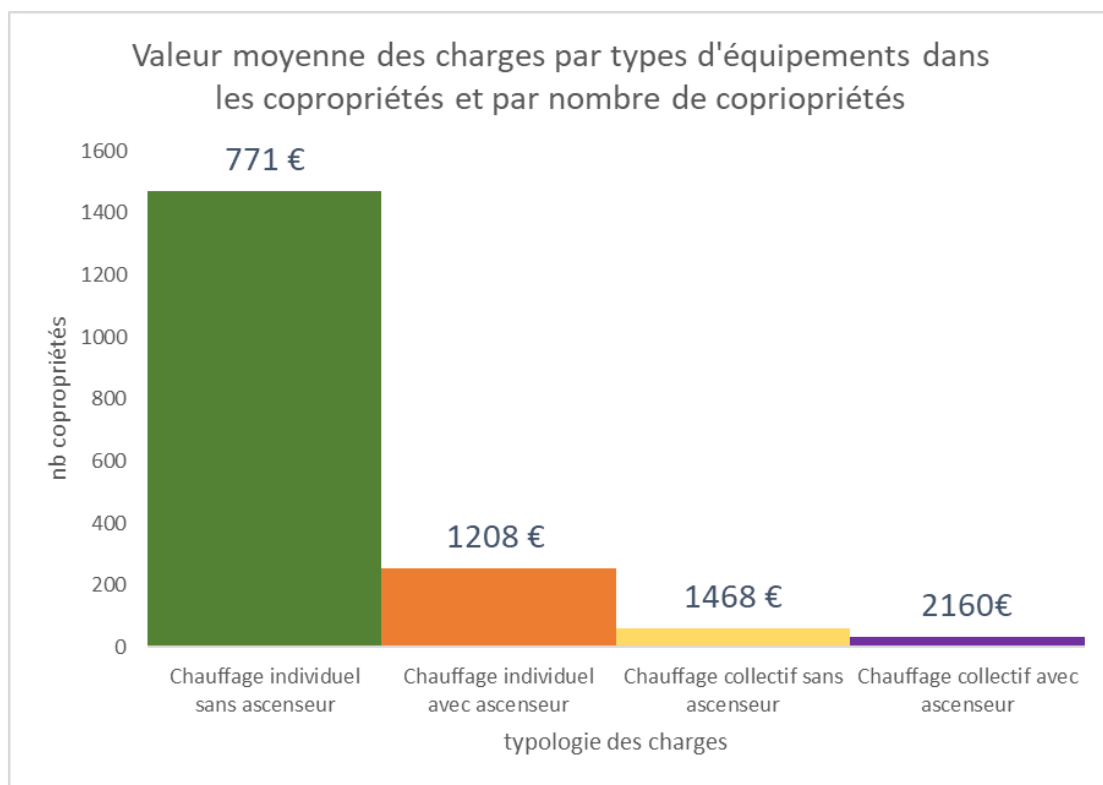
97 copropriétés présentent une note inférieure à 3 :

- 80 % d'entre elles sont à Lorient ;
- plus de la moitié sont dans les 5 Iris. Ils concentrent 40 % des copropriétés de Lorient Agglomération : Aristide Briand, Arsenal Maritime, Nouvelle Ville, l'Orientis, Paul Guieysse.

## 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 maintenance divers (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 et des problèmes potentiels. Les immeubles avec ascenseurs peuvent être plus fragiles (coûts supplémentaires, mais aussi problèmes liés au vandalisme, à la dégradation, aux pannes).

*Répartition du nombre de copropriétés selon les 4 catégories de types de charges liées aux équipements de l'immeuble*



Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés - 2024

Entre 2020 et 2023, les charges des copropriétés avec chauffage individuel et avec ascenseur sont celles qui ont le plus augmenté + 22 %.

## 6 La vacance de longue durée : un taux à 2 % pour l'agglomération, plus faible qu'en 2020

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.
- les situations de vacance de longue durée à partir de 3 ans sont plus intéressantes concernant la problématique de la fragilité des copropriétés, car elles peuvent traduire une vacance dite d'obsolescence ou de dévalorisation.

Pour le calcul du taux de vacance, les copropriétés construites en 2021 et 2022 ont été enlevé afin de ne pas compter les logements neufs ou récents. Le taux de vacance « longue durée » est variable selon les communes et dépend de la typologie des biens présents sur chaque territoire.

### Taux de logements vacants de longue durée dans les communes de plus de 12 copropriétés

Source Fichier LOVAC 2023 – Traitement AudéLor

Communes	nde logt	nb de logt vacants longue durée	taux de logements vacants
Groix	55	5	9%
Quéven	245	10	4%
Languidic	117	4	3%
Plouay	73	2	3%
Lorient	15548	381	2%
Caudan	170	4	2%
Port-Louis	451	10	2%
Guidel	1446	31	2%
Inzinzac-Lochrist	142	3	2%
Locmiquélic	204	4	2%
Lanester	1834	34	2%
Hennebont	1681	29	2%
Larmor-Plage	1646	24	1%
Ploemeur	1737	15	1%
Riantec	116	0	0%
<b>Total général</b>	<b>25672</b>	<b>561</b>	<b>2%</b>

## 7 Occupation sociale : présomption de ménages modestes

La méthode est basée sur une donnée socio-économique des ménages modestes de l'Insee à l'échelle, de carreaux de 200 mètres de côté. La part de ménages modestes dans le carreau Insee de la copropriété, modérée par la présence de logements HLM 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 part des copropriétés occupées potentiellement par des ménages modestes est environ d'1/3

Territoire	part des copros occupées potentiellement par des ménages modestes
Lorient	31%
Lorient Agglomération	33,30%

## 3 - Un outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles

Le processus de fragilisation 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 selon leur état potentiel.

En 2023, comme en 2020, l'exercice a été réévalué avec quelques modifications d'indicateurs. Les données, les sources et mode de calcul utilisées ayant été modifiées et actualisées, aucune comparaison précise n'est possible entre les millésimes étudiés.

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

- fort taux de vacance longue durée ;
- part des propriétaires occupants faible ;
- part des ménages modestes dans le carreau Insee ;
- concentration de petits logements ;
- présence de commerces ;
- écart avec les prix de l'iris ou de la commune ;
- évolution des prix/m<sup>2</sup> entre 2 périodes ;
- 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.

## Tableau du « scoring » des indicateurs de fragilité potentielle

Indicateur	Sources	Mode de calcul	Nb copros renseignées	Notes, seuils Nb copro par score
<b>1</b> Part des logements vacants de longue durée	Fichier Lovac 2023 (Cerema)	Pourcentage des logements vacants divisé par le nombre total de logements dans la copropriété.  561 logements vacants sur 25 354 logements (sans les logements neufs des années 2021 et 2022)  La moyenne de la vacance est de 2 %	2 527	4 notes : 1 : vac > ou égal 10 % 3 : vac de 3,35 % à 10% 4 : vac < 3,35 % 5 : pas de vacance (2342)
<b>2</b> Part estimée des ménages modestes dans le carreau Insee (pâté de maison)	Insee 2023	Calcul : taux de ménages modestes moins le taux de logements Hlm dans le carreau Insee (200 m X 200 m). - Taux supérieur ou égal à 20%, classe « modeste fort probable » - Taux inférieur à 20% classe moyenne.	2 527	3 : note modérée de [100 % ; 20 %]  5 : note modérée [0 % ; 20 %]
<b>3</b> Présence de commerces	Majic 2023	Nombre de commerces par copropriété	2 527	3 notes : 1 : 2 et + commerces 3 : 1 commerce 5 : 0 commerce
<b>4</b> Part des propriétaires occupants	Majic 2023	Part des propriétaires occupants dans la copropriété	2 747	1 : part < 30 % 3 : entre 30 % et 50 % 5 : 50 % et plus
<b>5</b> Part des petits logements	Majic 2023	Logements ayant une superficie inférieure ou égal à 25 m <sup>2</sup> Part : nb de petits logements/nb de logements total X 100	2 525	1 : part > ou égal 5% 3 : part [5 % ; 25 %] 5 : part < 5 %
Prix : écart des prix au m <sup>2</sup> avec les prix de l'iris ou de la commune	DVF 2023 Demande de valeur foncière	Position dans le marché : Calcul de l'écart du prix moyen au m <sup>2</sup> des ventes de la copropriété au prix moyen au m <sup>2</sup> dans l'Iris	1 530 sans note	1 – prix bas 3 – prix moyen : plus ou moins 20 % du prix moyen de l'iris 5 – prix élevé
Prix : évolution des prix m <sup>2</sup> entre 2 périodes	DVF 2023	Évolution des prix moyens au m <sup>2</sup> entre la période 1 (2015 ;2016 ;2017 ;2018 ;2019) et la période 2 (2020 ;2021 ;2022 ;2023). <b>Note de correction</b> associée à la note de l'indicateur de position sur le marché	1 826 sans note	<b>Note de correction de -2 ; -1 ; 0, + 1 et + 2</b>

		évolution prix copropriété				
		↓ ↓	→ ↓	→ ↓		
		0	-1	-2		
	évolution prix iris	↓ →	→ →	↑ →		
		1	0	-1		
		↓ ↑	→ ↑	↑ ↑		
		2	1	0		
<b>6</b> <i>Prix moyen au m<sup>2</sup> de la copropriété des deux indicateurs précédents</i>	DVF Demande de valeur foncière 2023	L'indicateur du prix moyen au m <sup>2</sup> de la copropriété est celui de l'indicateur de position sur le marché proche corrigé par l'indicateur d'évolution dans le temps			1 530 copros sans note	<b>1 (377)</b> <b>2 (95)</b> <b>3 (527)</b> <b>4 (34)</b> <b>5 (184)</b>
<i>Taux d'impayés de charges</i>	RNIC 2024	Calcul : le restant dû divisé par les charges courantes et les charges de travaux X 100			1664 copros renseignées	3 notes <b>1</b> : sup ou égal à 25% <b>3</b> : entre 25% et 8% <b>5</b> : inf à 8%
<i>Dettes : nombre de débiteurs</i>	RNIC 2024	Nombre de débiteurs (de plus de 300 €) divisé sur le nb de locaux principaux (habitat, bureaux, commerces) du RNI X 100			1664 copros renseignées	3 notes : <b>1</b> : sup ou égal à 20% <b>3</b> : entre 20% et 5% <b>5</b> : inf à 5 %
<i>Prix des charges</i>	RNIC 2024	Calcul : (charges courantes/nb de locaux principaux) X 100 4 catégories de types de charges liées aux équipements de l'immeuble (voir page 14)				2 notes <b>3</b> : > aux 20 % de la moyenne catégorie <b>5</b> : < des 20 % de la catégorie
<b>7</b> <i>Note de gestion</i>	RNIC 2024	Moyenne des 3 indicateurs ci dessus				6 notes
<i>Note finale de fragilité potentiel</i>		Moyenne des 7 indicateurs : Choisir celles qui ont les notes les plus basses en fonction du nombre de copropriétés que l'on souhaite examiner dans chaque commune				Notes les plus faibles : fragilité potentielle

Afin de visualiser les copropriétés potentiellement les plus fragiles, une sélection a été réalisée par communes **avec des seuils différents de notation** permettant une connaissance des copropriétés potentiellement plus vulnérables, par communes.

La liste correspond à un choix différent selon les communes, à partir de celles qui ont les notes les plus basses. Tout dépend du nombre de copropriétés que l'on souhaite examiner dans chaque commune.

Ainsi, **par exemple**, 229 copropriétés sont identifiées comme les plus « potentiellement fragiles » par communes.

Communes	Nombre de copropriétés « potentiellement fragiles »	Note
Lorient	109	[2,11 ; 3]
Hennebont	24	[2 ; 3,29]
Lanester	16	[2,77 ; 3,4]
Larmor-Plage	12	[2,5 ; 3,58]
Ploemeur	14	[2,33 ; 3,5]
Guidel	13	[2,6 ; 3,35]
Port-Louis	10	[2,6 ; 3,48]
Quéven	8	[2,3 ; 3,5]
Locmiquélic	2	[3,4 ; 3,5]
Inzinzac-Lochrist	6	[3 ; 3,4]
Caudan	2	[3,4 ; 3,67]
Groix	3	[3 ; 3,4]
Plouay	5	[2,6 ; 3,4]
Languidic	4	[2,6 ; 3,4]
Riantec	1	3,33

**Total** 229

Source Traitement AudéLor 2024

## 4 – Caractéristiques par communes

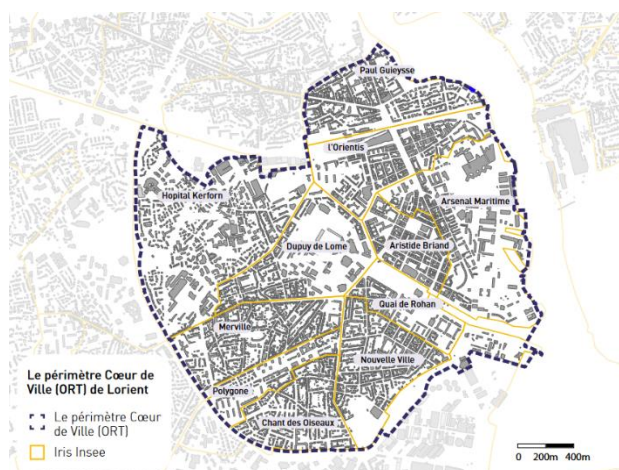
Afin de mieux cibler les actions à mener dans chaque commune, une fiche permet de connaître les caractéristiques de chacune. Ces 15 communes accueillent plus de 12 copropriétés.

Source fichier Majic 2023 – Traitement AudéLor 2025 - Données avec les copropriétés « hors études »

### LORIENT

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	1664
nb de logements	15 700
nb de commerce en copro	1400
nb de maison en copro	81
nb de petits logt	1108
nb de copropriétés immatriculés	1274
nb de propriétaires	16 136
nb de propriétaires occupants	6750

### Lorient : périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)



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.

- **83 %** des copropriétés et **73 %** des logements de Lorient sont situés dans les 11 Iris de l'ORT de Lorient.

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	1384
nb de logements	11 448
nb de commerce en copro	1287
nb de maison en copro	51
nb de petits logt	843
nb de copropriétés immatriculés	1064
nb de propriétaires	11 947
nb de propriétaires occupants	4611

### HENNEBONT

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	192
nb de logements	1681
nb de commerce en copro	170
nb de maison en copro	67
nb de petits logt	33
nb de copropriétés immatriculés	139
nb de propriétaires	1720
nb de propriétaires occupants	405

## Hennebont : ORT Petites villes de demain

Une convention d'adhésion Petites villes de demain a été signée en septembre 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 aménagements 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.

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	141
nb de logements	974
nb de commerce en copro	152
nb de maison en copro	9
nb de petits logt	32
nb de copropriétés immatriculés	103
nb de propriétaires	985
nb de propriétaires occupants	301

## LANESTER

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	184
nb de logements	1834
nb de commerce en copro	61
nb de maison en copro	69
nb de petits logt	23
nb de copropriétés immatriculés	134
nb de propriétaires	1811
nb de propriétaires occupants	807

## LARMOR-PLAGE

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	174
nb de logements	1646
nb de commerce en copro	77
nb de maison en copro	44
nb de petits logt	82
nb de copropriétés immatriculés	127
nb de propriétaires	1676
nb de propriétaires occupants	798

## PLOEMEUR

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	164
nb de logements	1737
nb de commerce en copro	110
nb de maison en copro	64
nb de petits logt	70
nb de copropriétés immatriculés	110
nb de propriétaires	1772
nb de propriétaires occupants	910

## GUIDEL

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	93
nb de logements	1837
nb de commerce en copro	70
nb de maison en copro	288
nb de petits logt	180
nb de copropriétés immatriculés	59
nb de propriétaires	1822
nb de propriétaires occupants	691

Ces données comprennent les copropriétés hors étude

## PORT-LOUIS

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	69
nb de logements	451
nb de commerce en copro	24
nb de maison en copro	7
nb de petits logt	27
nb de copropriétés immatriculés	42
nb de propriétaires	439
nb de propriétaires occupants	225

## QUÉVEN

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	37
nb de logements	325
nb de commerce en copro	22
nb de maison en copro	6
nb de petits logt	3
nb de copropriétés immatriculés	22
nb de propriétaires	322
nb de propriétaires occupants	84

## LOCMIQUÉLIC

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	31
nb de logements	204
nb de commerce en copro	9
nb de maison en copro	11
nb de petits logt	5
nb de copropriétés immatriculés	16
nb de propriétaires	178
nb de propriétaires occupants	83

## INZINZAC-LOCHRIST

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	22
nb de logements	142
nb de commerce en copro	9
nb de maison en copro	6
nb de petits logt	1
nb de copropriétés immatriculés	17
nb de propriétaires	130
nb de propriétaires occupants	61

## PLOUAY

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	21
nb de logements	85
nb de commerce en copro	25
nb de maison en copro	2
nb de petits logt	3
nb de copropriétés immatriculés	8
nb de propriétaires	63
nb de propriétaires occupants	21

## CAUDAN

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	20
nb de logements	170
nb de commerce en copro	8
nb de maison en copro	36
nb de petits logt	1
nb de copropriétés immatriculés	11
nb de propriétaires	163
nb de propriétaires occupants	45

## GROIX

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	20
nb de logements	55
nb de commerce en copro	5
nb de maison en copro	2
nb de petits logt	3
nb de copropriétés immatriculés	9
nb de propriétaires	46
nb de propriétaires occupants	28

## RIANTEC

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	12
nb de logements	116
nb de commerce en copro	2
nb de maison en copro	42
nb de petits logt	0
nb de copropriétés immatriculés	4
nb de propriétaires	117
nb de propriétaires occupants	25

## LANGUIDIC

Indicateurs	Valeur
Nb de copros	12
nb de logements	117
nb de commerce en copro	13
nb de maison en copro	2
nb de petits logt	2
nb de copropriétés immatriculés	8
nb de propriétaires	117
nb de propriétaires occupants	20



