Veille et Observation des Copropriétés

Tours Métropole Val de Loire

Comité de pilotage année 3

18 septembre 2026

Urbanis

Ordre du jour

1. Méthodologie d'étude
2. Rappel des constats généraux et mise à jour année 3
3. Analyse de l'évolution de l'indice de vulnérabilité
4. Identification des secteurs à enjeux
5. Conclusions et perspectives



1. Méthodologie de l’étude

Rappel des objectifs de la mission

Améliorer la connaissance du parc de copropriétés sur la Métropole

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

Des pistes d'orientation stratégique en année 3

Le 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



Une analyse statistique complétée en année 1 par :

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

La mise à disposition d'un outil cartographique et de fiches copropriétés

Esri - Urbanis / Études & Expertises

Représentations cartographiques des parcelles vulnérables

Synthèses des copropriétés

Guide utilisateur

Indice de fragilités

Filtres thématiques

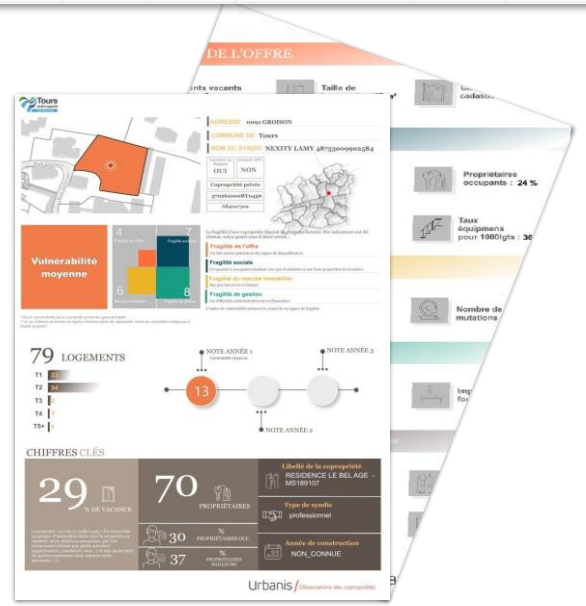
Recherches combinées

Fiches de synthèses

LOGIN Année 3

↑ Cliquez sur le lien ci-dessus pour accéder à l'outil cartographique







2. Rappel des constats généraux et mise à jour année 3

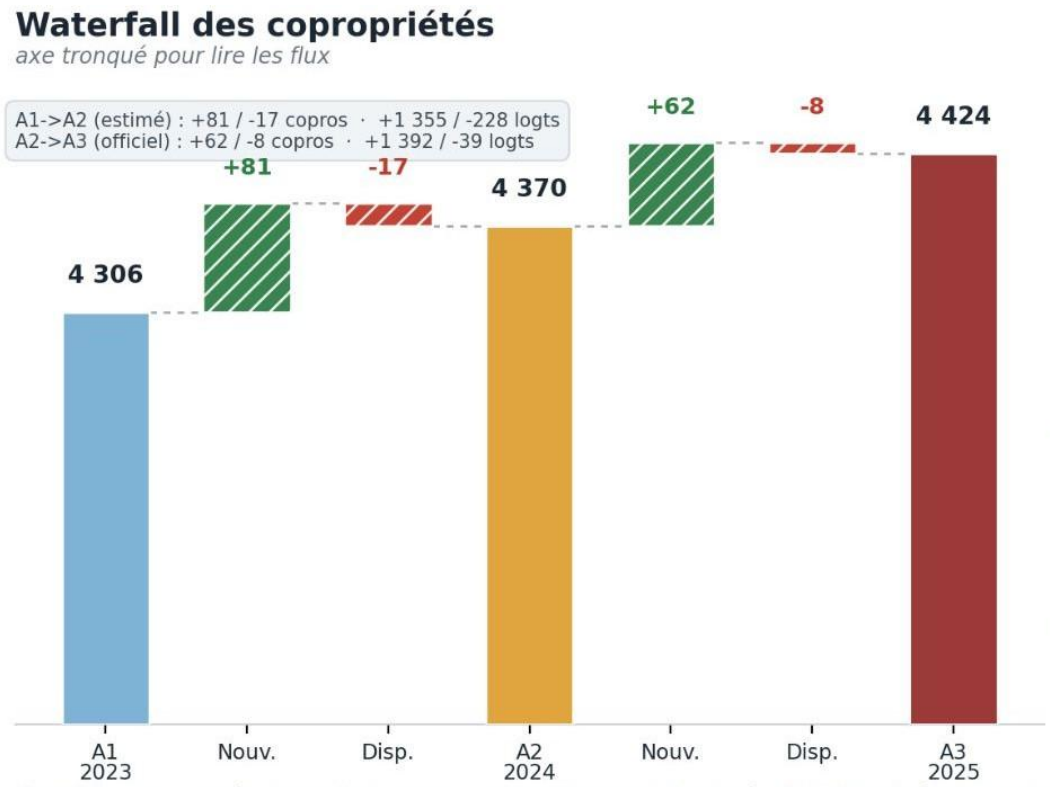
Evolution global du parc de copropriété sur 3 ans

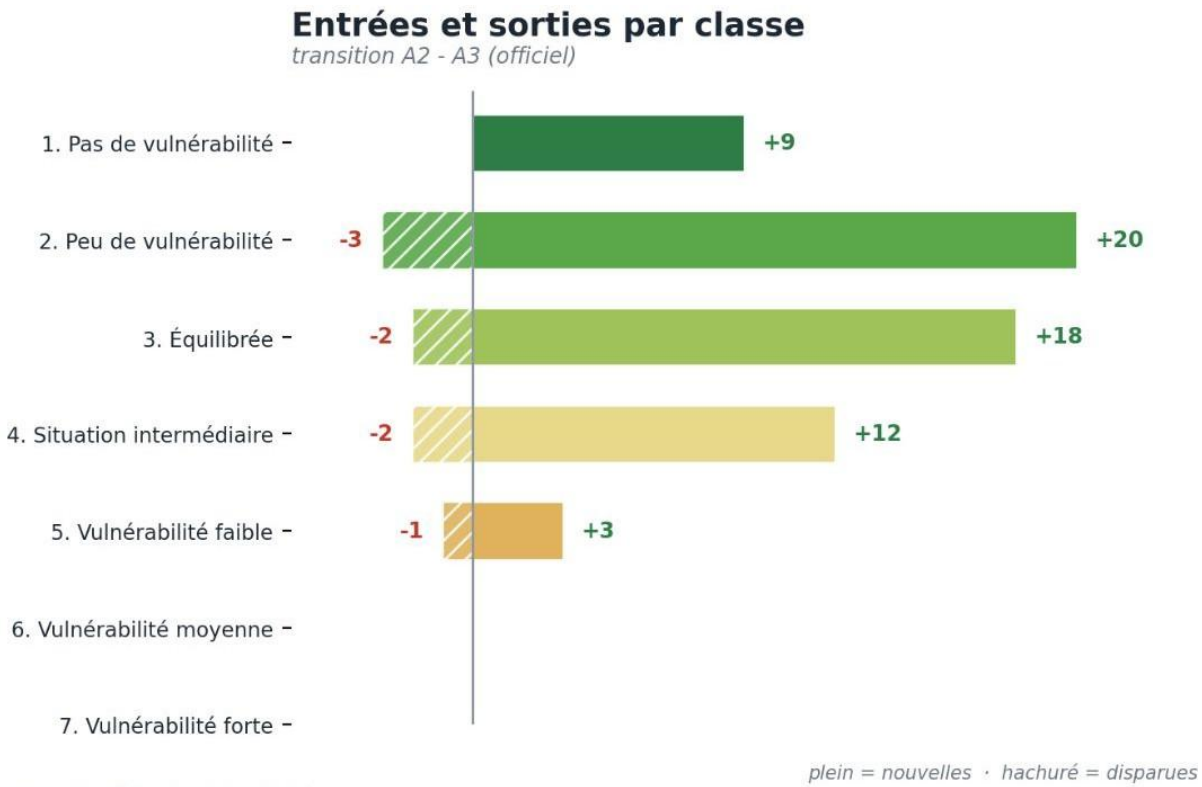
Année 1	Année 2	Année 3
Copropriétés 4 306	Copropriétés 4 370 +64	Copropriétés 4 424 +54
Logements 70 770	Logements 72 020 +1250	Logements 73 462 +1442

Causes des variations observées :

- **Constructions neuves**
- **Création de copropriétés :** *vente de logements par un mono propriétaire*
- **Actualisation annuelle des sources de données** *(Fichier foncier, CEREMA notamment)*

Variation des copropriétés (entrées et sorties) sur 3 ans





Waterfall : vert = entrées (nouvelles), rouge = sorties (disparues) ; hachuré = A1->A2 estimé par appariement, A2->A3 = livrable officiel.

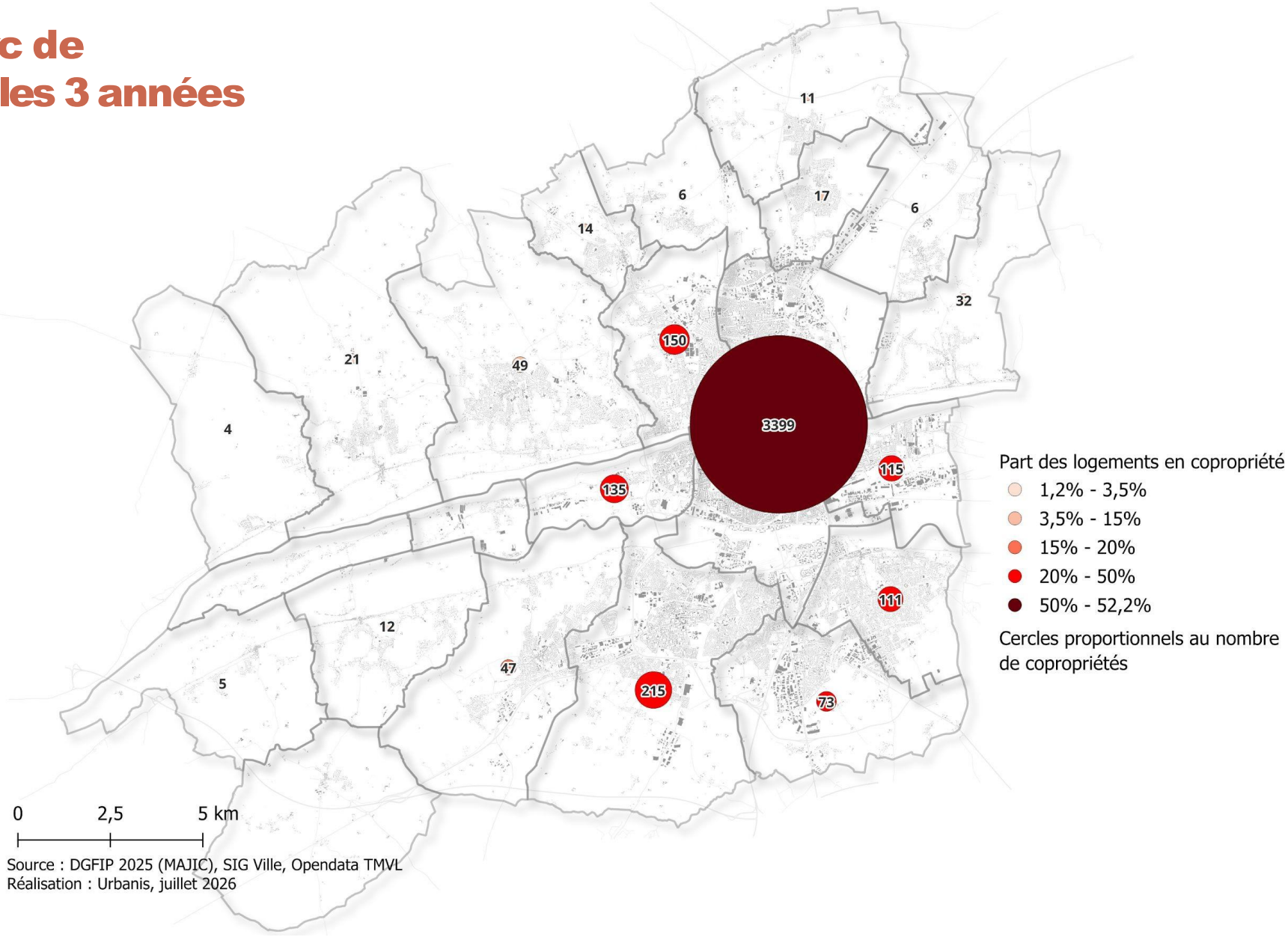
Causes (fusion / changement de statut) : non documentées dans les livrables -> n.d. (non inventées).

Source : VOC Tours Métropole Val de Loire · Cerema | Millésimes : A1=2023, A2=2024, A3=2025 | Fichiers fonciers (MAJIC), DV3F, LOVAC, RNC, INSEE

Des caractéristiques du parc de copropriétés similaires sur les 3 années

Des moyennes stables entre A1 et A3 :

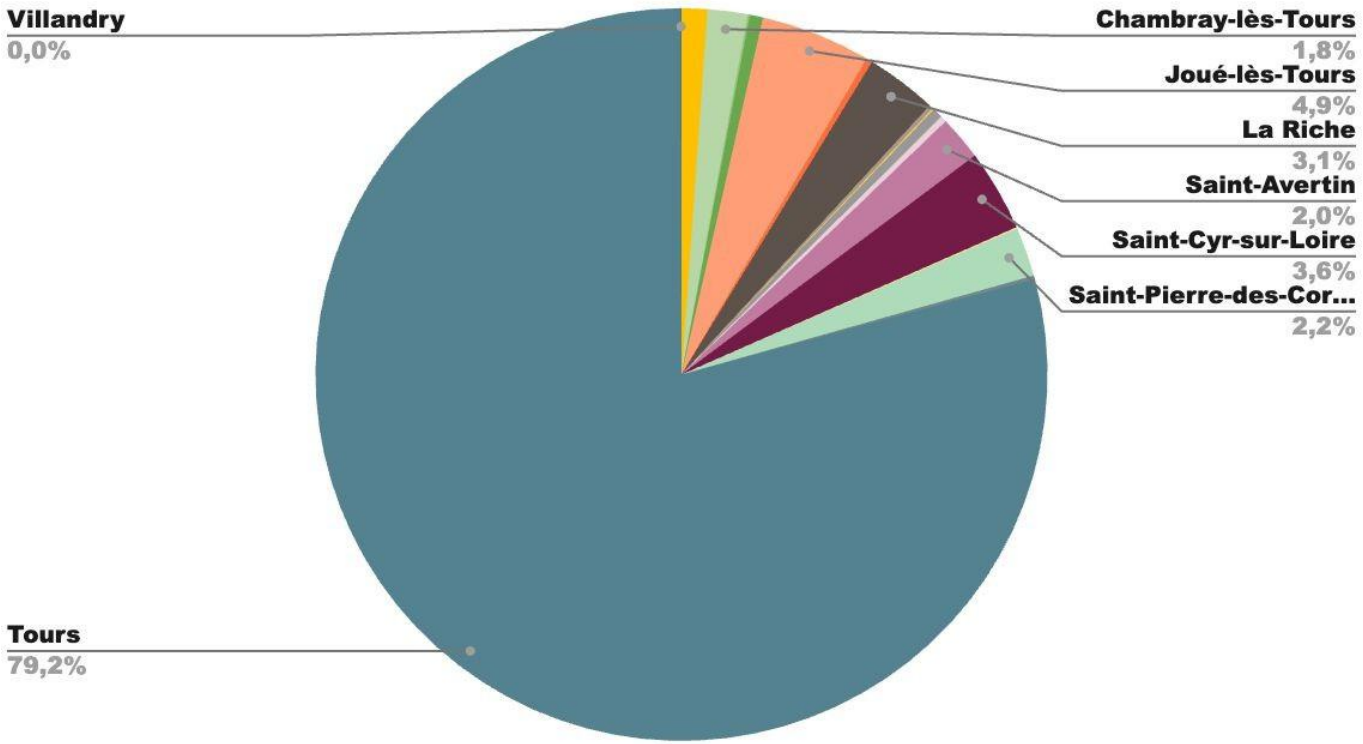
- **77%** des copropriétés **sur Tours**
- **67%** de **petites copropriété** (moins 10 logements)
- **2%** des copropriétés avec **+100 logements**…mais qui concentrent **22%** des **logements du parc**



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

800 copropriétés

Non inscrites RNC



Informations sur l'immatriculation au registre

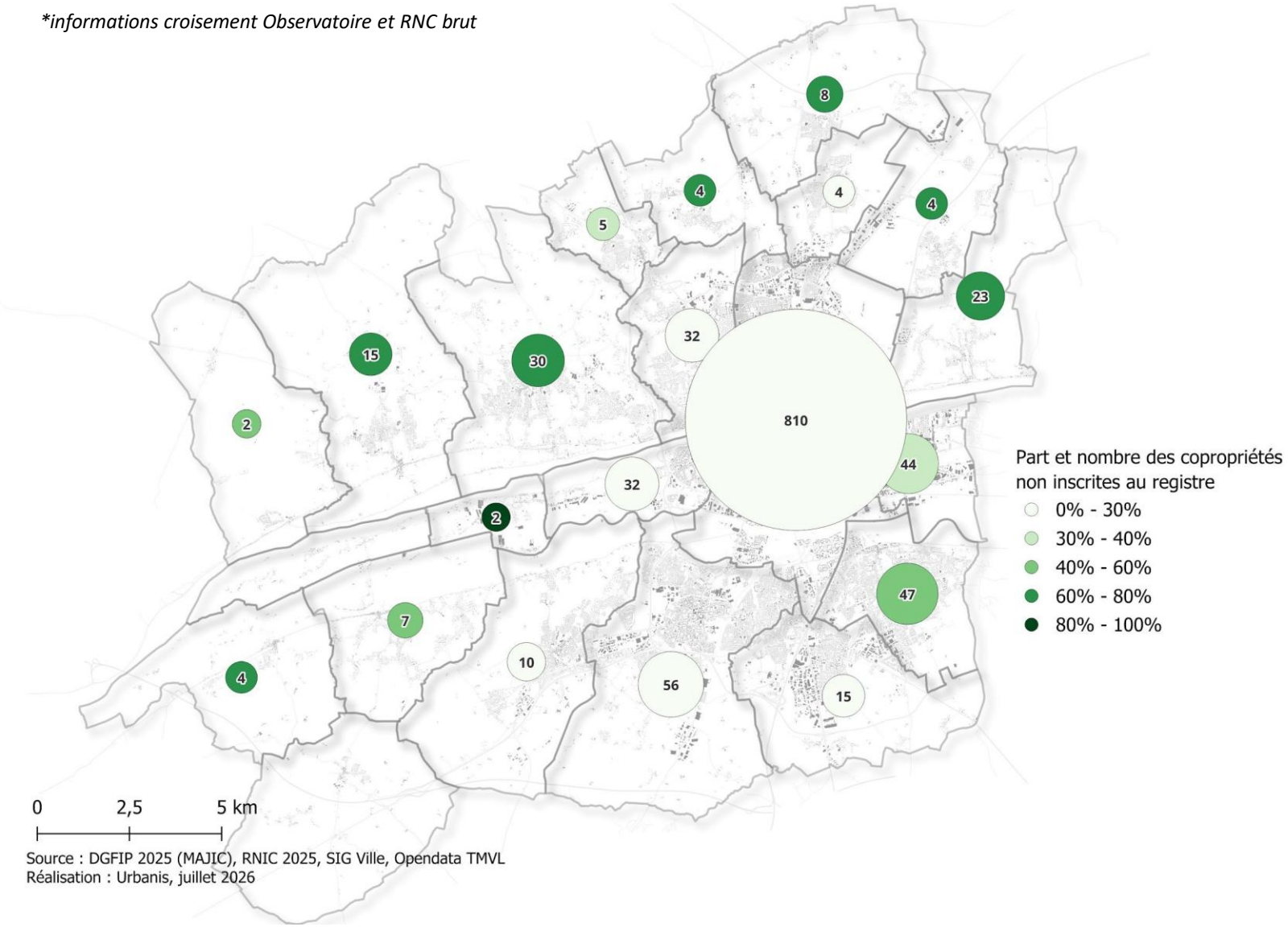
- **Total copropriétés Tours Métropole :** 4 424
  - **Dont immatriculées au registre** : 3 624 (+3%)
  - **Dont non immatriculées** : 800 (-7%)

Intégration des données du registre dans l'observatoire :

- **Copropriétés** dont les données du registre ont pu être **intégrées à l'observatoire** : 3 270 (+4%)
- **Copropriétés** dont les données du registre n'ont pas pu être **intégrées à l'observatoire** : 354 (-3,5%)

Copropriétés Non inscrites au registre par commune - A3

**informations croisement Observatoire et RNC brut*



82% **des copropriétés immatriculées**
+4 pts depuis l'année 1

1154 **copropriétés non immatriculées ou mal renseignées** *(800 non immatriculées et 354 dont les données n'ont pu être intégrées à l'observatoire)*

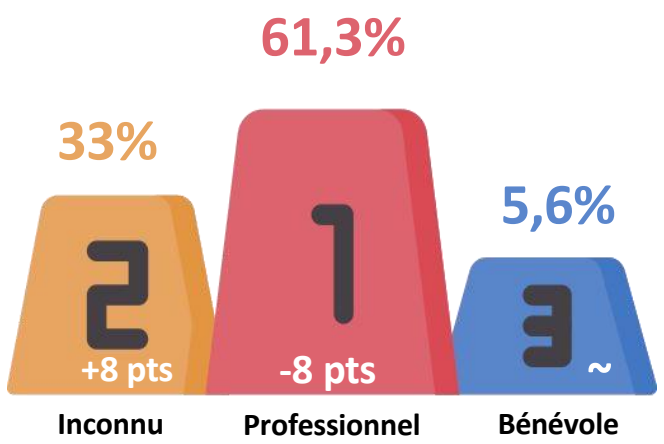
70% **localisées sur Tours (810)**

8,6 **logements en moyenne : resserrement sur les petites copropriétés en année 3 avec un baisse de 4 pts.**

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

> La gestion des copropriétés

Mode de gestion des copropriétés immatriculées



Une baisse du nombre de copropriétés en gestion professionnelle identifiée

correspond probablement à un décalage dans les délais de mise à jour du registre par les syndics professionnels.

Impayés de charges

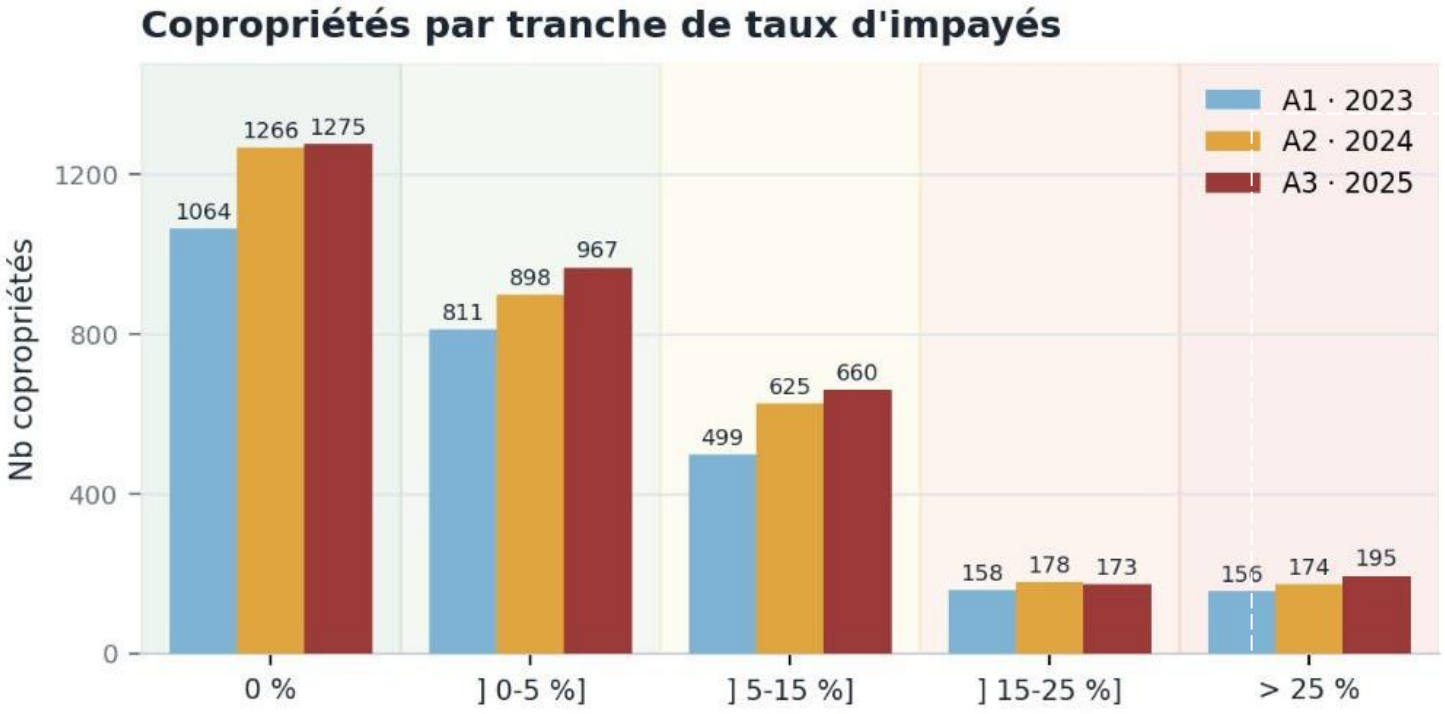
	Nombre de copropriétés	% copropriétés	Montant moyen	Nb lgts moyen
0% à 7,9%	2527	77,78%	1815	30
8% à 14,9%	356	10,96%	5027	30
15% à 24,9%	171	5,26%	7165	25
25% à 49,9%	131	4,03%	8245	17
Sup. 50%	64	1,97%	13606	7

Source : observatoire année 3

15 Copro avec +50 000 € impayés en année 3
Similaire à l'année 2

Evolution du taux d'impayés

Evolution du nombre de copropriétés par tranche et taux d'impayés

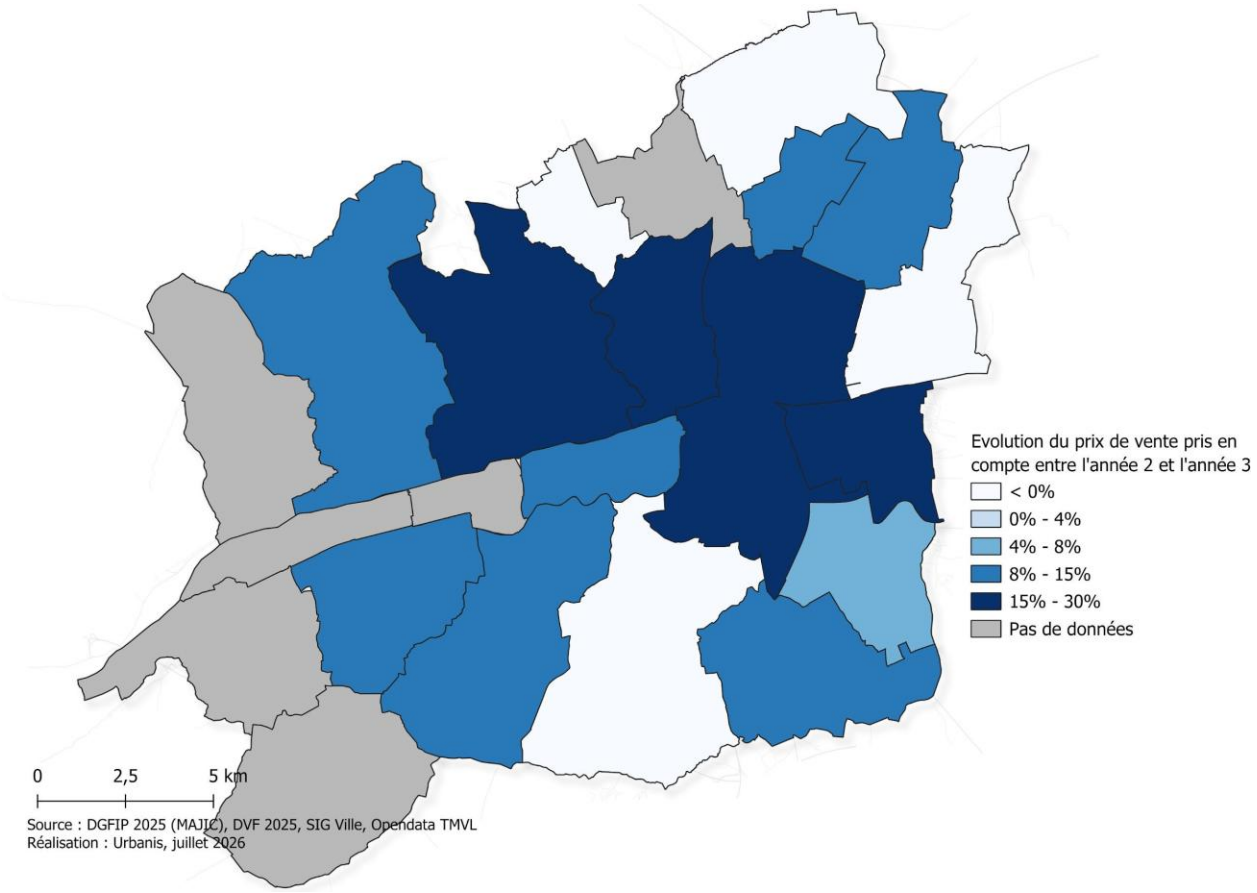


Près de 19% des copropriétés en année 3 ont un **taux d'impayés supérieur au seuil légal de la loi du 10 juillet 1965 :**

- 25% si moins de 200 lots
- 15% si plus de 200 lots

Une tendance qui augmente entre A1 et A3

> Rythme des mutations



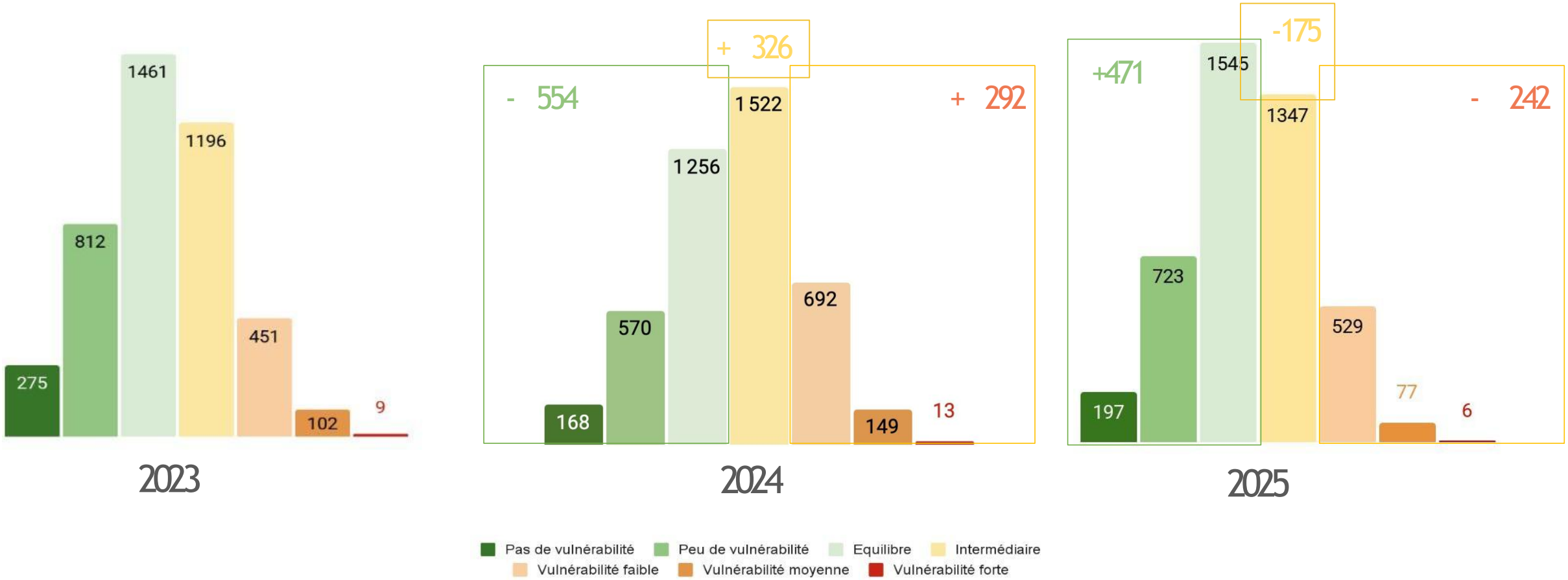
	Mutations A1	Mutations A2	Mutations A3	Evolution A2-A3
Ballan-Miré	129	82	59	-28%
Chambray-lès-Tours	367	275	229	-17%
Fondettes	51	42	30	-29%
Joué-lès-Tours	1433	1 117	1005	-10%
La Riche	595	428	418	-2%
Saint-Avertin	197	190	166	-13%
Saint-Cyr-sur-Loire	733	468	465	-1%
Saint-Pierre-des-Corps	313	266	241	-9%
Tours	8177	5 910	5944	1%
Métropole	12101	8 868	8631	-3%

Source : VOC Tours Métropole - évolution par période triennale (ex : A1 : 2023-2022-2021)
Evolution des mutations sur les 9 communes qui concentrent +99% des mutations en copropriété



3. Analyse de l’évolution de l’indice de vulnérabilité

> Evolution de la situation générale des copropriétés du territoire

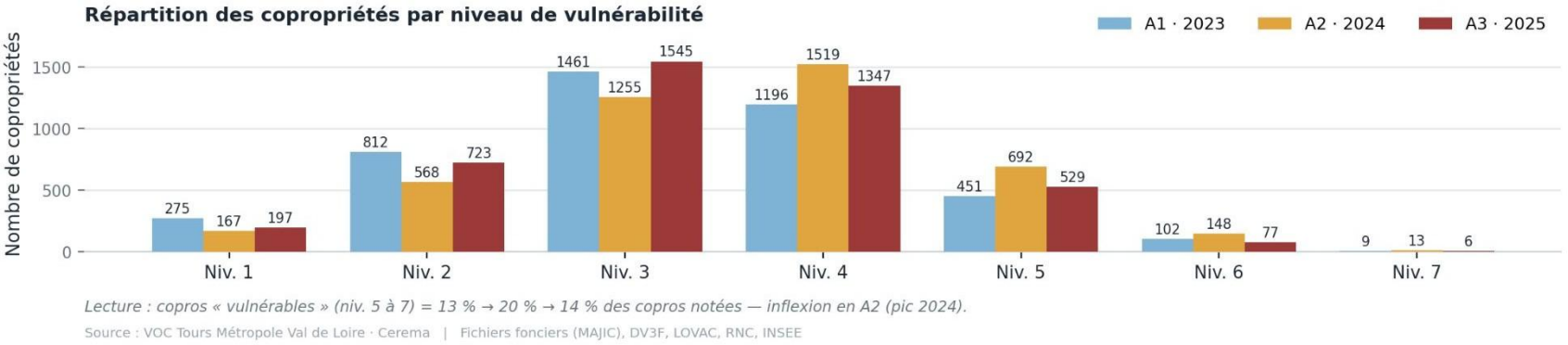


Une situation en année 3 qui se rapproche des tendances observées la première année

Note de vulnérabilité /20 — classement en 7 niveaux

Comparaison des trois millésimes de l'observatoire · A1 (2023) → A2 (2024) → A3 (2025)





Lecture : copros « vulnérables » (niv. 5 à 7) = 13 % → 20 % → 14 % des copros notées — inflexion en A2 (pic 2024).

Source : VOC Tours Métropole Val de Loire · Cerema | Fichiers fonciers (MAJIC), DV3F, LOVAC, RNC, INSEE

- **Amélioration en A3 :** Après un pic d'alerte en A2, la note moyenne se redresse en A3
- **Recul des situations critiques :** Les copropriétés en vulnérabilité moyenne à forte (niveaux 6 et 7) chutent nettement (**-25%) et (-33%)**
- **Une majorité de copropriété en situation intermédiaire :** le cœur du parc se densifie sur les situations intermédiaires (niveaux 3 et 4), qui augmentent sur la période A1-A3

> Comparaison copropriété type et vulnérable sur la Métropole



	Métropole	Copro vulnérable	Ecart
Epoque de construction	1960-1973 (24,4%)	1960-1973 & Av. 1946	-
Type de chauffage	individuel	individuel	-
Mode de gestion	Syndic pro	58% syndic Pro	-
Budget moyen	33 519 €	27 290 €	-18,58%
Nombre de logements	16,6	14	-2,6 lgts
Taille et type de logements	60,5m2 / T2-T3	44m2 / T2	-15,5m2
Part des PO	28%	14%	-14 pts
Part des ménages à bas revenus	16,30%	22,00%	+5,7 pts
Vacance	7,20%	17,00%	+9,8 pts
niveau d'impayés	5,35%	17,30%	12,05 pts
Indice de vulnérabilité	8	11	+3 pts
Classe de vulnérabilité	Intermédiaire	Vuln. faible	

> Evolution des copropriétés entre l'année 1 et 2

L'influence des différentes thématiques

Année 1 → Année 2

- Entre l'année 1 et 2, le **marché immobilier** est le premier moteur de la bascule
- La **gestion arrivait en deuxième** portée en partie par l'entrée au registre (25 copros)
- **185 copropriétés** sur 424 (44%) franchissaient **le seuil de justesse** (indice A2 >10,5)

Année 2 → Année 3

- **En année 3 la gestion est la thématique qui fait le plus basculer des copropriétés en vulnérabilités** (+3,5 points en moyenne)
- Pour 15 copropriétés cette bascule s'accompagnent d'une entrée au RNC
- 99 copropriétés ont une bascule marginale (0,5 point au dessus du seuil)

> Suivi et trajectoire des copropriétés vulnérables

Typologie des situations de vulnérabilité

Persistance de la vulnérabilité sur les trois millésimes (2023-2025) - 578 copropriétés retenues sur 4 281 suivies

PRÉOCCUPANTES

12

538 logements · 11 à Tours
classes 6-7 les trois années

À SURVEILLER

566

10 115 logements
vulnérables ≥ 2 ans sur 3, dont 194 les 3 années

ENSEMBLE

578

10 653 logements concernés
soit 13,5 % des copros suivies



12 copropriétés préoccupantes, dont 11 à Tours, restées en vulnérabilité moyenne ou forte les trois années (indice moyen stable autour de 13,4).

Les 566 copros à surveiller restent au voisinage du seuil quand le parc, lui, redescend en 2025 ; 194 d'entre elles ont été vulnérables les trois années



4. Identification des secteurs à enjeux

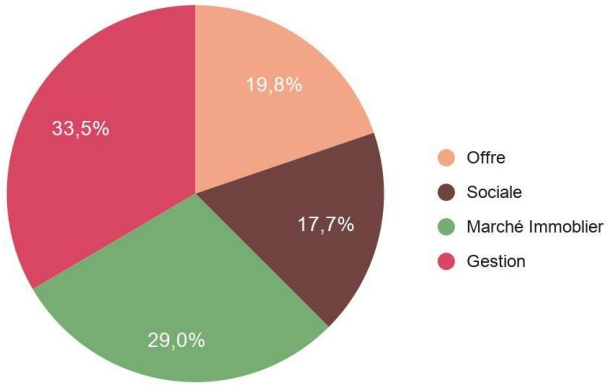
> Focus sur les secteurs prioritaires

1 Centre ancien de Tours / quartier Blanqui Mirabeau



	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de copropriétés	1175	1183	1193
Dont vulnérables A3	176	334	243
Nb logts moyen/Copro vulnérables	8	8	8
% copro. non immatriculées	33%	23%	21%
Mode de gestion non identifié	47%	42%	56%

Thématiques les plus élevées



> Focus sur les secteurs prioritaires

1 Centre ancien de Tours / quartier Blanqui Mirabeau



Principales caractéristiques du secteur

Forte Vulnérabilité
Concentration de **1/3 des copropriétés vulnérables** du territoire.

Vétusté Façades
70% des façades identifiées comme dégradées (Année 1) localisées dans ce quartier.

Typologie
Parc constitué de **60% de T1 et T2** (forte rotation).

Passoires Thermiques
72% du bâti pré-1975 : performance énergétique très faible.

Carence de Gestion
44% des copropriétés sans syndic ou gestion identifiée.

Frein aux Travaux
L'ampleur des chantiers et enjeux patrimoniaux peuvent paralyser le passage à l'acte des propriétaires.

Aide au passage à l'acte

- Secteur à **forte valeur patrimoniale** qui nécessite une **intervention spécifique**
- Mobilisation de dispositif dédié de l' **Anah** afin de lever les freins financiers et techniques tout en intégrant d'autres enjeux sur le secteur (monopropriété, volet coercitif…)

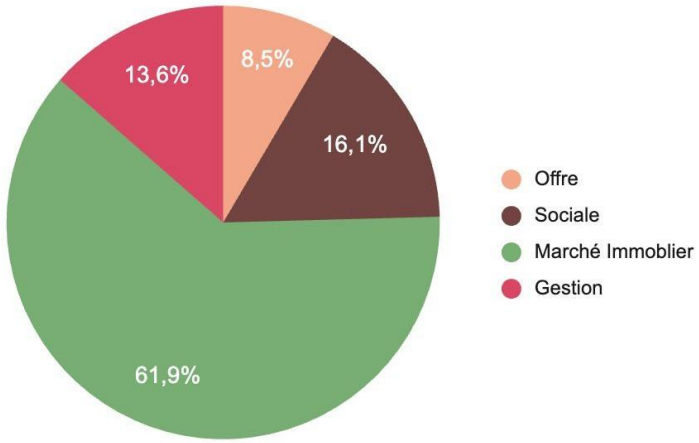
Secteur autour de l'avenue Grammont (Tours)



Nombre de copropriétés	514
% copro. non immatriculées	25,10%

Copropriétés vulnérables	113
Nb logts moyen/Copro vulnérables	11,9
Part ménages bas revenu	23%
Taux d'impayés	12,50%
Syndic pro	60,53%

Thématiques les plus élevées



Répartition des copropriétés par classe de vulnérabilité - Année 3

	2. Peu de vulnérabilité	3. Équilibrée	4. Situation intermédiaire	5. Vulnérabilité faible	6. Vulnérabilité moyenne	7. Vulnérabilité forte	Total général
Joué-lès-Tours	1	4	5	4	2	1	17
La Riche		2	5	1			8
Saint-Pierre-des-Corps	2	3	2	3	1		11
Tours	2	7	6	7			22
Total général	**5**	**16**	**18**	**15**	**3**	**1**	**58**

	Année 1	Année 2	Année 3
Copropriété non immatriculée	41%	48%	31%
Sans mode de gestion identifié	54%	62%	48%
Charges moyennes/an	2 673 €	2 296 €	2 126 €
Nb copro +15% impayés	9	11	6
Part des ménages à bas revenus	32%	32%	33%

Une dynamique d'amélioration des indicateurs avec notamment une baisse du nombre de copropriétés non immatriculées, du niveau de charges moyen ainsi que du nombre de copropriétés présentant un taux d'impayés supérieur à 15 %.

L**es QPV de la commune de Joué-lès-Tours nécessitent néanmoins une attention particulière.** En effet, ces quartiers concentrent une part de copropriétés vulnérables.

JOUÉ-LÈS-TOURS

Ces quartiers regroupent 17 copropriétés dont 7 sont considérées vulnérables.

Au sein de ces quartiers on retrouve :

Un patrimoine des années 70 (barres et tours) intégré dans quartier prioritaire profondément transformé depuis le début des années 2000

Des copropriétés enclavées dans un tissu d'habitat social qui n'ont pas fait l'objet d'une attention spécifique lors des dispositifs ANRU successifs

Vigilance Précarité Énergétique

Ménages à bas revenus (32%) exposés à des charges communes lourdes

(chauffage collectif) et des impayés croissants pour certaines copropriétés

Risque de Basculement

Des copropriétés fragiles dont la solvabilité est menacée par le coût de l'entretien et de la rénovation (niveau de charge courante à 2 301 €/an)



> Rénovation énergétique : un enjeu majeur du territoire

Cible rénovation énergétique : copropriétés construites 1949-1974

Effectif cible : 779 vers 884 copros · mais part en léger recul parmi les périodes connues (33,5 % vers 31,1 %)

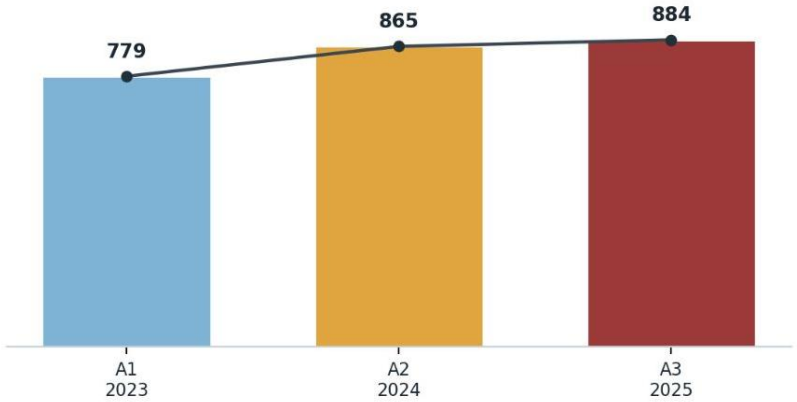
Copropriétés par période de construction

cible 1949-1974

	A1 2023	A2 2024	A3 2025	Δ 23-24	Δ 24-25	Δ 23-25
DE 1949 à 1960	314	360	375	+46 (+15 %)	+15 (+4 %)	+61 (+19 %)
DE 1961 à 1974	465	505	509	+40 (+9 %)	+4 (+1 %)	+44 (+9 %)
Total 1949-1974 (cible)	**779**	**865**	**884**	+86 (+11 %)	+19 (+2 %)	+105 (+13 %)
Part / période connue (%)	33,5 %	31,7 %	31,1 %	-1,8 % (-5 %)	-0,6 % (-2 %)	-2,4 % (-7 %)

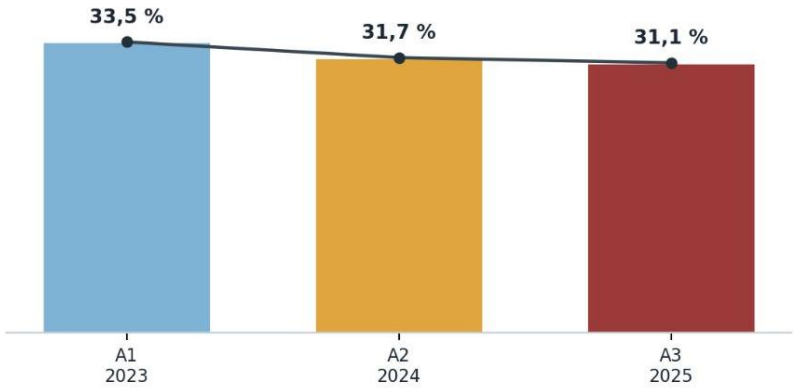
Effectif cible 1949-1974

Hausse continue



Part parmi copros à période connue

Léger recul



Près d'un tiers (31%) du parc de copropriétés de Tours Métropole reste concentré sur la période d'après-guerre (1949-1974).

> Rénovation énergétique : un enjeu majeur du territoire

Etiquettes bâtiment DPE officielle

LÉGENDE - SÉLECTION DIRECTE		
Estimation étiquette DPE A	1	0 %
Estimation étiquette DPE B	29	1 %
Estimation étiquette DPE C	805	26 %
Estimation étiquette DPE ...	968	31 %
Estimation étiquette DPE E	799	25 %
Estimation étiquette DPE F	371	12 %
Estimation étiquette DPE G	131	4 %
Estimation indisponible	33	1 %

Source : BDNB 2025 / DPE bâtiment copropriété

Vulnérabilité du bâtiment à la canicule



COUVERTURE DES DONNÉES 99%

3100 bâtiments connus
37 sans données

LÉGENDE		
1 - Estimé très confortable	0	0 %
2 - Confortable	1	0 %
3 - Assez confortable	17	1 %
4 - Moyennement confortа...	56	2 %
5 - Intermédiaire	66	2 %
6 - Moyennement inconfor...	78	2 %
7 - Assez inconfortable	259	8 %
8 - Inconfortable	838	27 %
9 - Inconfort important	1112	35 %
10 - Estimé très inconfort...	673	21 %
Estimation indisponible	37	1 %

Source : BDNB 2025 / DPE bâtiment copropriété

Des indicateurs de vulnérabilité énergétique marqués *(Source BDNB 2025) :*

- **41,5 %** des bâtiments avec un DPE classe E, F ou G (dont **16 % de passoires F et G**)
- **83,6 %** du parc confronté à un **inconfort d'été lourd** (notes 8 à 10 au risque canicule)

Un écosystème d'accompagnement métropolitain déjà structuré :

- Guichet unique via **ARTÉMIS** (plateforme locale d'accompagnement) pour conseiller et sécuriser le parcours des copropriétés
- Dispositifs d'**aides financières à l'ingénierie et aux travaux** pour réduire le reste à charge des ménages

Il existe également une nécessité de **faire converger objectifs thermiques et exigences patrimoniales** pour débloquer les projets en secteur protégé.



5. Conclusions et perspectives

> Conclusions et perspectives

Au terme des 3 années d'observation, trois secteurs prioritaires ressortent :

Secteur	Localisation	Problématiques potentielles
Le centre ancien de Tours	délimité par la rue Léon Boyer à l 'ouest, les boulevard Béranger et Heurteloup au sud, l'avenue Georges Pompidou à l'est	• Petites copropriétés désorganisées avec des problématiques de gestion et fonctionnement • Besoin de travaux structurels "au delà des façades" • Ravalement de façade, renforts structurels, etc. • Coût de travaux important difficilement supportable sans appui
Av. Grammont	avenue de Grammont et rues avoisinantes	**Mixité de profils de copropriétés :** • Petites copropriétés peu ou pas organisées avec des problématiques de gestion et fonctionnement • Copropriétés années 50-70 au sud de l'avenue avec problématiques d'impayés et rénovation énergétique globale
Quartier QPV Joué-Lès-Tours		**-fragilité sociale et financière :** ménages modestes face à un niveau de charges collectives élevé **-Besoins techniques lourds :** Rénovation énergétique globale, vétusté des réseaux **-Fragilités de gestion :** Un essoufflement du fonctionnement de la gouvernance (faible participation en AG, conseil syndical peu mobilisé et la présence d'impayés)

> Conclusions et perspectives

Au delà des secteurs prioritaires, les 3 années d'observation ont permis d'identifier et de décliner **des enjeux transversaux d'accompagnement des copropriétés.**

Gouvernance et juridique

- Structuration de copropriétés sans syndic ou syndic bénévole
- Assistance à la gestion courante, mise à jour du règlement de copropriété
- Assistance à l'immatriculation au registre national des copropriétés
- Aide à la restructuration avant la mise en oeuvre d'un programme de travaux

Santé financière & impayés

- Traitement et suivi des impayés : méthodologie d'apurement, financement des frais de procédures
- Définition d'un budget de fonctionnement pour les copropriétés peu ou pas organisées
- Audit comptable le cas échéant

Accompagnement renforcé Copropriétés fragiles ou en difficulté

- Ingénierie renforcée pour aider les copropriétés à se redresser ou résorber des premières difficultés
- Mission d'AMO renforcée pour mener un programme de travaux
- Accompagnement social, gestion et fonctionnement
- Subventions aux travaux spécifiques pour les problématiques hors énergie

Pédagogie et information

- Ateliers dédiés aux copropriétaires et membres des conseils syndicaux
- Pédagogie sur le fonctionnement, les droits et devoirs, la maîtrise des charges



Urbanis