



## Etude pour une meilleure connaissance des principales pathologies affectant le parc en copropriété construit entre 1950 et 1984

Pascale Chodzko DTJ/SEPE – septembre 2010

Delphine Agier PACT

- L'Anah est un établissement public créé en 1971.
  - Elle a pour mission d'aider à l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés, de participer à la LHI et à l'amélioration des structures d'hébergement, et d'améliorer la connaissance du parc privé et des conditions de son occupation
  - Elle promeut la qualité et encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer actuellement sur les publics les plus modestes
  - Elle gère aujourd'hui un budget annuel de plus de 500 millions d'euros. Ses aides ont bénéficié à plus de 160 000 logements en 2009

# Généralités

## ■ Quelques données générales sur la copropriété, le contexte de l'étude.

- 564 687 copropriétés
- 6 249 553 résidences principales (dont 2 925 887 PO et 2 817 503 locataires)
- Le parc des copropriétés est majoritaire dans les très grandes villes (Paris, Lyon et Marseille) et se retrouve prioritairement dans les régions dont ces villes sont les métropoles
- Diversité importante en terme de taille, de localisation, de typologie...

# L'objectif de l'étude

- Le parc construit entre 50 et 84 représente environ la moitié du parc en copropriété (2,8 millions de résidences principales)
- Ce parc est sensible et présente des enjeux majeurs en termes sociaux et techniques
- L'Anah se préoccupe de connaître quels sont les investissements pour les travaux préventifs et curatifs nécessaires à ce parc
- L'équipe d'étude : PACT + SOCOTEC

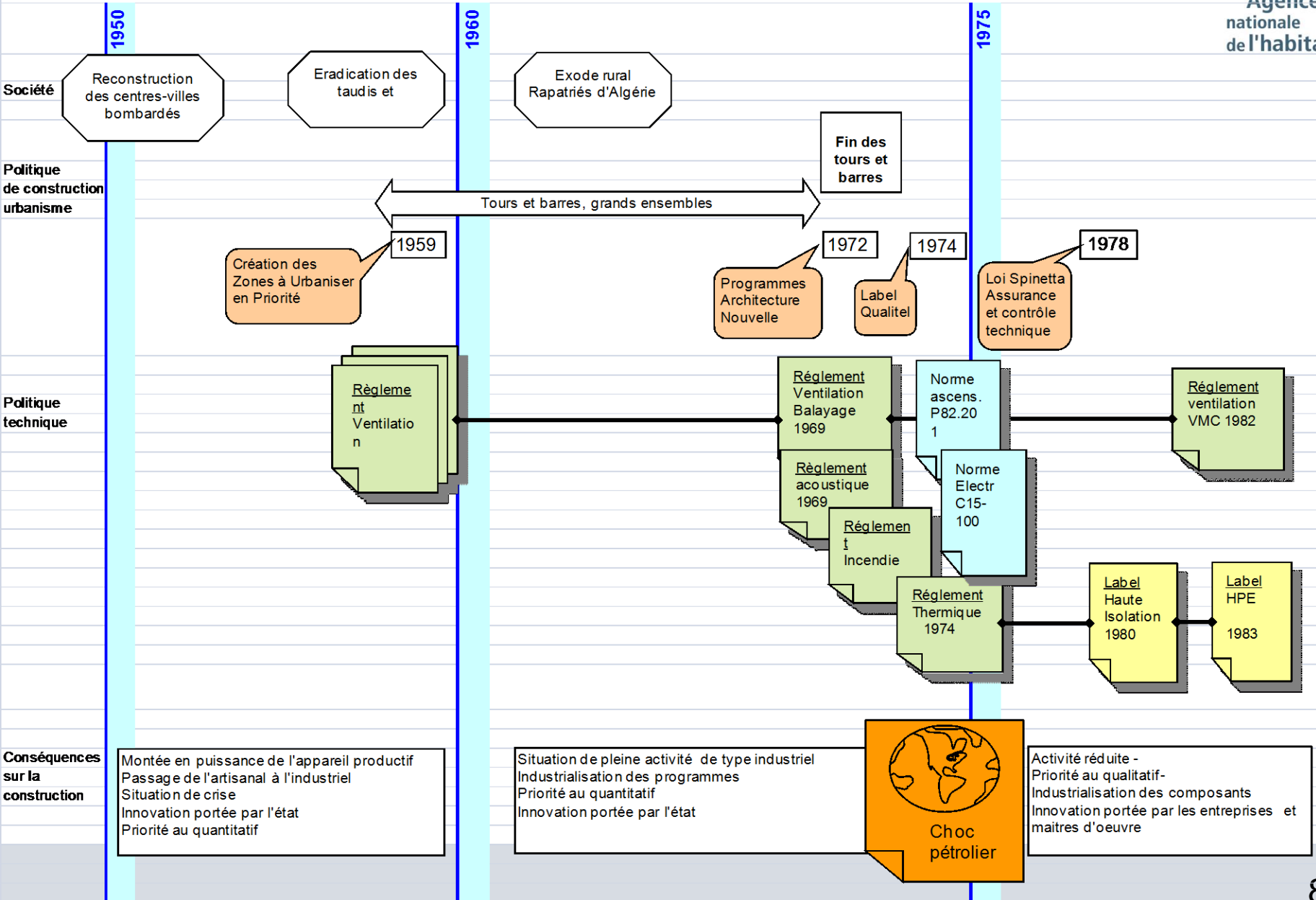
- Prestation 1 : Identification du gisement du parc des copropriétés des années 50 à 84 , parc collectif en résidence principale
  
- Prestation 2 : Définition des typologies, constitution de “fiches familles d'immeubles”

- Prestation 3 : Identification des pathologies techniques, estimation du coût des travaux et synthèse
  
- Prestation 4 : Identification des points de blocage à la réalisation des travaux et propositions d'amélioration permettant leur réalisation

# Principaux éléments de contexte sur la période étudiée

- Le rôle prépondérant de l'Etat dans la construction de logements
- Une période riche sur le plan du renouveau architectural
- Très forte industrialisation de la construction, déterminante sur les caractéristiques du parc
- Développement et structuration de la promotion immobilière

# Frise chronologique des principales évolutions du contexte réglementaire de la construction dans les années 1950 à 1984





# Principaux éléments de contexte sur la période étudiée

- Période 1 : 1950-1959 : Reconstruction des centres-villes bombardés, éradication des taudis et densification des villes.
- Période 2 : 1960-1974 : production de masse de logements « confortables » et grands ensembles .
- Période 3 : 1975-1984 : réorientations de la construction suite à la crise : réduction de la taille des opérations, réglementation thermique, libéralisation de la conception.

# Les principales caractéristiques du parc

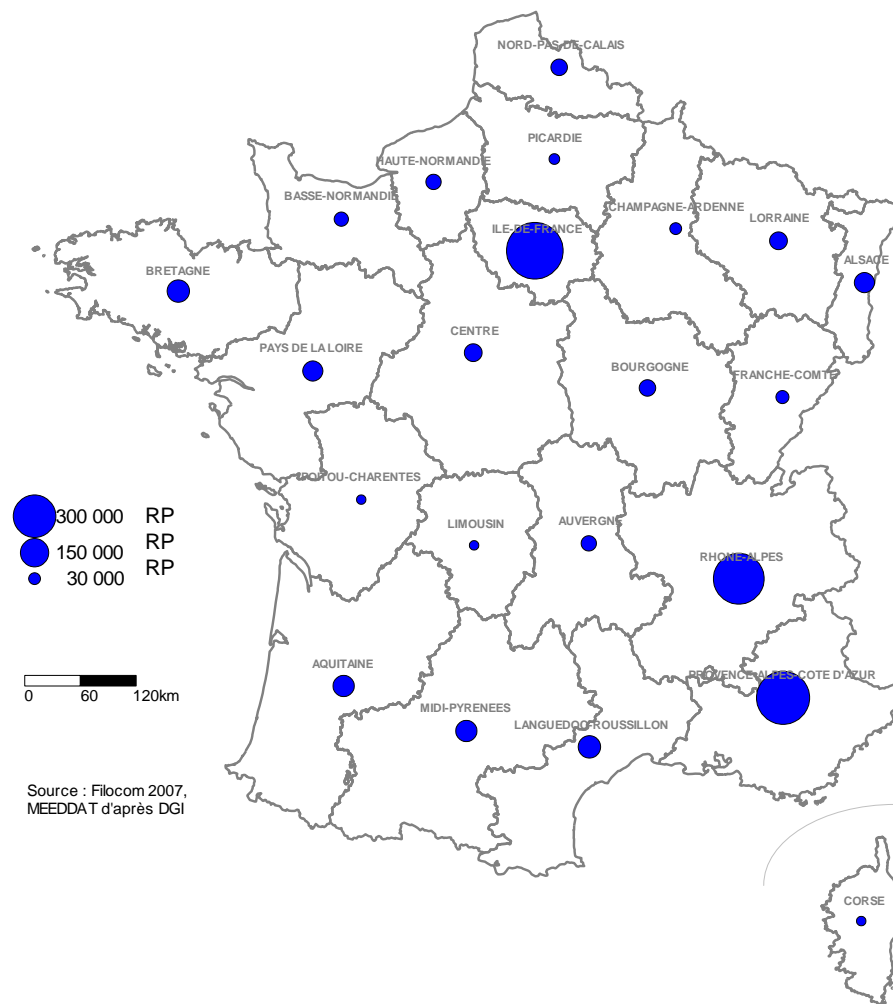
Nombre de résidences principales dans les copropriétés construites dans la période

145 633 copropriétés

3, 5 M logements

2,8 M résidences principales

dont 402 000 en Rhône-Alpes



# Les principales caractéristiques du parc

## ■ L'émergence de grandes copropriétés

Part des copropriétés selon leur taille et leur époque de construction (en %)

	% de Copro de 2 à 10 logts	% de Copro de 11 à 50 logts	% de Copro de 51 à 199 logts	% de Copro de + de 200 logts	% total de copropriétés
Copro construites entre 1950 et 1959	75,4%	20,7%	3,7%	0,3%	100,0%
Copro construites entre 1960 et 1974	52,0%	34,3%	12,1%	1,6%	100,0%
Copro construites entre 1975 et 1984	43,7%	38,3%	16,2%	1,8%	100,0%
<b>Total copropriétés années 50/84</b>	<b>55,9%</b>	<b>31,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>1,3%</b>	<b>100,0%</b>
Ensemble du parc des copropriétés en France métropolitaine	68,9%	25,4%	5,3%	0,4%	100,0%

Source : Filocom 2007, MEEDDAT d'après DGI

Part des résidences principales selon la taille et la période de construction des copropriétés (en %)

	% de RP en Copro de 2 à 10 logts	% de RP en Copro de 11 à 50 logts	% de RP en Copro de 51 à 199 logts	% de RP en Copro de + de 200 logts	% total RP en copropriété
Copro construites entre 1950 et 1959	24,0%	37,9%	28,6%	9,5%	100,0%
Copro construites entre 1960 et 1974	7,4%	30,5%	40,8%	21,3%	100,0%
Copro construites entre 1975 et 1984	6,1%	31,2%	46,2%	16,5%	100,0%
<b>Total copropriétés années 50/84</b>	<b>9,2%</b>	<b>31,6%</b>	<b>40,6%</b>	<b>18,6%</b>	<b>100,0%</b>
Ensemble des RP en Copro France métropolitaine	19,8%	39,1%	31,2%	9,9%	100,0%

Source : Filocom 2007, MEEDDAT d'après DGI

## Les principales caractéristiques du parc

- L'île de France présente moins de RP dans des copropriétés de 10 ou 50 logements, mais d'avantage de grands logements.
- Rhône et Isère ont également une forte proportion de RP dans des copropriétés de plus de 50 logements, d'avantage construits entre 50 et 74 la période 1975-1984 étant moins représentée.
- Les Bouches du Rhône ont la même tendances avec une sur représentation des copropriétés de plus de 200 logements.

# Les principales caractéristiques du parc

## ■ L'appréciation qualitative du parc :

### □ Le classement cadastral

Répartition de l'ensemble des logements\* en copropriété de la période étudiée  
selon leur classe cadastrale et leur époque de construction (en %)

	Classes 1 à 4	Classe 5	Classe 6	Classes 7 et 8	Total Logts (RP+RS+LV)
Copro construites entre 1950 et 1959	11,7%	59,0%	28,6%	0,7%	100,0%
Copro construites entre 1960 et 1974	23,5%	58,5%	17,8%	0,2%	100,0%
Copro construites entre 1975 et 1984	33,5%	59,5%	7,0%	0,1%	100,0%
<b>Total copropriétés années 50/84</b>	<b>24,6%</b>	<b>58,9%</b>	<b>16,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0%</b>
Ensemble du parc de logements en Copro France métropolitaine	23,4%	50,1%	23,4%	3,1%	100,0%

Source : Filocom 2007, MEEDDAT d'après DGI

\* logements = résidences principales + secondaires + vacants

# Les principales caractéristiques du parc

## ■ L'appréciation qualitative du parc :

La vacance

### Nombre et proportion des logements vacants en copropriété selon leur époque de construction

	Nbre de logts vacants (LV)	Total Logts en Copro (RP+RS+LV)	Taux de vacance en copropriété
Copro construites entre 1950 et 1959	35 539	422 098	8,4%
Copro construites entre 1960 et 1974	146 276	2 057 172	7,1%
Copro construites entre 1975 et 1984	64 589	1 018 791	6,3%
<b>Total Logts en Copro années 50/84</b>	<b>246 404</b>	<b>3 498 061</b>	<b>7,0%</b>
Ensemble du parc de logements en Copro France métropolitaine	741 833	8 032 548	9,2%

Source : Filocom 2007, MEEDDAT d'après DGI

# Les principales caractéristiques du parc

## ■ Qui habite les copropriétés construites entre 1950 et 1984 ?

- 53 % de PO dans le parc étudié (58% en Rhône-Alpes et IdF)
- 38 % de locataires du parc privé
- Une durée d'occupation plus longue 8,5 ans au lieu de 7,3 ans en moyenne dans l'ensemble du parc
- La composition moyenne du nombre de ménage et le nombre d'occupants dans le logement sont comparables à celle de l'ensemble du parc
- Peu de suroccupation lourde excepté en Ile de France et dans une moindre mesure en PACA
- L'âge médian de la personne de référence est plus élevé que dans l'ensemble du parc (53 ans au lieu de 49 ans)

- Qui habite les copropriétés construites entre 1950 et 1984 ?
  - 2/3 des occupants de ce parc ont des ressources inférieures au plafond HLM, (c'est le cas tout territoire et toute périodes confondues )
  - Des propriétaires occupants modestes plus représentés que dans l'ensemble du parc, et moins de PO aisés.
  - Des locataires aux ressources plus faibles que les PO



# Les principales caractéristiques du parc

## ■ Prix de vente et montant des charges

- Une analyse des bases notariales par le CGEDD montre que le parc des années 1950 à 1984 représente plus de la moitié des ventes d'appartements dans l'habitat collectif ancien,
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> observés en 2006 sont globalement plus bas que pour le parc plus récent ou plus ancien.
- Les copropriétés des années 1950 à 1984 peuvent avoir des montants de charges très élevés du fait de la présence d'équipements collectifs coûteux en fonctionnement comme en travaux, les IGH étant bien entendu les plus onéreux.

# Les 10 familles d'immeubles

## ■ Période 1 : 1950 – 1959

36 000 copropriétés – 0,3 M RP

- 1A : Architectures standardisée de facture simple
- 1B : Immeubles des grands programmes de reconstruction des centres-villes bombardés
- 1C : Architectures de grand confort de facture complexe



# Les 10 familles d'immeubles

## ■ Période 2 : 1960 – 1974

76 300 copropriétés – 1,7 M RP

- 2A : Standardisation des procédés constructifs : architectures de facture simple et économique
- 2B : Standardisation des procédés constructifs : déclinaisons architecturales variées
- 2C : Standardisation des procédés constructifs : architectures de grand confort
- 2D : Immeubles de Grande Hauteur



# Les 10 familles d'immeubles

## ■ Période 3 : 1975 – 1984

33 000 copropriétés – 0,7 M RP

- 3A : Architectures de facture économique
- 3B : Architectures de conception plus élaborée avec recherche de confort
- 3C : Architectures contemporaines avec équipements et grand confort



# Quels besoins en travaux à 10 ans ?

## ■ Méthode utilisée par l'équipe

- SOCOTEC : experts internes et externes, recueils de données, analyse d'études
- PACT : enquête auprès de 140 copropriétés (état et besoin de travaux)

## ■ Décrire les pathologies et leurs traitements

## ■ Estimer :

- les caractéristiques techniques d'origine des immeubles,
- leur état en 2009 (des travaux ont déjà été faits)
- le coût d'une intervention,
- le coût d'un ensemble d'interventions

# Quels besoins en travaux à 10 ans ?

- Les enseignements sur les caractéristiques techniques du parc (estimations en % de logements)
  - Toitures terrasses : 50% Période 1, 75% P2 et P3
  - Chauffage collectif : 52% P1, 75% P2, 50% P3
  - VMC : 10 % P1, 30% P2, 55% P3
  - Présence d'ascenseur : 45% P1, 70% P2 et P3
  - Protection incendie : 10% P1 et 2, 50% P3

# Quels besoins en travaux à 10 ans ?

## ■ Les principaux besoins de travaux estimés en % des logements du parc étudié

- Isolation thermique des murs : 60% à 70%
- Réfection des façades : 20% à 40%
- Isolation des toitures : 50 à 65%
- Réfection des toitures terrasses : 25%
- Menuiseries : 60% périodes 1 et 2, 30% période 3
- Ventilation : 30% à 50%
- Installations de chauffage : 30% à 50%
- Gaines de fluides : 30% à 50%
- Mise en conformité des ascenseurs : 50%
- Accessibilité handicap : 80%
- Sécurité incendie : 90% périodes 1 et 2



# Quels besoins en travaux à 10 ans ?

## ■ Estimation des coûts de travaux par logement

Estimation moyenne d'un projet de réhabilitation en euros TTC par logement

Programme	Période 1 : 1950-1959 S. moyenne : 62 m2		Période 2 : 1960-1974 S. moyenne : 64 m2		Période 3 : 1975-1984 S. moyenne : 56 m2	
	Base	PV Energie	Base	PV Energie	Base	PV Energie
<b>TOTAL (arrondi)</b>	<b>14 970</b>	<b>23 550</b>	<b>13 460</b>	<b>22 510</b>	<b>7 070</b>	<b>13 330</b>

**Rénovation de Base** : les travaux mis en œuvre assureront un niveau de performance des ouvrages remplacés respectant les exigences de la réglementation thermique élément par élément (RT 2005) lorsque son application est obligatoire.

### Rénovation avec Plus Value Energétique :

En l'absence d'obligation de performance thermique en réhabilitation, ou en cas d'ouvrages ne nécessitant pas de travaux, il s'agit de mettre en œuvre **les dispositions respectant la réglementation thermique actuelle** « élément par élément ».

En cas de réhabilitation d'ouvrages nécessitant de respecter la performance énergétique réglementaire actuelle, il s'agit de leur substituer des **ouvrages dont la performance énergétique est voisine de celle requise pour construire les bâtiments neufs classés « Bâtiment Basse Consommation »**.



# Quels besoins en travaux à 10 ans ?

## ■ Des besoins théoriques

- Ces besoins ne tiennent pas compte :
  - ↪ des possibilités de financement des propriétaires,
  - ↪ des capacités de production des fabricants,
  - ↪ des capacités d'intervention des entreprises.
- 3 interventions possibles de la part des copropriétés
  - ↪ Une réparation a minima du désordre ou de sa manifestation visible, repoussant la résolution du problème dans le futur.
  - ↪ Une réhabilitation complète de l'ouvrage mais à performance identique
  - ↪ Une réhabilitation intégrant une amélioration de la performance (énergétique en particulier).
- **L'arbitrage nécessaire entre tous les travaux et toutes les copropriétés nécessite de mettre en place un ou des indicateurs mesurant « l'efficacité » des travaux à engager, c'est-à-dire permettant d'optimiser le rapport « bénéfice obtenu / coût d'investissement »**

# Les points de blocage à la réalisation des travaux dans les copropriétés :

- Des copropriétaires insuffisamment sensibilisés à l'entretien du parc
  - connaissance incertaine du fonctionnement des copropriétés
  - méconnaissance des risques de la dégradation du bâti et de la nécessité de l'entretien continu des bâtiments
  - absence fréquente de planification technique
  - utilisation minimaliste du carnet d'entretien
  - réglementation qui ne cultive pas suffisamment l'approche globale des bâtiments
  - faible sensibilité aux enjeux de l'amélioration énergétique des bâtiments

# Les points de blocage à la réalisation des travaux dans les copropriétés :

## ■ Le défaut de programmation financière des travaux

- faible utilisation des provisions pour travaux prévues par l'art. 18 de la loi du 10 juillet 1965
- coûts des travaux nécessaires élevés au regard de la capacité financière des copropriétaires
- à l'acquisition du logement, le coût de l'entretien des parties communes n'est pas intégré
- certains ménages n'accèdent pas facilement à un emprunt pour travaux (endettement déjà important, âge, ..)

# Les points de blocage à la réalisation des travaux dans les copropriétés :

## ■ Les difficultés de gestion des copropriétés

- Les difficultés de prise de décision en copropriété
- La complexité juridique des grands ensembles
- Les difficultés de mise en œuvre des travaux imbriquant parties communes et privatives
- Les impayés de charges de copropriétés

# Propositions de l'étude de mesures visant à favoriser la réalisation de travaux

## ■ Poursuivre les actions engagées pour les copropriétés fragiles ou en grande difficulté :

OPAH copropriété, plan de sauvegarde, opérations disposant d'un « volet copropriété », ...

⇒ Des politiques à poursuivre.

## ■ Développer une politique globale de prévention

- Favoriser la connaissance du parc des années 1950-1984 :
  - ↪ Mise en réseau des données et études disponibles
  - ↪ Définition d'indicateurs de suivi à usage des collectivités
  - ↪ Développement des études de repérage et observatoires locaux

# Propositions de l'étude de mesures visant à favoriser la réalisation de travaux

- Étudier la possibilité d'un prêt, éventuellement « écologique » à destination des copropriétés
- Favoriser la constitution des provisions spéciales travaux
- Étudier les modalités de mise en place d'un diagnostic technique global et inciter à la réalisation de plans patrimoine obligatoires

# Propositions de l'étude de mesures visant à favoriser la réalisation de travaux

- Expérimenter des démarches incitatives avec les collectivités locales
  - Objectif : inciter les copropriétaires à réaliser un diagnostic global du bâti et à élaborer un plan patrimoine
  - Aides financières : améliorer l'ingénierie pour financer la réalisation de diagnostic et de plans patrimoine
  
- Des actions ciblées
  - OPAH dans les centres anciens (petites copropriétés anciennes ou issues de la reconstruction)
  - Diagnostic des copropriétés de plus de 200 logements notamment des IGH
  - Copropriétés des années 75/84, notamment en Ville Nouvelle : les problématiques sont parfois très complexes

# Propositions de l'étude de mesures visant à favoriser la réalisation de travaux

## ■ Développer l'information des copropriétaires

- Introduire un volet « information/formation des copropriétaires » dans toutes les conventions signées comportant un «volet copropriété » avec l'Anah
- Favoriser une approche globale de la communication sur l'entretien et l'amélioration des bâtiments

## ■ Améliorer la formation des intervenants

- Des syndics, sur les gestion des travaux et l'anticipation
- Des architectes, pour développer la connaissance du parc des années 50-80, un patrimoine qui a des atouts à préserver et des points à améliorer => le but est d'inciter davantage les syndics et architectes à travailler ensemble sur la réhabilitation de ces copropriétés



- L'Anah va organiser la diffusion de l'étude :
  - Une présentation publique prévue fin novembre 2010
  - Des publications Anah à paraître
  - Des documents seront disponibles sur le site internet Anah.fr