



Observatoire
**COPROPRIÉTÉS
PRIVÉES**

Mieux connaître les copropriétés privées de Rennes Métropole

N° 01 - SEPTEMBRE 2020

SOMMAIRE

Contexte, ambitions et fonctionnement de l'observatoire

- 06 UN OUTIL LOCAL QUI S'INSCRIT DANS DES DISPOSITIFS NATIONAUX PRÉVENTIFS D'OBSERVATION**
La Veille Observation des Copropriétés (VOC) de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
Le Registre National d'Immatriculation (RNI) des copropriétés de l'Anah
- 07 ENJEUX DE CRÉATION DE L'OBSERVATOIRE DE RENNES MÉTROPOLÉ**
- 08 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OUTIL**
- 08 STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE**
- 09 SCHÉMA DE GOUVERNANCE DE L'OBSERVATOIRE**

Définitions et grandes caractéristiques du parc de la métropole

- 10 L'ENTITÉ « COPROPRIÉTÉ » : UNE NOTION COMPLEXE**
- 10 LES COPROPRIÉTÉS : UN PARC DE LOGEMENTS « TRÈS URBAIN »**
- 13 DANS RENNES MÉTROPOLÉ, PLUS DE LA MOITIÉ DES COPROPRIÉTÉS FONT MOINS DE 10 LOGEMENTS**
- 14 DANS RENNES MÉTROPOLÉ, 1 COPROPRIÉTÉ SUR 5 CONSTRUITE ENTRE 1949 ET 1975**

Démarche d'analyse et résultats de l'observatoire

- 16 MÉTHODOLOGIE DE NOTATION DES COPROPRIÉTÉS**
- 17 PREMIERS RÉSULTATS DES INDICATEURS**
« Carte d'identité » du parc d'appartements en copropriété de Rennes Métropole
Résultats agrégés par familles de cotation et par déclinaison géographique
- 18 DANS RENNES MÉTROPOLÉ, 27% DES COPROPRIÉTÉS AFFICHENT DES DIFFICULTÉS POTENTIELLES**

Les suites à donner au projet...





AVANT-PROPOS

Cet observatoire des copropriétés est un nouveau dispositif de repérage et de suivi permanent du parc privé d'appartements situés en copropriété pour l'ensemble des communes de Rennes Métropole. Il permet de structurer la connaissance sur ce type de logement pour, in fine, aider à mieux cibler les interventions de la collectivité et celles de ses partenaires en matière de réhabilitation notamment thermique. Cet outil statistique complet est une analyse multicritère fine pour chaque copropriété située dans la métropole dont le but est de préidentifier les copropriétés qui présenteraient des difficultés potentielles. Il vise une meilleure connaissance du parc de copropriétés du territoire de Rennes Métropole et fait l'objet d'un co-financement de l'Anah et de Rennes Métropole.

DÉFINITION DE LA COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLES BÂTIS

Il s'agit d'une organisation juridique régie par la loi du 10 juillet 1965. Son statut s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. De fait, dès lors qu'il y a au moins deux propriétaires ce statut s'applique. Les copropriétaires peuvent être des propriétaires privés mais aussi des personnes morales (Etat, collectivité, bailleur...).

Il existe deux types de copropriétés :



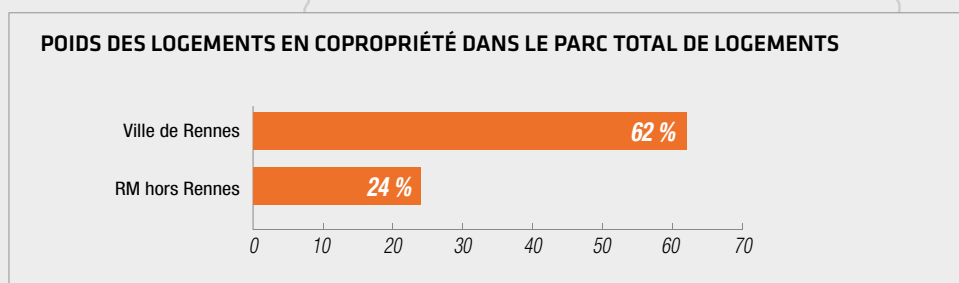
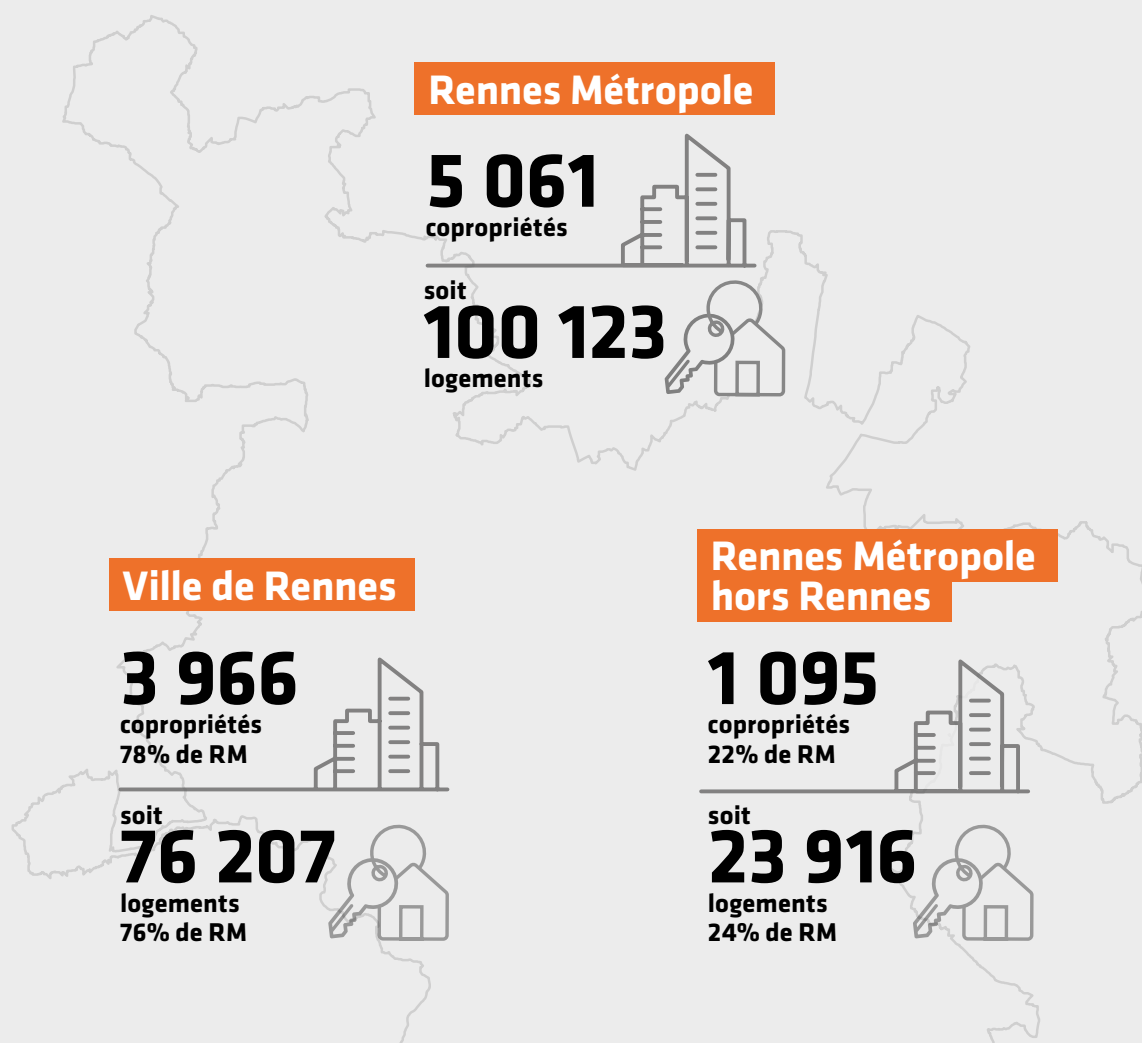
la **copropriété dite « verticale »** qui correspond à un immeuble collectif divisé en appartements (partie privative) mais qui dispose aussi de parties communes. **Cette catégorie est celle retenue dans le périmètre de l'observatoire,**



la **copropriété dite « horizontale »** qui correspond à un groupe de maisons individuelles, souvent construites entre 1960 et 1980, elles sont situées sur un terrain en commun.

CHIFFRES-CLÉS

La structuration des appartements en copropriété privée



Sources : Majic 2015 / Traitements Audiar et INSEE 2015 - RP / Traitements Audiar.

L'observatoire totalise **100 123 appartements répartis dans 5 061 copropriétés privées**. Ce parc représente **45 % du parc total de logements de Rennes Métropole** (données 2015). L'ensemble de ces logements est donc une composante majeure de l'offre résidentielle du territoire.

Très caractéristique des espaces urbains, ce parc est principalement concentré dans le cœur de métropole (massivement à Rennes et dans une moindre mesure à Saint-Jacques-de-la-Lande, Chantepie et Cesson-Sévigné) mais aussi dans certaines communes « pôles » telles que Bruz, Le Rheu et Pacé.

Contexte, ambitions et fonctionnement de l'observatoire

UN OUTIL LOCAL QUI S'INSCRIT DANS DES DISPOSITIFS NATIONAUX PRÉVENTIFS D'OBSERVATION

La Veille Observation des Copropriétés (VOC) de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)¹

En 2015, l'Anah a souhaité **généraliser un outil préventif d'observation et d'accompagnement appelé la Veille Observation des Copropriétés (VOC)**. Son but : fournir une aide méthodologique et financière aux collectivités pour créer des observatoires locaux ou développer ceux qui existent déjà. Basée sur des données statistiques voire de terrain, la VOC aide les collectivités à identifier précocement les difficultés éventuelles des copropriétés y compris celles ayant bénéficié d'un traitement opérationnel, à partir d'une grille d'indicateurs variés. En identifiant tôt les potentiels de fragilité et en évaluant leur nature et leur ampleur, la VOC aide à définir les priorités d'action et à choisir les dispositifs publics de traitement les plus adaptés.

Presque au même moment, la libération progressive des données fiscales a rendu accessibles de nombreux fichiers comme Majic (Mise A Jour des Informations Cadastreales) ou DVF (Demande de Valeurs Foncières) permettant une observation à l'échelle fine du bâtiment. Dans ce cadre, l'évaluation de la « fragilité » potentielle des copropriétés s'appuie sur une méthode de seuils d'alerte appliqués à une série limitée d'indicateurs. La maîtrise d'ouvrage de l'observatoire est assurée par la collectivité qui en confie le pilotage à un organisme spécialisé de type bureau d'études ou agence d'urbanisme.

Sensibilisée à la nécessité de mieux connaître les difficultés de son parc de copropriétés pour prioriser ses interventions (délégation des aides à la pierre de l'Anah et aides à la rénovation énergétique), Rennes Métropole a donc souhaité, à partir de 2016, mettre en place un dispositif de VOC sur l'ensemble de son territoire.

Le déploiement de l'outil prévu sur 3 ans a vocation à être pérennisé dans le temps. La métropole en assure la maîtrise d'ouvrage et s'appuie sur l'Audiar pour la maîtrise d'œuvre.

Le Registre National d'Immatriculation (RNI) des copropriétés de l'Anah

Parallèlement à l'ambition de doter les collectivités de dispositifs d'observation, l'Anah a mis en place depuis 2016, le registre d'immatriculation des copropriétés prévu par la loi Alur². Désormais, les syndicats doivent fournir des **renseignements sur le fonctionnement et la situation financière des copropriétés** qu'ils gèrent. Nationalement, l'enregistrement des copropriétés s'est fait crescendo, en commençant dès 2016 par les plus grandes (celles de 200 logements et plus) pour finir en 2018 par les plus petites (moins de 50 logements). Le registre a vocation à réunir les informations essentielles, comme le type de syndic qui gère la copropriété, le budget prévisionnel, le montant éventuel des impayés ou l'existence de certaines procédures. À terme, il est prévu que ces données, disponibles pour une majorité des copropriétés, puissent venir enrichir l'observatoire des copropriétés de Rennes Métropole.

¹ Anah : L'Agence Nationale de l'Habitat placée sous l'égide des Ministères de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics et du Ministère de l'Economie et des Finances, est un établissement public qui a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants par des aides financières aux travaux. Pour ce faire, l'Anah accompagne les collectivités et les propriétaires occupants et bailleurs du parc privé.

² Loi Alur pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.



© Julien Mignot

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence
nationale
de l'habitat

Fin 2018, le registre national d'immatriculation est incomplet. Il continue d'être régulièrement alimenté par l'enregistrement de nouvelles copropriétés.
Au 29/05/2019, pour l'ensemble des communes de Rennes Métropole, le Registre d'immatriculation couvre :

- **2078 copropriétés** soit 41 % des copropriétés de l'observatoire

41 %

- **52 145 logements** soit 52 % des logements en copropriétés de l'observatoire

52 %

Rennes : 39 % des copropriétés rennaises sont enregistrées au registre ; cela représente 49 % des logements en copropriétés de Rennes.

Rennes Métropole hors Rennes : 49 % des copropriétés de Rennes Métropole hors Rennes sont enregistrées au registre ; cela représente 59 % des logements en copropriétés de Rennes Métropole hors Rennes.

À l'échelle de Rennes Métropole :

- 30 % des copropriétés de moins de 10 logements sont enregistrées au registre,
- 52 % des copropriétés de plus de 10 logements figurent au registre.

ENJEUX DE CRÉATION DE L'OBSERVATOIRE DE RENNES MÉTROPOLÉ

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, approuvé en 2015, consacre une de ses fiches-action à l'amélioration de la connaissance des copropriétés privées du territoire notamment celles construites entre 1949 et 1975. Les appartements en copropriétés notamment ceux de 1949 à 1975 demeurent à ce jour un des parcs les moins chers à l'achat, lui donnant indéniablement une vocation populaire puisqu'il joue un rôle essentiel dans l'accueil de ménages aux ressources modestes. Les appartements, dont les prix sont les moins élevés, sont situés majoritairement dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)³. Ces logements accueillent d'ailleurs le plus de ménages propriétaires occupants très modestes et modestes (éligibles aux aides de l'Anah).

Par ailleurs, ces logements construits entre 1949 et 1975 sont considérés comme les plus énergivores puisque les premières normes énergétiques, rendues obligatoires, apparaissent dans la législation française après 1975.

Ces différents constats amènent donc à identifier plusieurs enjeux et questionnements :

- quelle capacité contributive des ménages propriétaires occupants à maintenir l'attractivité de leur logement et de leur immeuble ?
- quels investissements sont à consacrer à la rénovation/requalification de ces copropriétés et de ces logements ?
- quelle attractivité pour ce parc en copropriété notamment dans les quartiers prioritaires où le parc de logement social bénéficie parfois de projet de réhabilitation d'envergure depuis quelques années ?

³ La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014 comportait un volet relatif à la réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Basée sur un critère unique, celui du revenu, la méthode retenue pour l'identification des nouveaux quartiers prioritaires repère les zones de concentration urbaine de populations à bas revenus à partir d'un quadrillage fin de ces territoires.
QPV rennais : Villejean, Maurepas, Cleunay, le Blossne et les Clôteaux - Champs Manceaux.



OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'OUTIL

La création d'une VOC, sur une période de 3 ans, à l'échelle de la métropole vise à observer pour « prévenir et agir ». Pour ce faire, plusieurs objectifs sont fixés :

- repérer, qualifier, graduer pour mobiliser les partenaires et acteurs afin de construire une stratégie d'intervention ;
- aider à mieux cerner les stratégies d'intervention à l'échelle des immeubles et/ou dans les secteurs les plus concernés ;
- construire un partenariat avec les acteurs publics et privés et partager une culture commune sur le sujet ;
- dans le temps, évaluer les impacts des politiques conduites et ajuster celles-ci en mobilisant d'éventuels outils incitatifs (POPAC¹ ou OPAH² copropriétés), curatifs et de maîtrise foncière.

STRUCTURATION DE L'OBSERVATOIRE

L'observatoire est un outil statistique multicritères géolocalisé qui a vocation à devenir un lieu de connaissance et d'échanges pour la Collectivité et ses partenaires sur le champ de l'amélioration du parc des copropriétés.

Réalisé sur l'ensemble des communes de la métropole qui possèdent des copropriétés privées d'appartements, il permet :

- de mobiliser plusieurs sources de données,
- de générer le calcul de plusieurs indicateurs,
- d'établir un système de cotation pour classer les copropriétés,
- de proposer des résultats agrégés à travers plusieurs déclinaisons géographiques :
 - Rennes Métropole hors Rennes avec des analyses à la commune
 - la ville de Rennes à travers des analyses des 12 quartiers et des 5 quartiers prioritaires,
- de permettre l'accès à un atlas avec des fiches « d'identité » et de cotation pour chacun des immeubles (ces données détaillées seront évidemment soumises à des droits d'accès très restreints).

1 POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété, autre dispositif préventif de l'Anah qui vise, pour sa part, à intervenir auprès des copropriétaires dès l'apparition des premières fragilités. Il contribue, en outre, à améliorer la connaissance des difficultés du parc privé par une approche terrain très concrète.

2 OPAH copropriétés : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un outil d'aide aux copropriétaires s'appuyant sur le partenariat de trois entités : les collectivités territoriales, l'Etat et l'Anah. Le but de ce type d'OPAH est de permettre la prévention ou la réhabilitation de copropriétés en difficulté, de réaliser des travaux indispensables afin d'initier leur revalorisation.

SCHÉMA DE GOUVERNANCE DE L'OBSERVATOIRE

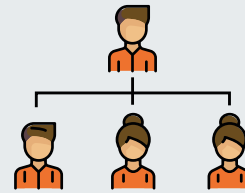
Le pilotage de l'outil repose sur l'organisation suivante :

Maîtrise d'ouvrage

Rennes Métropole

Maîtrise d'œuvre

Audiar



Comité technique piloté par l'Audiar

- Audiar
- Rennes Métropole : service Habitat

Conduite de projet

- suit la mise en œuvre des travaux décidés en CoPil (outils et études)
- anime le partenariat

Comité de pilotage présidé par le Vice-président Logement, Habitat et Gens du voyage de Rennes Métropole

- Vice-président Climat et Énergie
- Services de la métropole (Service Habitat, Service Transition Ecologique et Environnementale, Service Opérations d'Aménagement, Mission Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine)
- Territoires Publics
- Représentant de l'Anah (DDTM 35)
- ADIL 35 (Association Départementale pour l'Information sur le Logement)
- ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat)
- Anah centrale (Agence Nationale de l'Habitat) - cofinancier de la VOC

Validation stratégique

- définit / approuve les objectifs
- définit / approuve le plan d'action

Définitions et grandes caractéristiques du parc de la métropole

Un périmètre
qui recouvre
5 061
copropriétés

L'ENTITÉ « COPROPRIÉTÉ » : UNE NOTION COMPLEXE

Pour rappel, au sens du droit français, chaque copropriétaire possède un ou plusieurs lots de la copropriété qui comprend :

- une partie privative (le logement et ses annexes),
- ainsi qu'une quote-part (ou tantième de copropriété) des parties communes.

Notion de copropriété

Copropriété de gestion

Il s'agit du périmètre de la copropriété géré par le syndic. Professionnel ou bénévole, il est désigné en assemblée générale. Sa principale mission est d'administrer l'immeuble, dans le respect des décisions prises en assemblée générale. Représentant légal du syndicat (tous les copropriétaires), le syndic, assisté par le conseil syndical élu en assemblée générale, est en charge de la gestion administrative, comptable et financière de la copropriété. Il veille également à la bonne conservation du bâti et fait exécuter les travaux nécessaires.

Copropriété fiscale

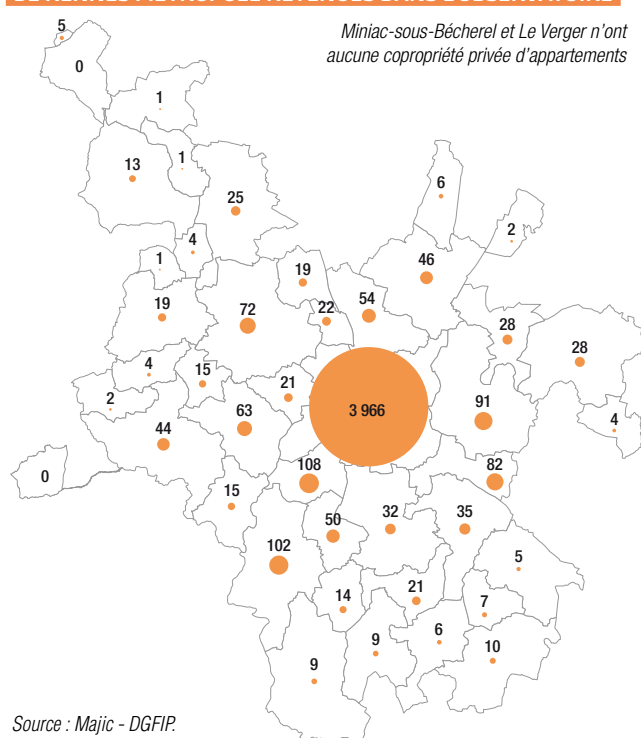
La notion de copropriétés dites fiscales permet de disposer de données nécessaires à l'évaluation des copropriétés à une échelle très fine. Dans cet observatoire, pour les identifier, la source MAJIC est utilisée. **Ainsi, sont retenues uniquement les copropriétés qui disposent de 2 appartements ou plus à usage d'habitation.**

De fait, sont exclues les copropriétés en maisons et celles dites mixtes (appartements et maisons). La géolocalisation des copropriétés se fait à l'échelle de la parcelle.

LES COPROPRIÉTÉS : UN PARC DE LOGEMENTS « TRÈS URBAIN »

Dans Rennes Métropole

LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS PRIVÉES DE RENNES MÉTROPOLITAINES RETENUES DANS L'OBSERVATOIRE



Source : Majic - DGFIP

À l'échelle des 43 communes de Rennes Métropole, 41 ont un parc de copropriétés privées composées d'appartements. Avec près de 4 000 copropriétés, la ville de Rennes concentre plus des 3/4 du parc de la métropole. Les autres communes qui disposent d'un parc notable sont :

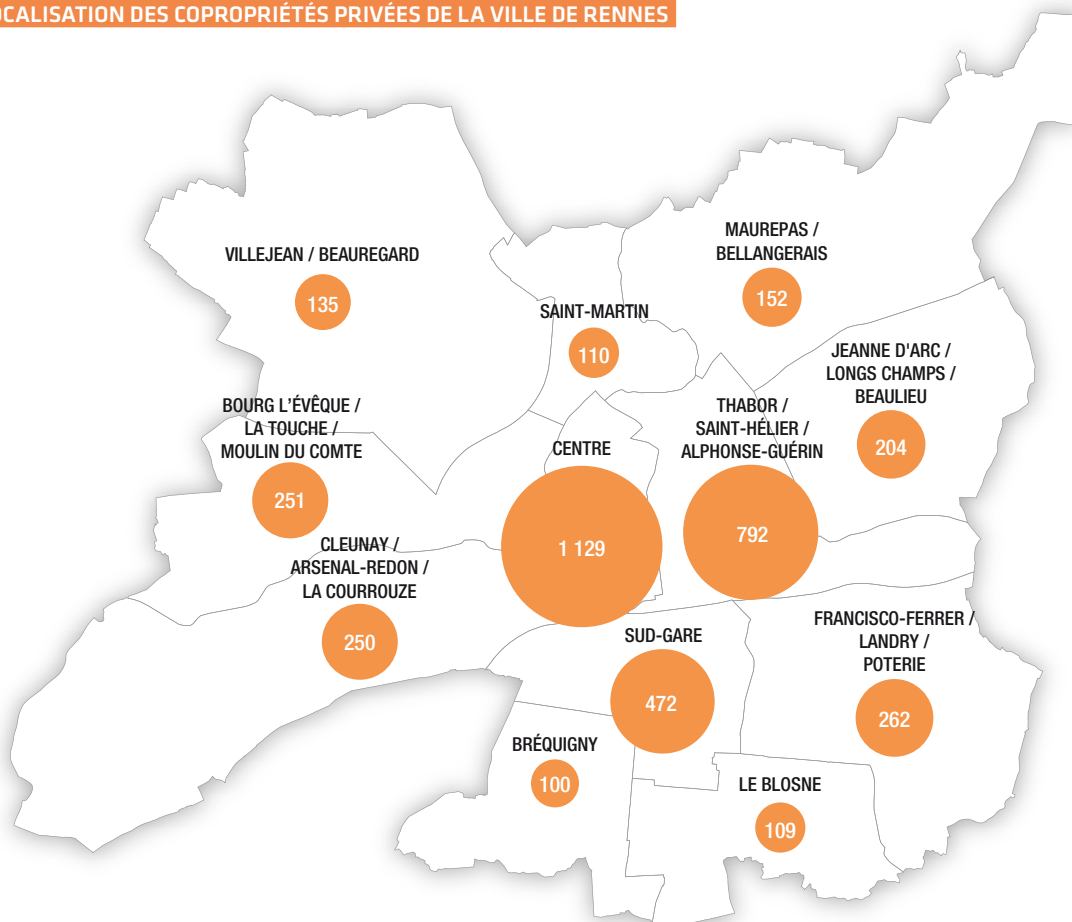
- Saint-Jacques-de-la-Lande (108) - Bruz (102)
- Cesson-Sévigné (91) - Chantepie (82)

Hormis, Miniac-sous-Bécherel et Le Verger qui n'ont aucune copropriété telle que définie, les 37 autres communes possèdent un faible parc : 15 d'entre elles ont moins de 10 copropriétés et 22 affichent entre 20 et 72 immeubles de cette nature.

Dans la ville de Rennes

La ville de Rennes totalise 3966 copropriétés (78 % des copropriétés de la métropole) pour 76207 logements. Près de la moitié des copropriétés privées sont localisées dans les deux quartiers centraux de la ville : Centre et Thabor - Saint-Hélier - A. Guérin.

LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS PRIVÉES DE LA VILLE DE RENNES

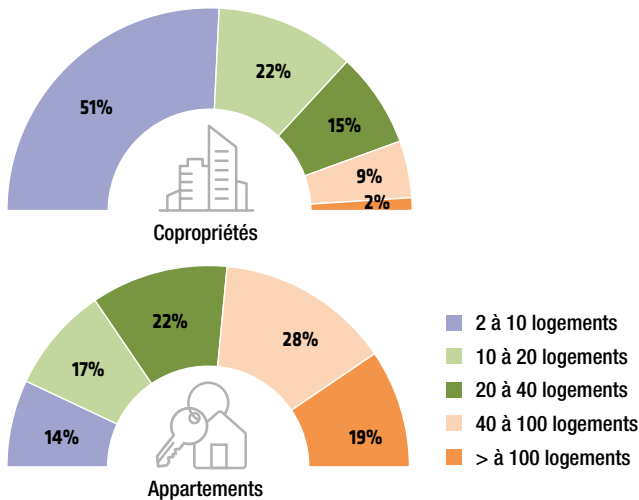


Source : Majic - DGFiP / traitements Audiar.
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique.

Quartiers rennais	Copropriétés		Logements en copropriété	
	Nombre	% du parc rennais	Nombre	% du parc rennais
1. Centre	1 129	28 %	13 525	18 %
2. Thabor / Saint-Hélier / Alphonse-Guérin	792	20 %	12 744	17 %
8. Sud-Gare	472	12 %	5 735	8 %
7. Francisco Ferrer / Landry / Poterie	262	7 %	5 035	7 %
3. Bourg l'Évêque / La Touche / Moulin du Comte	251	6 %	7 787	10 %
9. Cleunay / Arsenal-Redon / La Courrouze	250	6 %	5 945	8 %
6. Jeanne d'Arc / Longs Champs / Beaulieu	204	5 %	5 122	7 %
5. Maurepas / Bellangerais	152	4 %	3 753	5 %
10. Villejean - Beauregard	135	3 %	6 694	9 %
4. Saint-Martin	110	3 %	1 711	2 %
11. Le Blosne	109	3 %	3 484	5 %
12. Bréquigny	100	3 %	4 672	6 %

DANS RENNES MÉTROPOLE, PLUS DE LA MOITIÉ DES COPROPRIÉTÉS FONT MOINS DE 10 LOGEMENTS

Dans Rennes Métropole, 51 % des copropriétés comptent moins de 10 logements. A contrario, elles ne représentent que 14 % des logements en copropriété de la métropole.



Dans Rennes Métropole hors Rennes

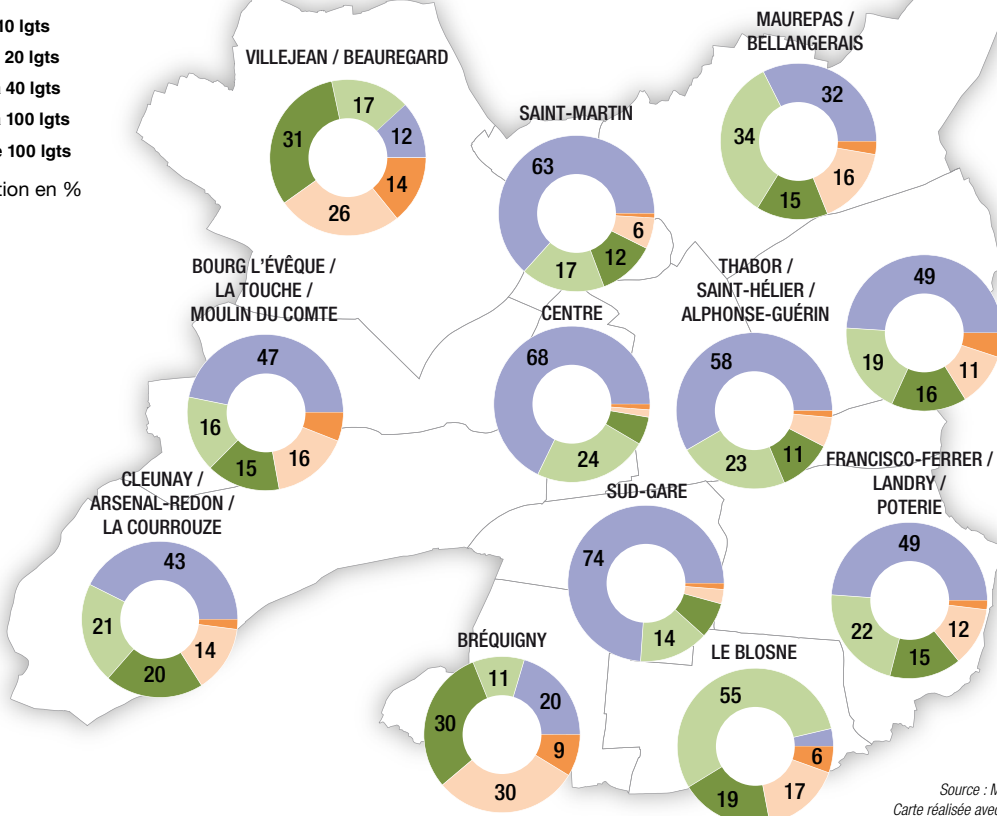
36 % des copropriétés de la périphérie font moins de 10 logements soit 9 % des logements en copropriété de Rennes Métropole hors Rennes.

Dans la ville de Rennes

55 % des copropriétés de Rennes font moins de 10 logements soit 16 % des logements en copropriété de la ville.

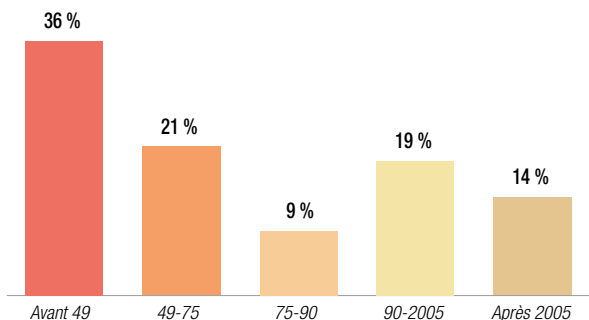
À l'échelle des quartiers rennais, compte tenu des époques d'urbanisation successives, les quartiers centraux concentrent davantage de micros copropriétés (moins de 10 logements). À mesure qu'on s'éloigne du centre-ville et du péricentre, les quartiers périphériques affichent un parc de copropriétés de plus grande taille, en particulier ceux de Bréquigny et Villejean dont 40 % des copropriétés comptent plus de 40 logements.

QUARTIERS DE LA VILLE DE RENNES : RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR TAILLE EN %



Source : Majic - DGFIP / traitements Audiar.
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique.

DANS RENNES MÉTROPOLE, 1 COPROPRIÉTÉ SUR 5 CONSTRUITE ENTRE 1949 ET 1975

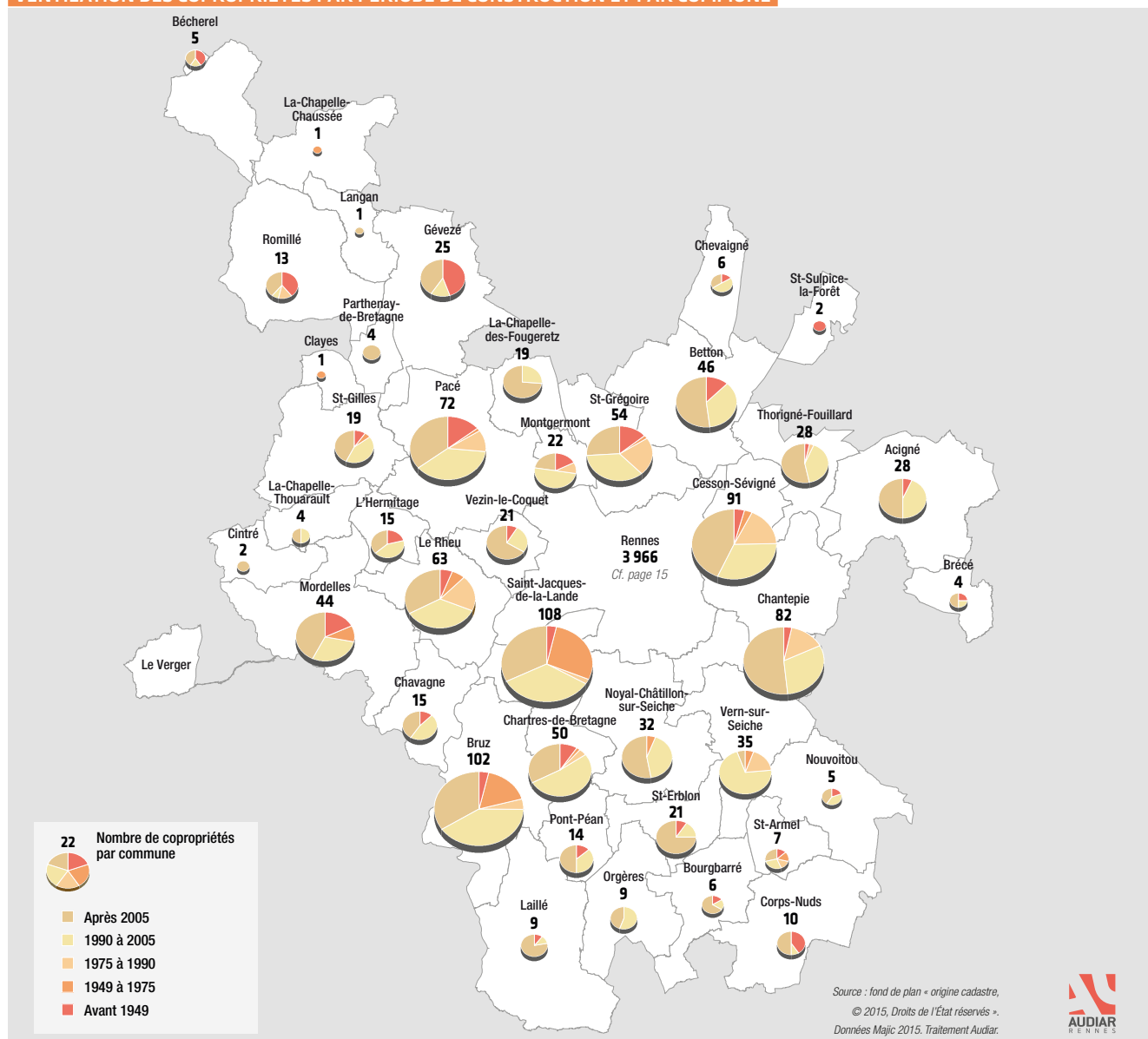


La répartition des copropriétés selon leur période de construction résulte de l'histoire de l'urbanisation du territoire de la métropole. Les plus anciennes sont principalement dans le centre-ville rennais mais aussi dans certaines centralités des autres communes métropolitaines. Schématiquement, au sein de Rennes Métropole : plus d'un tiers (36 %) des immeubles de l'analyse datent d'avant 1949, un petit tiers (30%) de la période 1949-1990 et le dernier tiers date d'après 1991.

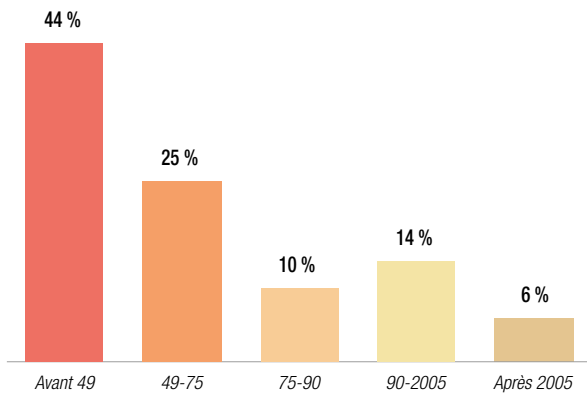
Dans Rennes Métropole hors Rennes

Dans la périphérie rennaise, le parc de copropriétés est très récent, seulement 6% des copropriétés datent de la période 1949-1975 contre 41 % construites après 2005.

VENTILATION DES COPROPRIÉTÉS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET PAR COMMUNE



Dans la ville de Rennes

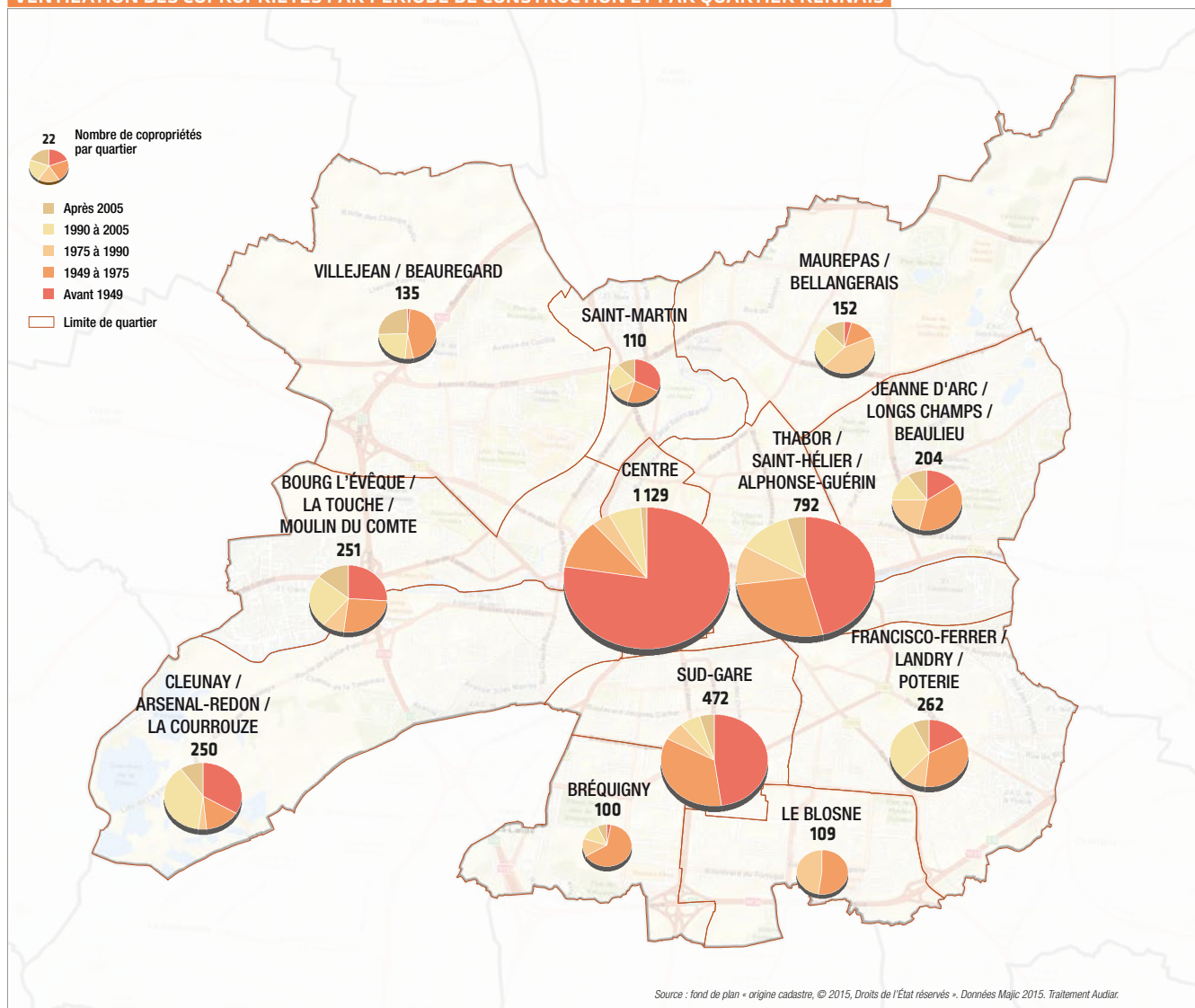


L'ancienneté du parc de copropriétés est logiquement plus marquée à Rennes puisque deux grandes périodes constructives se détachent :

- les logements qui datent d'avant 1949 qui constituent 44% des copropriétés ;
- les logements édifiés entre 1949 et 1975 qui représentent 25% de ce parc.

La période 1976-1990 a connu un ralentissement de la production de logements avant que la ville connaisse une reprise de la construction à compter des années 1990 et surtout dans les années 2000.

VENTILATION DES COPROPRIÉTÉS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET PAR QUARTIER RENNAIS



Démarche d'analyse et premiers résultats de l'observatoire

MÉTHODOLOGIE DE NOTATION DES COPROPRIÉTÉS

Familles de critères	Indicateurs	Sources	Coefficients	Notation
Occupation	1. Part des ménages exonérés de Taxe d'Habitation	TH	● ●	0, 1 ou 2
	2. Durée de vacance des logements	Majic	● ●	0, 1 ou 2
	3. Part des propriétaires-occupants		●	0 ou 1
Bâti / technique	4. Ancienneté du bâti		● ●	0, 1, 2, 3 ou 4
	5. Part des petits logements (< à 25 m²)		●	0, 1 ou 2
Marché immobilier de la revente	6. Turn-over (mutations immobilières) dans la copropriété sur la période 2009-2015	Demande de Valeurs Foncières (DVF)	●	0, 1 ou 2
	7. Evolution des prix TTC au m² entre 2010-2012 et 2013-2015		●	0, 1 ou 2
	8. Prix TTC au m² sur la période 2009-2015 de la copropriété comparé au prix TTC au m² de l'Iris auquel elle appartient		● ●	0, 1 ou 2
Accessibilité	9. Accès à une station de métro des lignes a et b (600 m) ou un arrêt de l'axe Est-Ouest (450 m)	Couche SIG du réseau de transport de Rennes Métropole	●	0 ou 1

La base de l'analyse de l'observatoire réside dans le principe suivant : chaque copropriété est notée selon une grille de cotation déclinée en 9 indicateurs.

- La copropriété fiscale issue des fichiers Majic (différente de la copropriété de gestion - cf. définitions page 10) est l'unité de base de la notation.
- Les fichiers Majic permettent de disposer de caractéristiques techniques et de données sur les propriétaires.
- Les fichiers de la Taxe d'Habitation permettent de quantifier les ménages économiquement faibles.
- Les fichiers DVF traités par l'Audiar permettent de qualifier les ventes du marché immobilier d'occasion (avec les caractéristiques des biens et des prix).

La plupart des indicateurs statistiques sont issus de la Direction Générale des Finances Publiques et ont été retenus car pérennes. Ils sont régulièrement actualisés et permettront l'observation dans le temps. Les résultats basés sur Majic 2015 et présentés dans cette édition n°1 de l'observatoire des copropriétés sont donc à considérer comme la « version 1 », base de référence pour établir une veille continue du parc de copropriétés de la métropole.

Ainsi, pour chacune des 5 061 copropriétés du territoire, les 9 indicateurs (sauf absence de transactions immobilières) sont transcrits selon une notation puis pondérés par un coefficient permettant de lui donner plus ou moins d'importance dans la note moyenne de la copropriété. Enfin, pour plus de lisibilité, la moyenne est traduite sur 20.

Dernière étape, les copropriétés sont « hiérarchisées » entre elles selon leur état potentiel et leurs résultats les unes par rapport aux autres. La note finale obtenue sur 20 a permis de générer 5 familles de copropriétés par ordre croissant des notes dont le code « couleurs » est le suivant :

Familles de notation	Définitions	Note équivalente
	Immeubles qui obtiennent les résultats les plus faibles	inf. à 8/20
	Immeubles avec résultats plutôt faibles	de 8 à 10/20
	Résultats proches des moyennes de l'ensemble du parc	de 10 à 12,5/20
	Bons résultats, supérieurs à la moyenne	de 12,5 à 15/20
		sup. à 15/20



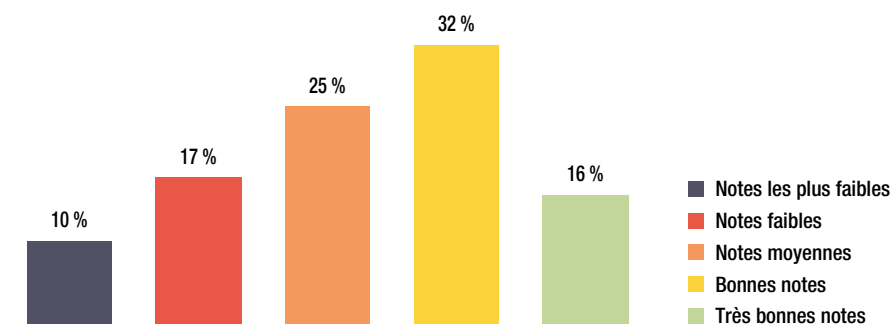
PREMIERS RÉSULTATS DES INDICATEURS

« Carte d'identité » du parc d'appartements en copropriété de Rennes Métropole

Indicateurs clés		Ville de Rennes	Rennes Métropole hors Rennes	Rennes Métropole
	Part des ménages exonérés de taxe d'habitation	5,9% des ménages	4,7% des ménages	5,6% des ménages
	Surface moyenne des logements	56 m²	57 m²	56 m²
	Vacance de 1 an ou plus	2,8% des lgts	2% des lgts	2,6% des lgts
	Part des propriétaires-occupants	34%	32%	33%
	Part des petits logements (< à 25 m²)	14%	5%	12%
	Part des logements vendus durant la période 2009 à 2015	24%	25%	25%
	Moyenne des évolutions de prix TTC au m² des copropriétés entre 2010-2012 et 2013-2015	+ 6,1%	+ 0,6%	+ 4,9%
	Moyenne des prix TTC au m² des copropriétés sur la période 2009-2015	2 422 € le m²	2 258 € le m²	2 388 € le m²
	Accès à une station de métro des lignes a et b (600 m) ou un arrêt de l'axe Est-Ouest (450 m)	74% des logements	16% des logements	60% des logements

DANS RENNES MÉTROPOLE, 27% DES COPROPRIÉTÉS AFFICHENT DES DIFFICULTÉS POTENTIELLES

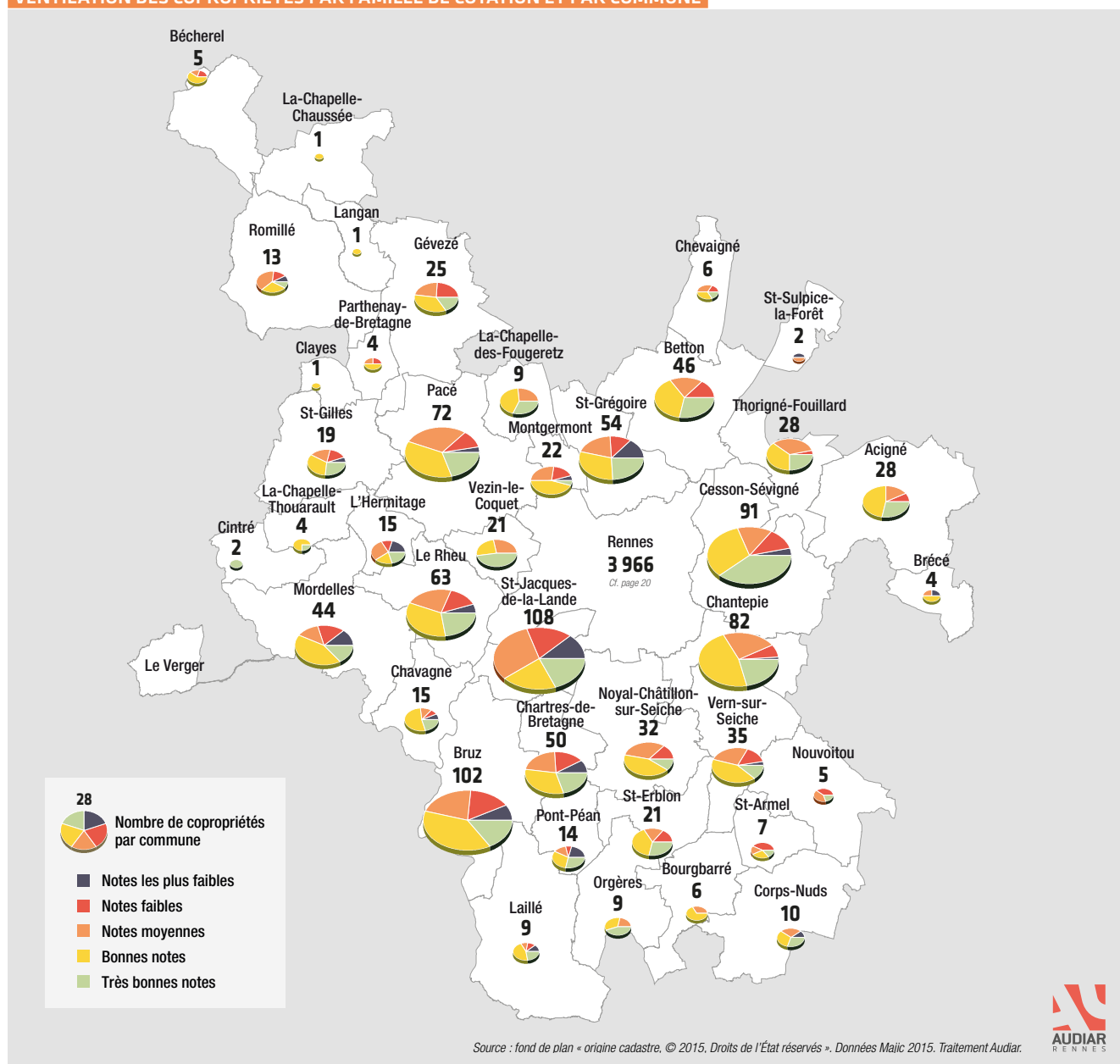
RÉSULTATS GLOBAUX POUR RENNES MÉTROPOLE



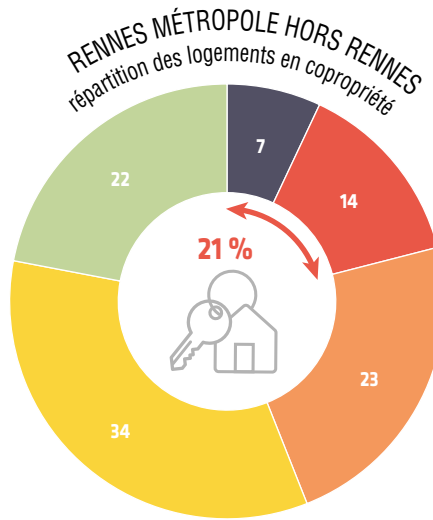
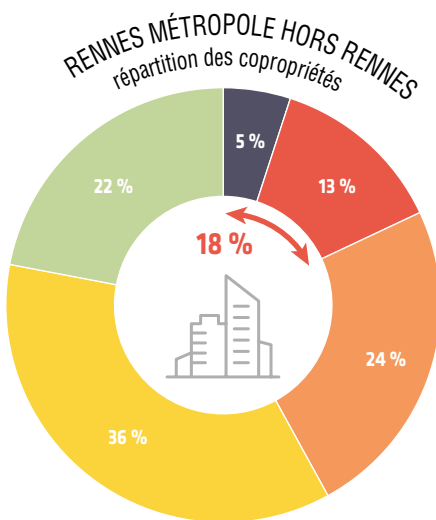
Selon les premiers résultats, la part des copropriétés de Rennes Métropole qui présentent le plus de difficultés potentielles (classées noires ou rouges) s'élève à 27% du parc soit 1 361 immeubles. Ce volume peut sembler élevé mais il concerne de petites copropriétés et donc peu de logements. Géographiquement, les copropriétés qui affichent les notes « les plus faibles » à « faibles » sont à 85 % localisées dans Rennes.

Dans Rennes Métropole hors Rennes

VENTILATION DES COPROPRIÉTÉS PAR FAMILLE DE COTATION ET PAR COMMUNE



SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE COTATION DES COPROPRIÉTÉS DE RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES



Rennes Métropole hors Rennes
=
22% du parc de copropriétés de Rennes Métropole

D'après l'analyse multicritères retenue, **18% des copropriétés de la périphérie rennaise soit 201 copropriétés appartiennent aux familles « noires et rouges » (les moins bien notées)**, celles-ci représentent 5 056 logements (21 % des logements en copropriétés de RM hors Rennes).

Familles de notation	Copropriétés		Logements en copropriétés	
	Répartition	%	Répartition	%
	59	5%	1 772	7%
	142	13%	3 284	14%
	264	24%	5 543	23%
	393	36%	8 083	34%
	237	22%	5 234	22%
Total	1 095	100%	23 916	100%

Source : Obs. des copropriétés de Rennes Métropole / traitements Audiar

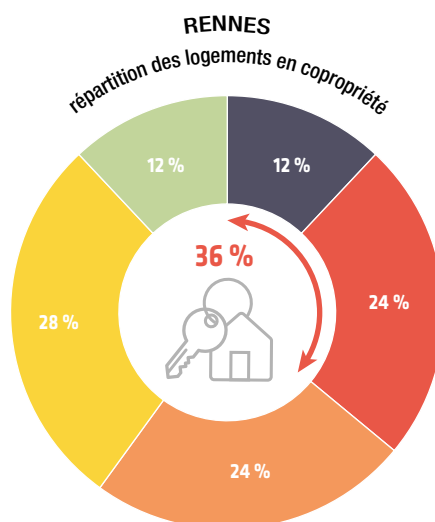
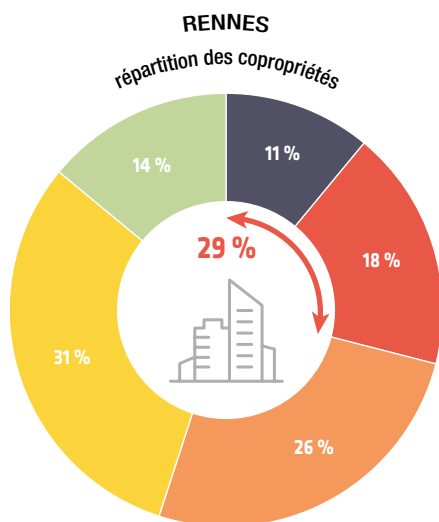
RÉSULTATS PAR INDICATEUR DE RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES COMPARÉS À CEUX DE LA MÉTROPOLE

Indicateurs	Résultats « Rennes Métropole hors Rennes » (1 095 copropriétés)	Résultats « Rennes Métropole » (5 061 copropriétés)
1. Part des ménages exonérés de Taxe d'Habitation	dans 15 % des copropriétés, plus de 10 % des ménages de la copropriété sont exonérés de TH	dans 18 % des copropriétés, plus de 10 % des ménages de la copropriété sont exonérés de TH
2. Part des logements vacants	11 % des copropriétés ont au moins un logement vacant depuis plus de 2 ans	16 % des copropriétés ont au moins un logement vacant depuis plus de 2 ans
3. Part des propriétaires-occupants	dans 39 % des copropriétés, on compte moins d'un quart de propriétaires-occupants parmi les copropriétaires	dans 43 % des copropriétés, on compte moins d'un quart de propriétaires-occupants parmi les copropriétaires
4. Ancienneté du bâti	seulement 6 % des copropriétés construites entre 1949 et 1975	21 % des copropriétés construites entre 1949 et 1975
5. Part des petits logements (< à 25 m²)	dans 4 % des copropriétés, la moitié des logements fait moins de 25 m²	dans 12 % des copropriétés, la moitié des logements fait moins de 25 m²
6. Turn-over (mutations immobilières) dans la copropriété sur la période 2009-2015	dans 26 % des copropriétés, un tiers des logements ont changé de propriétaire entre 2009 et 2015	dans 30 % des copropriétés, un tiers des logements ont changé de propriétaire entre 2009 et 2015
7. Evolution des prix TTC au m² entre 2010-2012 et 2013-2015	26 % des copropriétés de la périphérie ont connu au moins une transaction depuis 2010, parmi elles, 8 % ont connu une hausse de prix au m² d'au moins 14 %	29,5 % des copropriétés de RM ont connu au moins une transaction depuis 2010, parmi elles, 25 % ont connu une hausse de prix du m² d'au moins 14 %
8. Prix TTC au m² sur la période 2009-2015 de la copropriété comparé au prix TTC au m² de l'Iris auquel elle appartient	dans les copropriétés où on enregistre des ventes, 28 % ont un prix moyen parmi les moins chers de leur iris	dans les copropriétés où on enregistre des ventes, 22 % ont un prix moyen parmi les moins chers de leur iris
9. Accès à une station de métro des lignes a et b (600 m) ou un arrêt de l'axe Est-Ouest (450 m)	89 % des copropriétés de la périphérie ne sont pas localisées dans le périmètre le plus accessible au réseau de transport très cadencé	37 % des copropriétés situées hors du périmètre le plus accessible en transport collectif très cadencé

Source : Obs. des copropriétés de Rennes Métropole / traitements Audiar

Dans la Ville de Rennes

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE COTATION DES COPROPRIÉTÉS DE RENNES



Ville de Rennes

=
78% du parc
de copropriétés de
Rennes Métropole

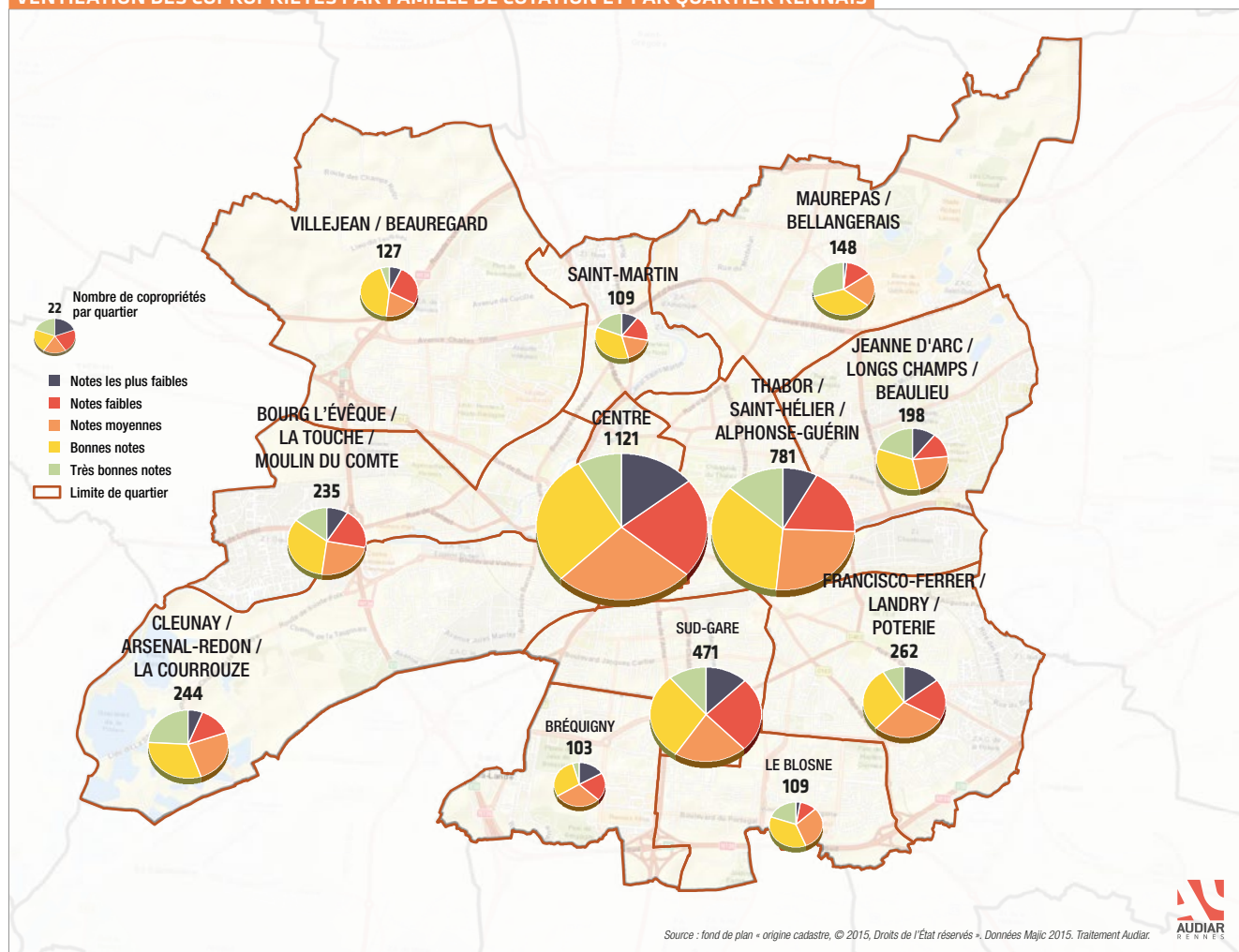
Familles de notation	Copropriétés		Logements en copropriétés	
	Répartition	%	Répartition	%
	448	11%	8 883	12%
	712	18%	18 362	24%
	1 012	26%	18 455	24%
	1 230	31%	21 681	28%
	564	14%	8 826	12%
Total	3 966	100%	76 207	100%

D'après la cotation, **29% des copropriétés de la ville soit 1 160 copropriétés appartiennent aux familles « noires et rouges » (les moins bien notées)**, celles-ci représentent 27 245 logements (36% des logements en copropriétés de la ville).

Source : Obs. des copropriétés de Rennes Métropole / traitements Audiar



VENTILATION DES COPROPRIÉTÉS PAR FAMILLE DE COTATION ET PAR QUARTIER RENNAIS



Quartiers rennais	Copropriétés avec notes les plus faibles	Copropriétés aux notes moyennes	Copropriétés aux bonnes et très bonnes notes	Nombre total de copropriétés
CENTRE	395	317	417	1 129
THABOR / SAINT-HÉLIER / ALPHONSE-GUÉRIN	199	208	385	792
SUD-GARE	173	109	190	472
FRANCISCO FERRER / LANDRY / POTERIE	85	80	97	262
BOURG-L'ÉVÊQUE / LA TOUCHE / MOULIN DU COMTE	66	59	126	251
CLEUNAY / ARSENAL-REDON / LA COURROUZE	49	60	141	250
JEANNE D'ARC / LONGS CHAMPS / BEAULIEU	48	44	112	204
VILLEJEAN / BEAUREGARD	41	25	69	135
BRÉQUIGNY	36	31	33	100
SAINT-MARTIN	30	19	61	110
MAUREPAS / BELLANGERAIS	23	28	101	152
LE BLOSNE	15	32	62	109

Les quartiers rennais les plus concernés par la présence de copropriétés « noires et rouges » sont logiquement ceux qui comptent le parc de copropriétés le plus important : le Centre, Thabor / Saint-Hélier / Alphonse-Guérin et Sud-Gare. Sur les 1 160 copropriétés « noires et rouges » que compte la ville de Rennes, deux tiers soit 767 copropriétés sont situées dans ces 3 quartiers.

RÉSULTATS PAR INDICATEUR DE LA VILLE DE RENNES COMPARÉS À CEUX DE LA MÉTROPOLÉ

Indicateurs	Résultats « ville de Rennes » (3 966 copropriétés)	Résultats « Rennes Métropole » (5 061 copropriétés)
1. Part des ménages exonérés de Taxe d'Habitation	dans 19 % des copropriétés, plus de 10 % des ménages de la copropriété sont exonérés de TH	dans 18 % des copropriétés, plus de 10 % des ménages de la copropriété sont exonérés de TH
2. Part des logements vacants	18 % des copropriétés ont au moins un logement vacant depuis plus de 2 ans	16 % des copropriétés ont au moins un logement vacant depuis plus de 2 ans
3. Part des propriétaires-occupants	dans 44 % des copropriétés, on compte moins d'un quart de propriétaires-occupants parmi les copropriétaires	dans 43 % des copropriétés, on compte moins d'un quart de propriétaires-occupants parmi les copropriétaires
4. Ancienneté du bâti	25 % des copropriétés construites entre 1949 et 1975	21 % des copropriétés construites entre 1949 et 1975
5. Part des petits logements (< à 25 m²)	dans 15 % des copropriétés, la moitié des logements font moins de 25 m²	dans 12 % des copropriétés, la moitié des logements fait moins de 25 m²
6. Turn-over (mutations immobilières) dans la copropriété sur la période 2009-2015	dans 30 % des copropriétés, un tiers des logements ont changé de propriétaire entre 2009 et 2015	dans 30 % des copropriétés, un tiers des logements ont changé de propriétaire entre 2009 et 2015
7. Evolution des prix TTC au m² entre 2010-2012 et 2013-2015	30 % des copropriétés de Rennes ont connu au moins une transaction depuis 2010, parmi elles, 30 % ont connu une hausse de prix au m² d'au moins 14 %	29,5 % des copropriétés de Rennes Métropole ont connu au moins une transaction depuis 2010, parmi elles, 25 % ont connu une hausse de prix au m² d'au moins 14 %
8. Prix TTC au m² sur la période 2009-2015 de la copropriété comparé au prix TTC au m² de l'Iris auquel elle appartient	dans les copropriétés où on enregistre des ventes, 21 % affichent un prix moyen parmi les moins chers de leur Iris	dans les copropriétés où on enregistre des ventes, 22 % ont un prix moyen parmi les moins chers de leur Iris
9. Accès à une station de métro des lignes a et b (600 m) ou un arrêt de l'axe Est-Ouest (450 m)	22 % des copropriétés rennaises ne sont pas localisées dans le périmètre le plus accessible au réseau de transport collectif cadencé	37 % des copropriétés situées hors du périmètre le plus accessible en transport collectif très cadencé

Source : Obs. des copropriétés de Rennes Métropole / traitements Audiar.



Les suites à donner au projet...

- Construire un atlas numérique dans lequel chaque copropriété sera géolocalisée et sera dotée d'une fiche d'identité (droits d'accès restreints).
- Le registre d'immatriculation de l'Anah est, à ce jour, non exhaustif mais les informations qu'il contient qui sont facilement géolocalisables (nature du syndic, impayés, procédures...) pourront être ajoutées à la base de données à titre informatif ; à terme, cette source de données, dès lors qu'elle sera consolidée, pourra être intégrée et permettra probablement de construire de nouveaux indicateurs d'analyse.
- Mener des analyses complémentaires sur les copropriétés des quartiers rennais et sur le périmètre de l'OPAH¹ « centre ancien ».
- Suivre dans le temps les prix de revente des appartements situés dans les copropriétés ayant bénéficié de travaux de réhabilitation thermique (tracer la notion de « valeur verte » des biens²).
- Actualiser les indicateurs pour construire la version 2 de l'observatoire (année 2021).



1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

2 La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier, toutes autres caractéristiques étant égales par ailleurs. Celle-ci devient une composante incontournable des prix immobiliers, impactant ces derniers au même titre que leur situation géographique, leur superficie ou leurs équipements. Outre l'impact sur le prix, une meilleure performance énergétique (matérialisée par une Diagnostic de Performance Énergétique favorable) réduirait, selon les dires d'expert, les temps de commercialisation lors des ventes et le turn-over à la relocation entre deux locataires.



Zoom sur écoTravo copro de Rennes Métropole

En 2018, Rennes Métropole a adopté un nouveau Plan Climat dont un des objectifs majeurs est de viser 6 000 logements rénovés « BBC » chaque année. Parallèlement, après avoir expérimenté un accompagnement ciblé sur 12 copropriétés volontaires, la métropole a décidé de renforcer son aide aux copropriétés construites avant 1990 à travers :

- l'attribution de subventions collectives et individuelles pour les copropriétaires qui s'engagent dans un projet global de rénovation thermique (BBC rénovation) ;
- un accompagnement par Territoires Publics : méthodologie, soutien juridique et technique, plan de financement... à toutes les étapes du projet.



CONTACT

Dominique Gérard

02 99 01 85 07
d.gerard@audiar.org

Émilie Godet

02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org

PHOTOGRAPHIES

Audiar (sauf mentionnées)

L'Audiar remercie les partenaires de cet observatoire :



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org
@Audiar_infos