

Veille et Observation des Copropriétés

Tours Métropole Val de Loire

Comité de Pilotage
Bilan année 2

27 novembre 2025

Tours métropole Val de Loire

Agence nationale de l'habitat Anah

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

/ SOMMAIRE

1/ Rappel méthodologique

2/ Présentation des résultats de la VOC année 2

3/ Enjeux et secteurs prioritaires

01

/ Rappel méthodologique

Méthodologie et objectifs du dispositif

Objectifs et contenu de la mission

Améliorer la connaissance du parc de copropriétés sur l'agglomération

Détecter les difficultés et **éviter** le décrochage de certaines copropriétés

Repérer et orienter les copropriétés fragiles ou en difficultés

Cibler les copropriétés avec un potentiel de rénovation énergétique

Volet n°1
Elaboration de l'outil

- Définir le périmètre du VOC
- Définir les critères et indicateurs
- Transposer l'analyse sous format cartographique
- Créer un guide méthodologique

Volet n°2
Animation partenariale

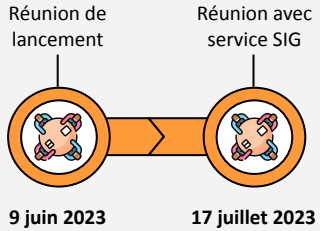
- Créer une instance de partage entre les acteurs publics/privés du monde de la copropriété
- Favoriser l'alimentation de l'outil VOC et l'identification de copropriétés fragiles ou en difficultés

Un dispositif sur 3 années : Avril 2023 à octobre 2026
Une mise à jour annuelle des données intégrées au bilan

Année 1 : La création de l'outil d'observation

Etape 1 : Récupération des données statistiques

Les points d'étapes



Offre

Année de construction, classe cadastrale, vacance…

Marché immobilier

Rythme des ventes, évolution des prix…



Occupation

Part des ménages à bas revenus, statut d'occupation, proximité QPV…

Gestion

Type de gestion, procédure admin., situation financière…

Etape 2 : La création d'un système de notation de la vulnérabilité

A partir de **4 catégories de fragilité** : note de 0 *(peu fragile)* à 10 *(très fragile)*

Fragilité de l'offre

Année de construction, classe cadastrale, vacance, taille des logements

Fragilité sociale

Part des ménages à bas revenus, QPV, occupation (PO)

Fragilité sur le marché immobilier

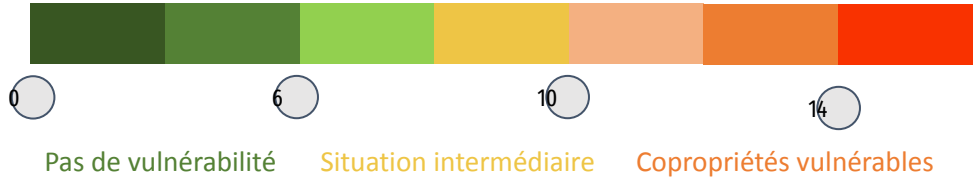
Prix de vente moyen, évolution des prix,, taux de mutation

Fragilité sur la gestion/fonctionnement

Mode de gestion, taux d'impayés, part des débiteurs, règlement de copropriété, etc.

Détermine une note de vulnérabilité sur 20

(7 catégories)



Une analyse statistique complétée par :

- **Des rencontres avec les professionnels du secteur**
- **du repérage terrain**

Année 1 : La création de l'outil d'observation

Etape 3 : associer les professionnels de l'immobilier

13/11/2023 : un atelier de travail avec les syndics afin de les intégrer à la démarche VOC

> Les thèmes abordés :

- Présentation de l'observatoire
- Réflexion collective sur la notion de copropriété fragile/en difficulté



Mai à Juillet 2024 : échanges avec les syndics

Approfondissement auprès des syndics de copropriétés cibles

Entretiens téléphoniques/partage d'informations avec gestionnaires
20/30 copropriétés les plus vulnérables

Collecte d'informations qualitatives sur la gestion et le fonctionnement, l'occupation sociale, l'état technique et les besoins en travaux

Mise à disposition d'un outil cartographique

Esri - Urbanis / Études & Expertises

Représentations cartographiques des parcelles vulnérables

Synthèses des copropriétés

Guide utilisateur

Indice de fragilités

Filtres thématiques

Recherches combinées

Fiches de synthèses

LOGIN Année 2

02

/ Présentation des résultats de la VOC année 2

02

/Présentation des résultats de la VOC

2.1 Rappel des constats généraux année 1

RAPPEL DES CONSTATS EN ANNÉE 1

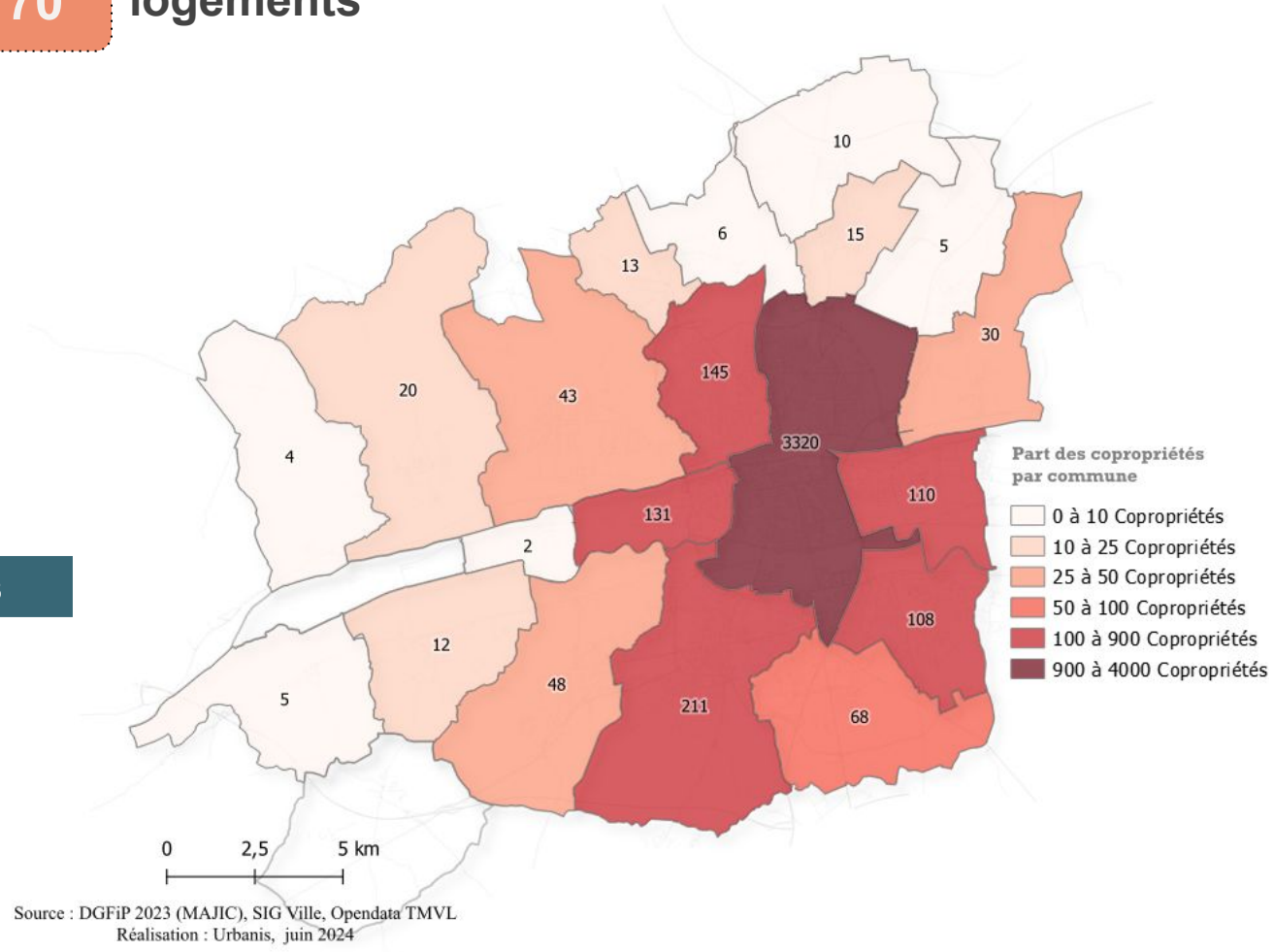
4 306 **copropriétés identifiées**

70 770 **logements**

- **77%** des copropriétés **localisées sur Tours**
- **16** logements par copropriété en **moyenne**
- **68%** de **petites copropriété** (moins 10 logements) localisées en majorité dans le centre ancien de Tours
- **2%** des copropriétés avec **+100 logements**…mais qui concentrent **+20%** des **logements du parc**

7 communes avec un parc significatif de copropriétés

Commune	Nb copropriétés	Nb Logements
Tours	3 320	47 135
Joué lès Tours :	211	8 005
Saint Cyr sur Loire	145	4 266
La Riche	131	3 158
Saint Pierre des Corps	110	1 808
Saint Avertin	108	1 394
Chambray lès Tours	68	2 771



Source : DGFiP 2023 (MAJIC), SIG Ville, Opendata TMVL
Réalisation : Urbanis, juin 2024

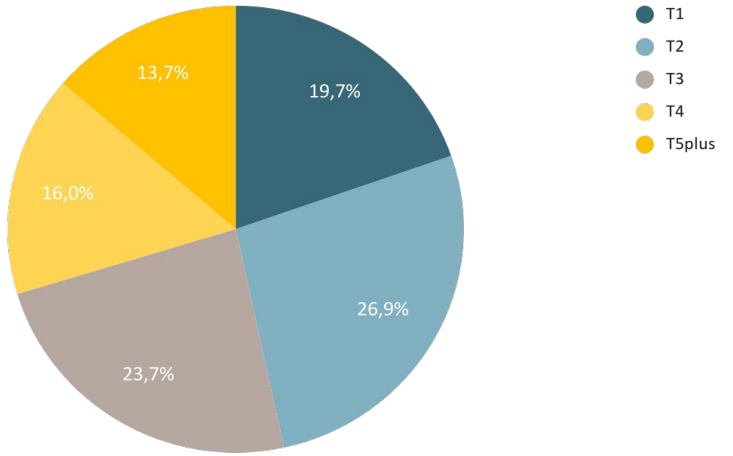
RAPPEL DES CONSTATS EN ANNÉE 1

> Le parc de logements en copropriétés

- Une majorité de **petits logements** (T1-T2)
- Un parc de copropriétés **globalement récent** (41% construites après 1975)
- **44%** des logements occupés par des **locataires** et **29,5%** par des **propriétaires occupants**
- **16%** de ménages à **bas revenus**
- Un **marché immobilier contrasté** avec des écarts de 30-40% entre certains quartiers/communes

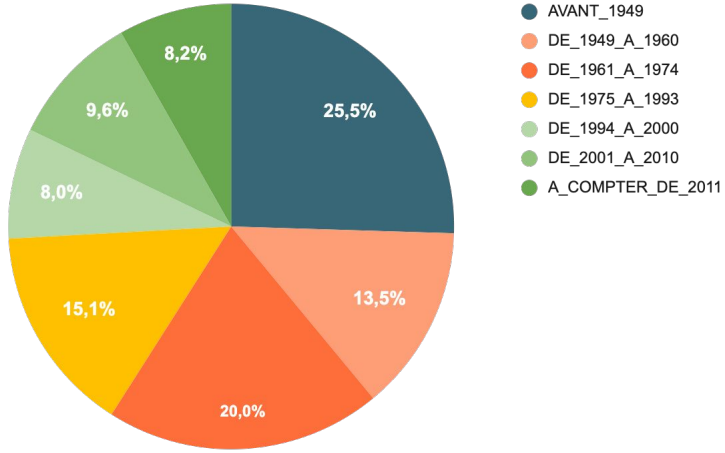
Typologie des logements

Source : MAJIC 2023 - Traitement Urbanis



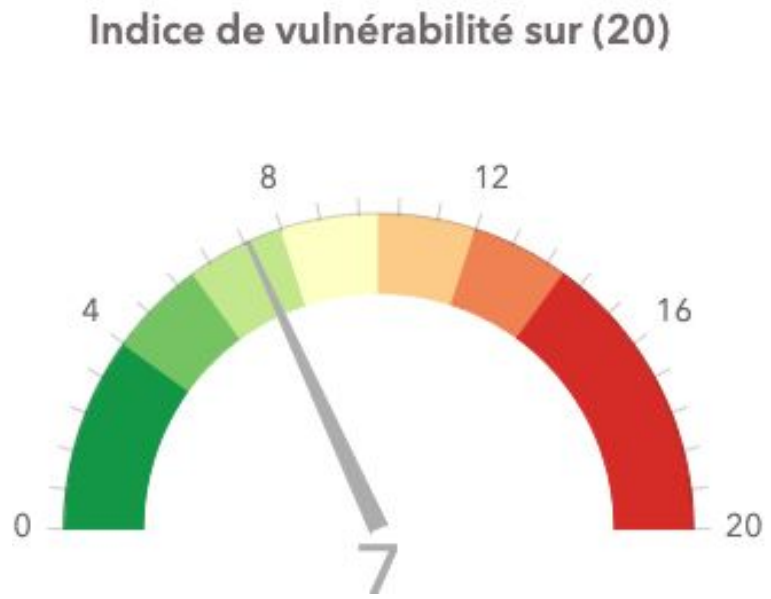
Période de construction

Source : MAJIC 2023 - Traitement Urbanis



RAPPEL DES CONSTATS EN ANNÉE 1

Un parc de copropriété en situation favorable



> Identification des copropriétés les plus fragiles

- **13%** vulnérables soit **562 copropriétés**
- **3 communes concentrent la majorité des copropriétés potentiellement vulnérables : Tours (centre ancien) Saint Pierre des Corps** et **Joué Lès Tours**
- Les **vulnérabilités sont plus marquées** pour :
  - **Les petites copropriétés** (moins de 10 logements)
  - Des immeubles majoritairement composé de **petits logements**
  - Les copropriétés construites **avant 1975**

10 copropriétés de grandes tailles regroupent plus de **50 % des logements situés dans des copropriétés vulnérables.**

02

/Présentation des résultats de la VOC

2.2 Constats généraux - année 2

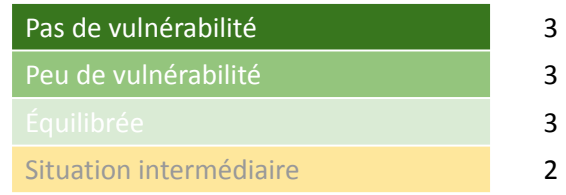
2023 4 306 copropriétés identifiées 70 770 logements

2024 4 370 copropriétés identifiées 72 020 logements

> Variations observées :

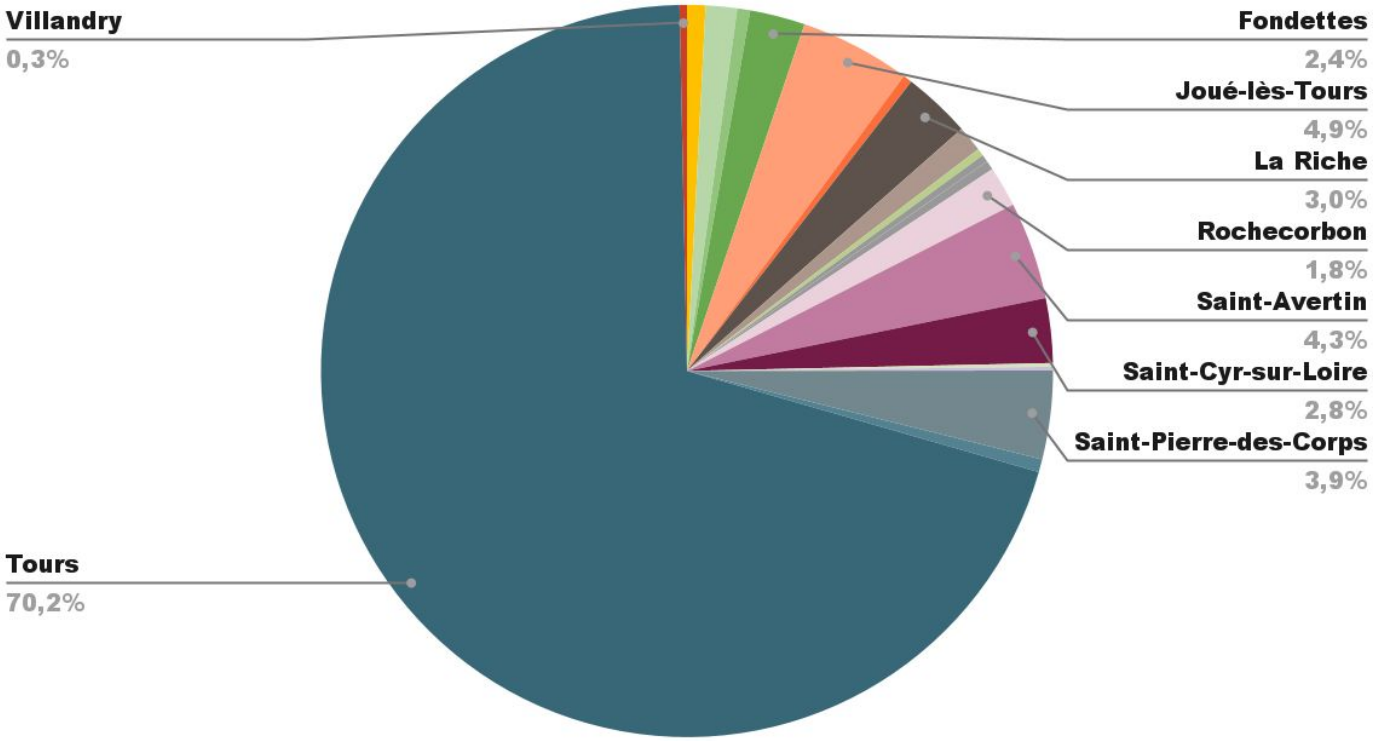


Fusion de copropriété, changement de statut (rachat par un propriétaire unique changement en apparthotel…)



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

862 copropriétés
Non inscrites RNC



Source : données CoproFF - Cerema

Informations sur l'immatriculation au registre

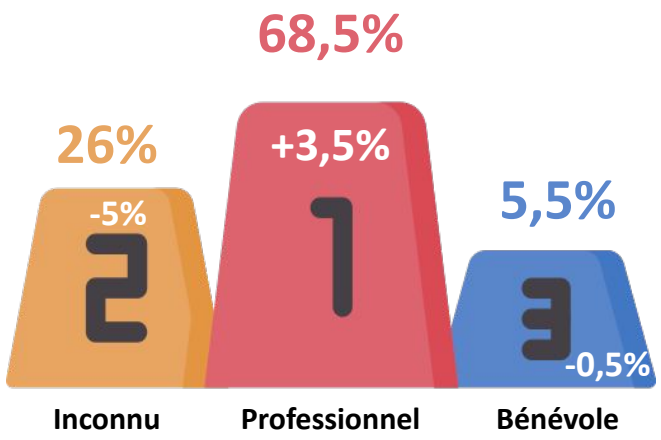
- **Total copropriétés Tours Métropole : 4 370**
  - **Dont immatriculées au registre** : **3 508** (+4%)
  - **Dont non immatriculées** : **862** (- 9%)

Intégration des données du registre dans l'observatoire :

- **Copropriétés** dont les données du registre ont pu être **intégrées à l'observatoire** : **3 141** (+17%)
- **Copropriétés** dont les données du registre n'ont pas pu être **intégrées à l'observatoire** : **367** (-45%)

> La gestion des copropriétés

Mode de gestion des copropriétés immatriculées



Un accroissement de la part des copropriétés en gestion professionnelle

Source : RNC avril 2025

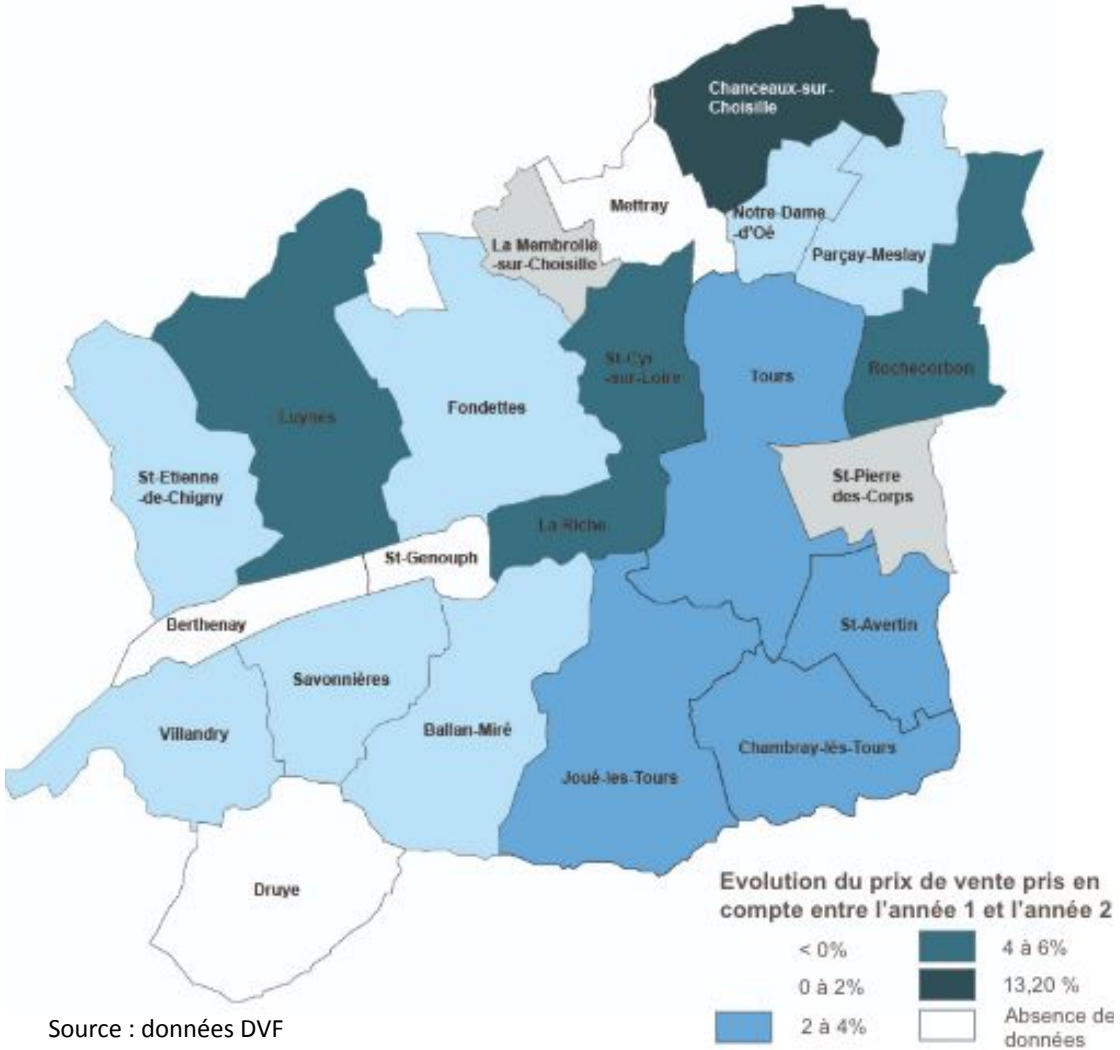
Impayés de charges

	Nombre de copropriétés	Evol. 2023/2024	Montant moyen	Evol. 2023/2024	Nb lgts moyen	Evol. 2023/2024
0% à 7,9%	2459	+136%	1 680 €	+11%	30	+12%
8% à 14,9%	326	+25%	5 950 €	+8%	34	+21%
15% à 24,9%	177	+13%	9 589 €	-11%	28	-5%
25% à 49,9%	111	+16%	11 034 €	+44%	17	+13%
Sup. 50%	63	+5%	9 653 €	-83%	9	-52%

Source : observatoire année 2

→ 18 Copro avec +50 000 € impayés

> Evolution du prix de vente médian/m2



Source : données DVF

Prix médian/m² des logements en copropriétés

	Année 1	Année 2	Evol %
Chambray-lès-Tours	2 439 €	2 496 €	2,34%
Joué-lès-Tours	2 070 €	2 115 €	2,17%
La Riche	2 253 €	2 348 €	4,22%
Saint-Cyr-sur-Loire	2 397 €	2 518 €	5,05%
Saint-Pierre-des-Corps	1 729 €	1 703 €	-1,50%
Tours	2 585 €	2 645 €	2,32%
Métropole	**2 500 €**	**2 549 €**	**1,96%**

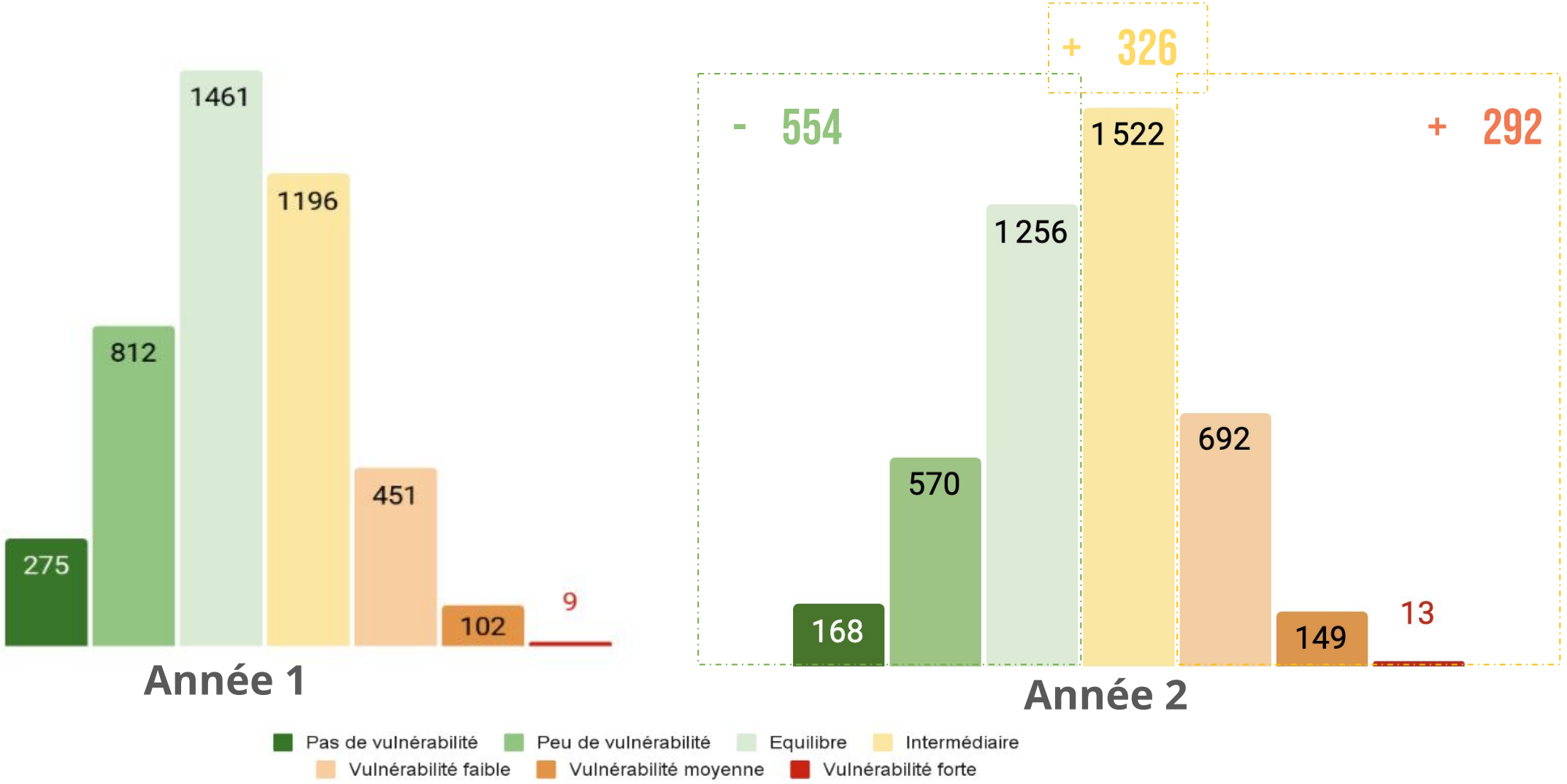
Entre l'année 1 et l'année 2, le nombre de mutation a reculé de **27 % à l'échelle de la métropole**.

02

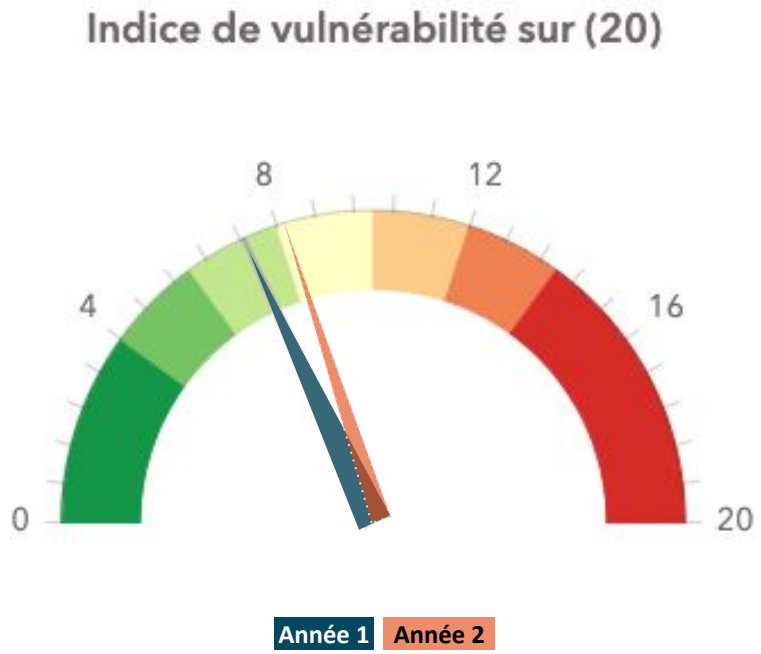
/Présentation des résultats de la VOC

2.3 Evolution de l’indice de vulnérabilité

> Evolution de la situation générale des copropriétés du territoire



> Un indice global de vulnérabilité dégradé en année 2



Principaux facteurs discriminants : *fragilité sociale (43%) et marché immobilier (41%)*

Une **bascule progressive du parc vers des profils plus vulnérables**

75% **des copropriétés vulnérables en Année 1 confirmées en Année 2**

Une part significative (28%) de copropriété en **situation intermédiaire en année 1** ont basculé vers une **situation de vulnérabilité en année 2**

EVOLUTION DE L'INDICE VULNÉRABILITÉ

> Les principaux constats :

- Une **stabilité globale** du parc, mais une **progression des fragilités** observée
- Les classes intermédiaires (3 et 4) concentrent les **dynamiques de dégradation progressive**
- Peu de bascules directes vers les situations les plus critiques (6 et 7) → **processus lent mais continu**

- **Facteurs clés de vulnérabilité :**
  - Impayés élevés (≈20 % contre 7,5 % en moyenne)
  - Vacance importante (+7,5 pts par rapport à la moyenne métropolitaine)
  - Part accrue de ménages modestes (22,2 % vs 16 %)
- Les copropriétés "**intermédiaires**" (classe 3-4) deviennent **stratégiques à suivre** : elles constituent un **levier d'action préventive** pour éviter l'aggravation

03

/ Les enjeux et secteurs prioritaires

> Année 2 : Des tendances confirmées et des fragilités qui progressent

Les données de l'année 2 montrent une hausse de +52 % des copropriétés potentiellement vulnérables.

Elles confirment les principaux constats de la première année :

- Un **parc globalement stable** et en **bon état**
- Des f**ragilités** marquées dans le **centre ancien** (petites copropriétés peu organisées ou non immatriculées)
- Un **fort potentiel de rénovation énergétique sur les copropriétés** des années 1950-1980
- Des **enjeux patrimoniaux** à articuler avec ceux de la **rénovation énergétique**
- **Des vulnérabilités** concentrées dans certains **quartiers QPV** (Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps)
- **Une amélioration du taux d'immatriculation** grâce à une meilleure fiabilité des données

Ces constats confirment l'importance de poursuivre l'observation et le suivi en année 3 pour cibler les actions prioritaires

Deux secteurs identifiés et confirmés sur les deux années consécutives



Centre ancien de Tours / quartier Blanqui Mirabeau



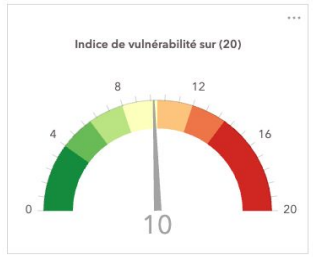
	Année 1	Année 2
Nombre de copropriétés	1 175	1 183
Dont vulnérables	176	334
Indice moyen des copro vulnérables	11,00	11,2
Nb logts moyen/Copro vulnérables	8	8
% copro. non immatriculées	33%	23%
Mode de gestion non identifié	47%	42%

> Problématiques identifiées :

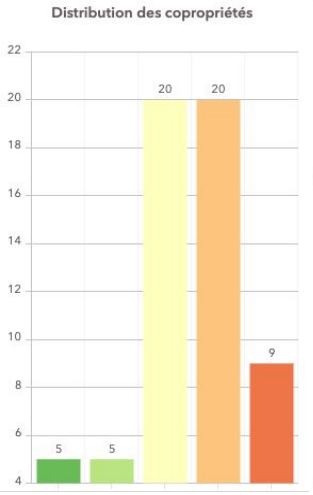
- Copropriétés **désorganisées**
- **Faible ressources** des occupants
- **Travaux de rénovation** autres que volet énergétique (structure, sécurité…)

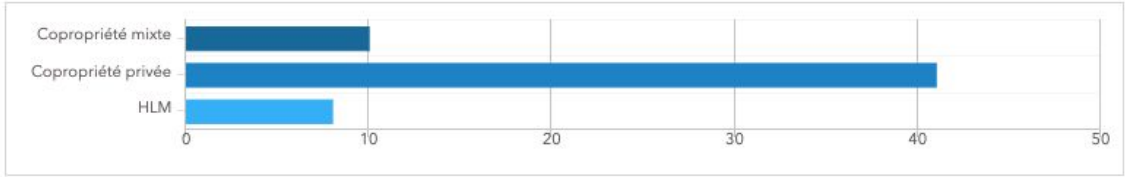
Les quartiers en périmètre QPV

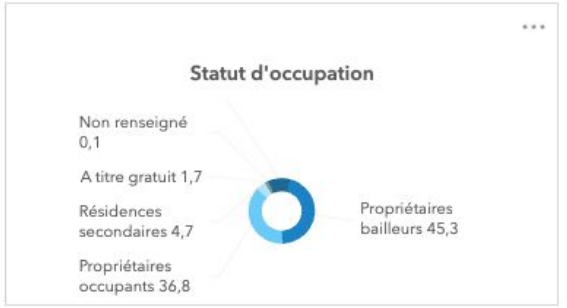
- **50 %** des copropriétés en QPV sont classées **potentiellement vulnérables**
- Présence de nombreux immeubles **issus de la vente HLM**, entraînant parfois un **manque de connaissance du statut de copropriété**
- Parc **ancien (avant 1975)** avec **fort potentiel de rénovation énergétique**
- **32 % de ménages à bas revenus** → capacité d'investissement limitée malgré peu d'impayés
- Le quartier **La Rabière (Joué-lès-Tours)** se distingue par une **fragilité accrue** et un **parc de copropriétés important**.
- Besoins d'**accompagnement potentiel** : information, gestion, mobilisation et rénovation

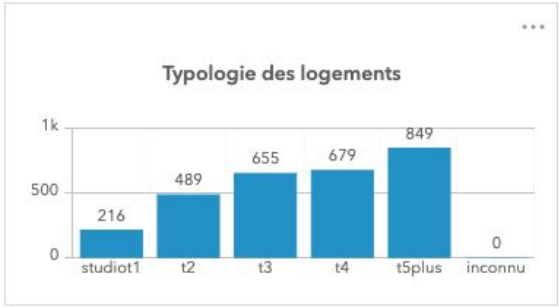












04

/ Calendrier et prochaines étapes

> Calendrier de la VOC :

Année 1 (2023-2024)

Volet 1 : recueil, Analyse et mise à jour des données

- *Constitution des bases et recueil des données*
- *Création de l'outil*
- *Analyse et interprétation de la situation des copropriétés*
- *Analyse de terrain des copropriétés vulnérables*

Volet 2 : animation partenariale

- *Rencontres avec les partenaires et animation d'atelier*
- *Echanges et rencontres individuelles avec les principaux syndics*

Remise d'un bilan année 1

Année 2 (2024-2025)

- Actualisation de la base de données
- Mise à jour du rapport d'analyse
- Orientation stratégique
- Réunion de présentation des principaux résultats de l'observatoire avec les partenaires publics et syndics (Comité de pilotage)

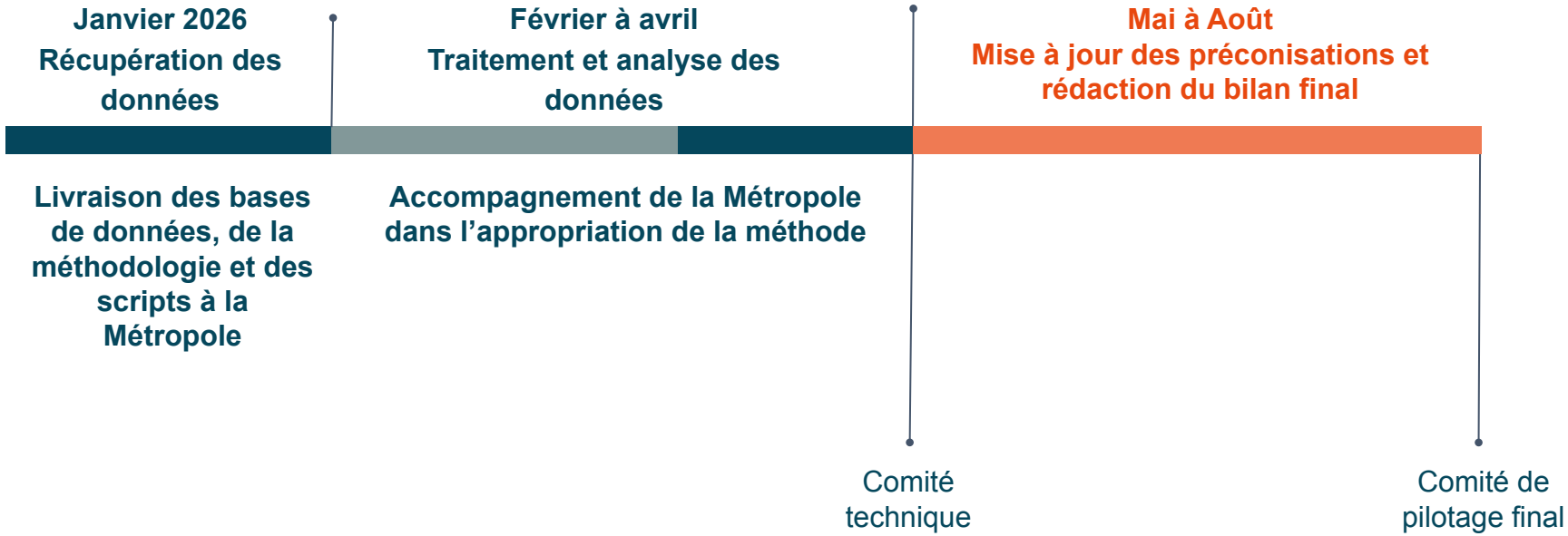
Remise du bilan actualisé

Année 3 (2025-2026)

- Actualisation de la base de données
- Accompagnement de la Métropole pour la transmission de l'outil

Remise du bilan final

> Calendrier année 3 :



Merci pour votre attention

Tours métropole Val de Loire

Urbanis