

# ATLAS DES COPROPRIÉTÉS DE PARIS TERRES D'ENVOL





Lever de soleil sur la copropriété Savigny Pair à Aulnay-sous-Bois.

La qualité de l'habitat en copropriété est un enjeu majeur pour notre territoire. C'est pourquoi, un travail de veille et d'observation des copropriétés (VOC) a été mené, depuis 4 ans, sur l'ensemble du territoire. Cet atlas, que j'ai l'honneur de vous présenter, en révèle les grandes lignes. Ses cartes nous parlent ; elles informent autant qu'elles alertent.

À Paris Terres d'Envol, plus d'un logement sur 4 est situé dans une copropriété. Cela représente 3 526 copropriétés pour plus de 41 500 logements. Or, il s'agit bien souvent d'un parc ancien : la moitié des logements date d'avant 1975 !

Si nous n'agissons pas face à la dégradation de ces copropriétés, nous ne pourrions qu'observer une lente et progressive dévalorisation de notre cadre de vie et la paupérisation des propriétaires occupants. Un scénario inacceptable au vu du contexte inflationniste et des richesses créées sur notre territoire grâce à ses deux plateformes aéroportuaires.

Face à ce défi, il était essentiel de constituer notre propre observatoire pour identifier concrètement les problématiques sur chaque ville et de mettre en place un fonds d'aide aux copropriétés. Véritable outil de veille disposant de données statistiques actualisées, cet observatoire met en exergue chaque caractéristique des copropriétés. Taille, état du



bâti, date de construction, statut d'occupation, degré de fragilité, tout est passé au crible pour ensuite définir les outils d'intervention les plus adaptés aux types de fragilité.

C'est ainsi qu'en 2022, 4 grandes copropriétés (pour 1 487 logements) ont bénéficié du fonds d'aide aux copropriétés de Paris Terres d'Envol à hauteur de 1,8 millions €, tandis que 14 dispositifs de l'Anah ont été mobilisés, aussi bien pour le redressement financier de ces dernières que pour des travaux de rénovation énergétique. Une intervention de grande ampleur a notamment été menée sur la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte (757 logements), qui constitue la 4<sup>e</sup> opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-in) de France.

Paris Terres d'Envol va renforcer, bien évidemment, l'action engagée, y compris par la sensibilisation des propriétaires et syndics, et consolider le travail partenarial avec l'État. Notre unique boussole : offrir aux habitants un territoire durable et agréable à vivre.

## Bruno Beschizza

Président de Paris Terres d'Envol  
Maire d'Aulnay-sous-Bois

# SOMMAIRE



La copropriété Jean Perrin à Sevrans après des travaux de réhabilitation thermique.

# LES COPROPRIÉTÉS DU TERRITOIRE

# 1

## LE BÂTI

- 10 LA TAILLE DES COPROPRIÉTÉS
- 12 LES DATES DE CONSTRUCTION

# 2

## LES STATUTS D'OCCUPATION ET LES VALEURS FONCIÈRES

- 16 LES STATUTS D'OCCUPATION
- 18 LES LOGEMENTS VACANTS
- 20 LES VALEURS FONCIÈRES

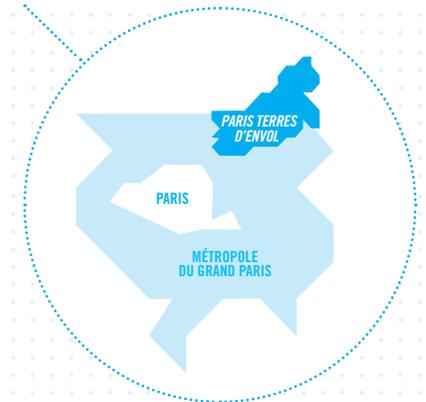
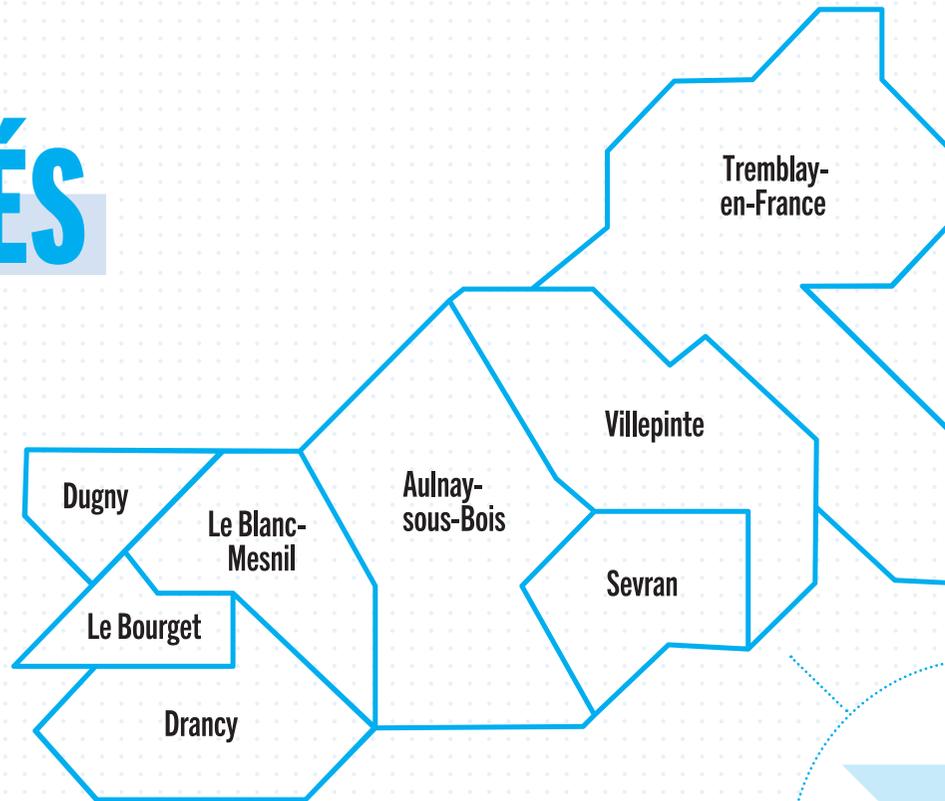
# 3

## LA FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

- 24 FRAGILITÉ FINANCIÈRE ET DE GESTION
- 26 UN INDICATEUR : LE GRADIENT DE FRAGILITÉ

# LES COPROPRIÉTÉS DU TERRITOIRE

Les logements en copropriété représentent 28% du parc de logements de Paris Terres d'Envol.



En chiffres



**3 526**

copropriétés



**1 674**

copropriétés d'appartements



**1 472**

copropriétés de maisons



**380**

copropriétés hybrides  
(appartements et maisons)

**41 510**

logements

**34 292**

logements

**4 088**

logements

**3 130**

logements

# LES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR NATURE

Présentes dans toutes les communes du territoire, les copropriétés sont réparties dans les centres villes, le long des axes principaux et de manière plus diffuse au sein du tissu pavillonnaire.

## STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

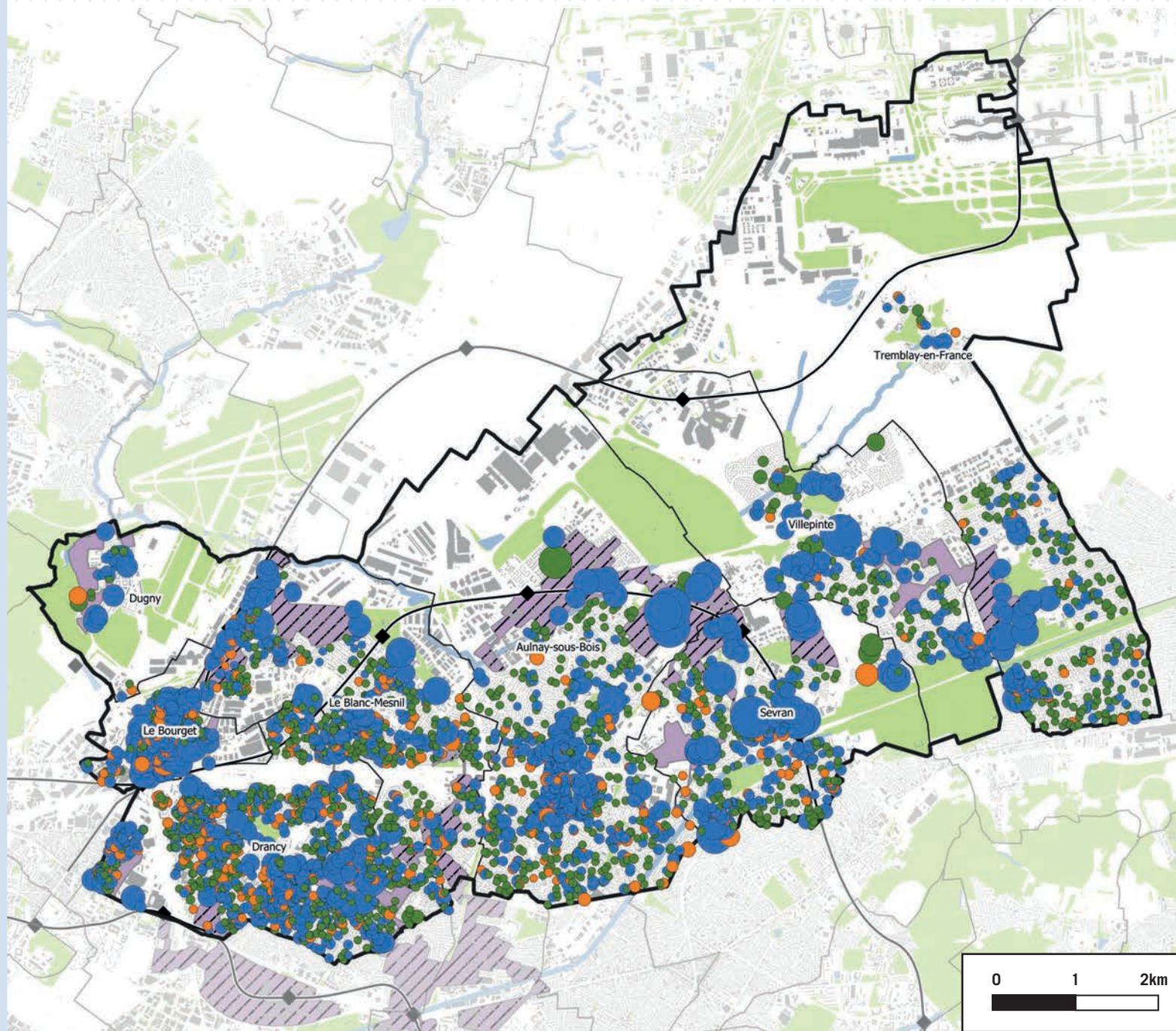
## NOMBRE DE LOGEMENTS

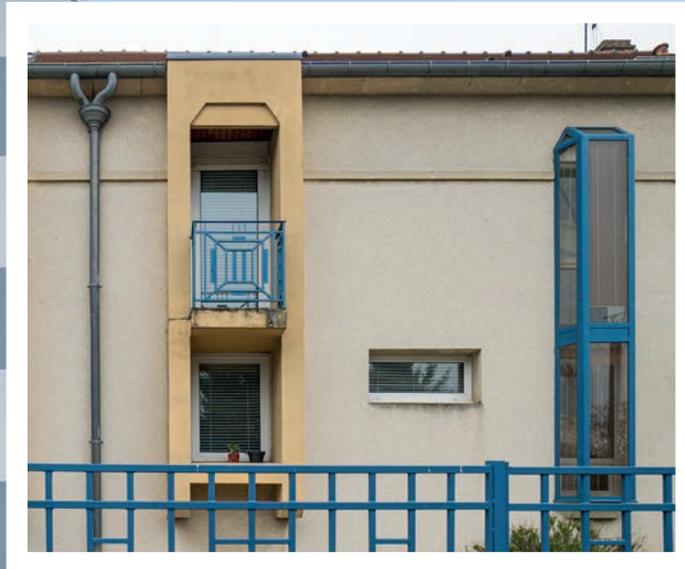
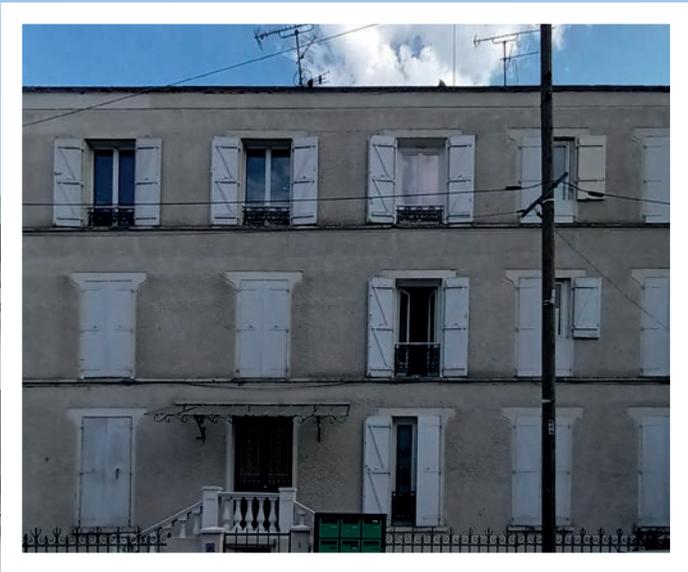


## NATURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Copropriétés horizontales (maisons)
- Copropriétés hybrides (app. et maisons)
- Copropriétés verticales (appartements)

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain





Petites et grandes copropriétés du territoire :  
Daniel Sueur et Ambroise Croizat à Dugny,  
Avenue Baudouin au Bourget, Jean Perrin à Sevran.



# 1

## LE BÂTI

- 10 LA TAILLE DES COPROPRIÉTÉS
- 12 LES DATES DE CONSTRUCTION

# LA TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

Au sein du territoire de Paris Terres d'Envol, les moyennes et grandes copropriétés (14% du parc de copropriétés) regroupent 72% des logements en copropriété.

## ● Le poids des grandes copropriétés

Les copropriétés de plus de 50 logements ne représentent que 5% du parc de copropriétés mais constituent 49% des logements.

Certaines villes comme Sevran ou Dugny font exception. On retrouve, notamment à Sevran, de très grandes copropriétés (plus de 200 logements) telles que la copropriété Jean Perrin (600 logements) ou les copropriétés Irène et Isabelle (260 et 230 logements).

Sur l'ensemble du territoire, on dénombre seulement 175 copropriétés de plus de 50 logements (5% des copropriétés) et 323 copropriétés de taille moyenne (16 à 49 logements), soit 9% des copropriétés.

Ces dernières ont un poids plus important à Dugny (23% des copropriétés) ou encore à Sevran et Le Bourget (9% des copropriétés).

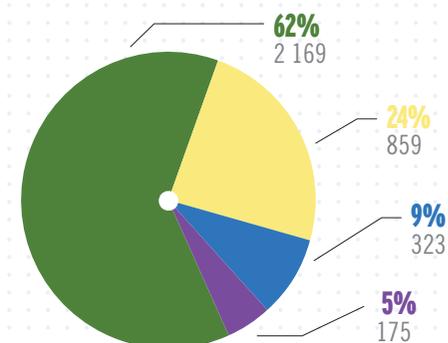
## ● Une majorité de petites copropriétés

Paris Terres d'Envol comporte 2 169 micro-copropriétés, correspondant à 60% du parc. Cette part varie selon les communes : Tremblay-en-France et Le-Blanc-Mesnil comportent 70% de micro-copropriétés.

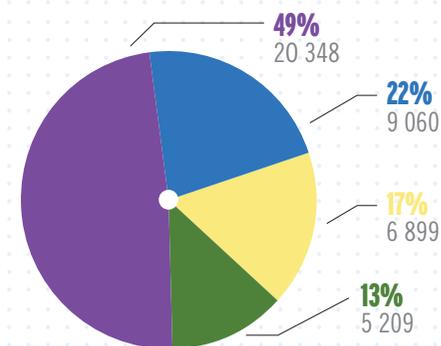
Quoique fortement présentes sur le territoire, elles ne représentent que 5 209 logements, soit 13% du parc total de logements en copropriété.

Les micro (2 à 4 logements) et petites copropriétés (5 à 15 logements) constituent la grande majorité des copropriétés : 86% du parc. Toutefois, elles ne représentent que 30% des logements en copropriété.

RÉPARTITION ET NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS SELON LEUR TAILLE <sup>(1)</sup>



RÉPARTITION ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ SELON LA TAILLE DE LA COPROPRIÉTÉ <sup>(2)</sup>



- 2 à 4 logements
- 5 à 15 logements
- 16 à 49 logements
- 50 logements et plus

<sup>(1)</sup> Source : Majic 2021  
traitement : FGn CONSEIL

<sup>(2)</sup> Source : Majic 2021  
traitement : FGn CONSEIL

## LES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR TAILLE

Les micro-copropriétés se situent principalement au sein du tissu pavillonnaire tandis que les grandes copropriétés sont concentrées dans les quartiers politique de la ville et à proximité du RER B.

### STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

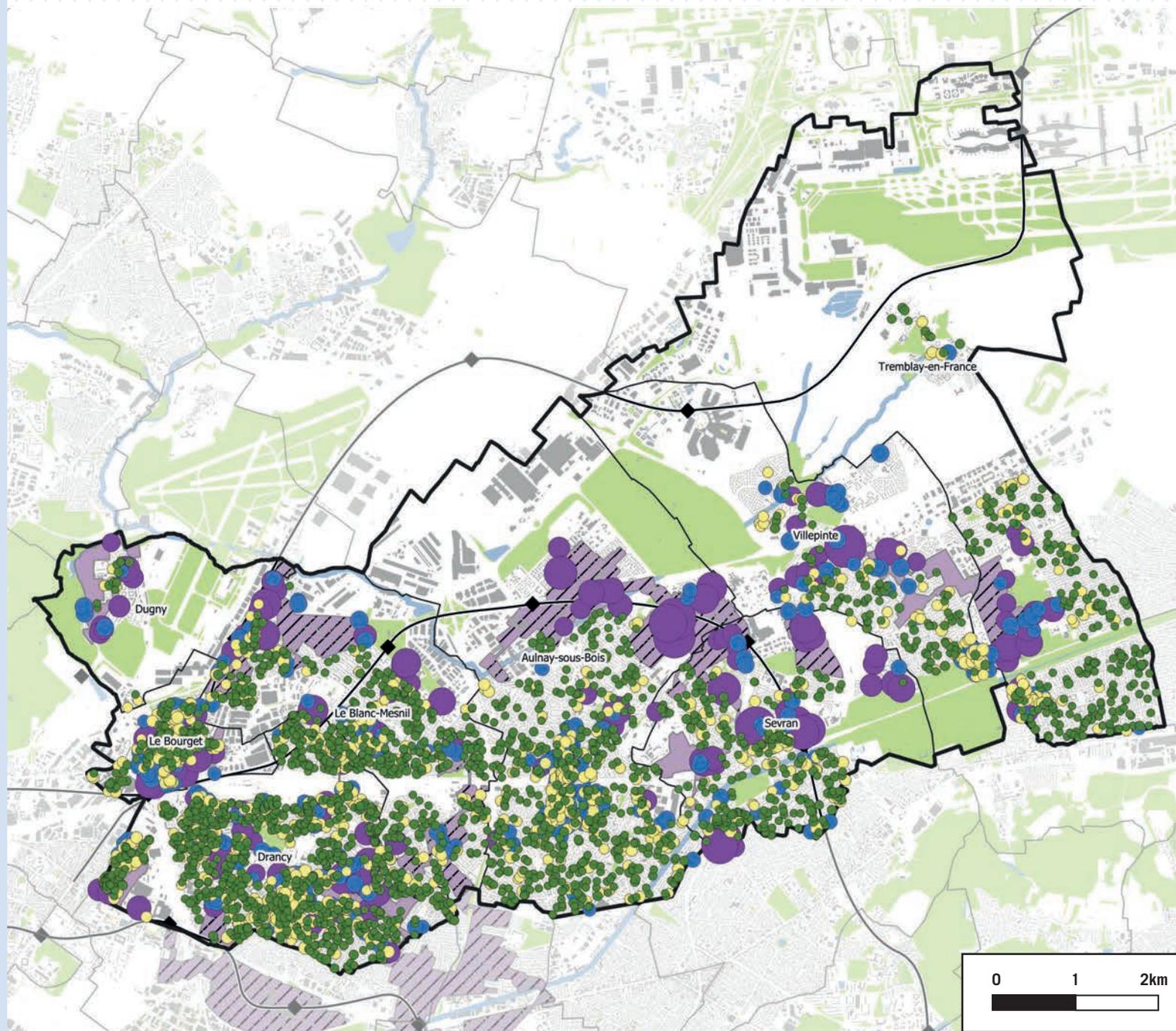
### NOMBRE DE LOGEMENTS



### TAILLE DE LA COPROPRIÉTÉ

- 2 à 4 logements
- 5 à 15 logements
- 16 à 49 logements
- 50 logements et plus

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain



# LES DATES DE CONSTRUCTION

Sur le territoire, plus des deux tiers des copropriétés ont été construites avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Une part considérable a été bâtie avant 1948 (46%).

## ● Des copropriétés anciennes

La première réglementation thermique a été édictée en 1974. À l'échelle du territoire, 67% des copropriétés ont été construites jusqu'en 1974 (soit 2 375 copropriétés comprenant 20 500 logements). De plus, près de la moitié des copropriétés date d'avant 1948 (46%, soit 1 629 copropriétés).

La proportion du parc ancien varie entre les communes : Aulnay-sous-Bois ou Drancy présentent 79% de copropriétés bâties avant 1975. A contrario, la proportion de copropriétés construites avant 1975 est de 32% à Villepinte et 39% à Tremblay-en-France.

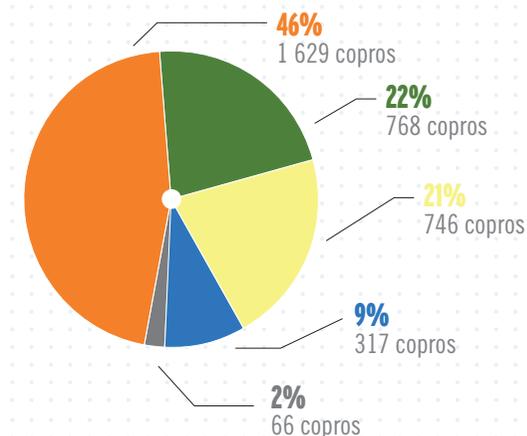
On observe une dynamique de construction sur le territoire : 22% des copropriétés ont été construites après 1990 (soit 768 copropriétés). Par exemple, Villepinte est la commune ayant connu la plus forte dynamique de construction : 55% de son parc de copropriétés date d'après 1990.

## ● Les tailles des copropriétés récentes

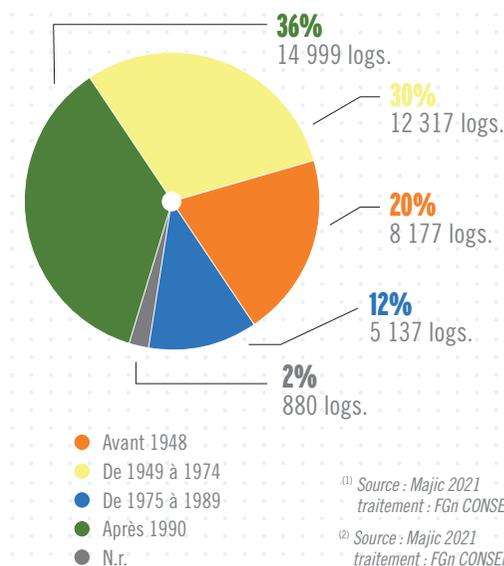
22% des copropriétés ont été construites après 1990, ce qui représente 36% des logements en copropriété. Leur taille moyenne est plus élevée (près de 20 logements) que les copropriétés construites avant 1948.

À l'inverse, les copropriétés construites avant 1948 disposent, en moyenne, d'une taille relativement faible de 5 logements par copropriété. Elles représentent seulement 20% du parc de logements et 46% des copropriétés.

RÉPARTITION ET NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION <sup>(1)</sup>



RÉPARTITION ET NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DE LA COPROPRIÉTÉ <sup>(2)</sup>



<sup>(1)</sup> Source : Majic 2021  
traitement : FGn CONSEIL

<sup>(2)</sup> Source : Majic 2021  
traitement : FGn CONSEIL

# LES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Les copropriétés anciennes, de petite taille, sont présentes sur l'ensemble du territoire. À partir des années 70, de grandes copropriétés ont été construites et ont accompagné le développement des nouveaux quartiers qui figurent aujourd'hui en renouvellement urbain. La période la plus récente voit l'implantation de copropriétés le long des axes structurants, qui font l'objet de mutations urbaines.

## STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

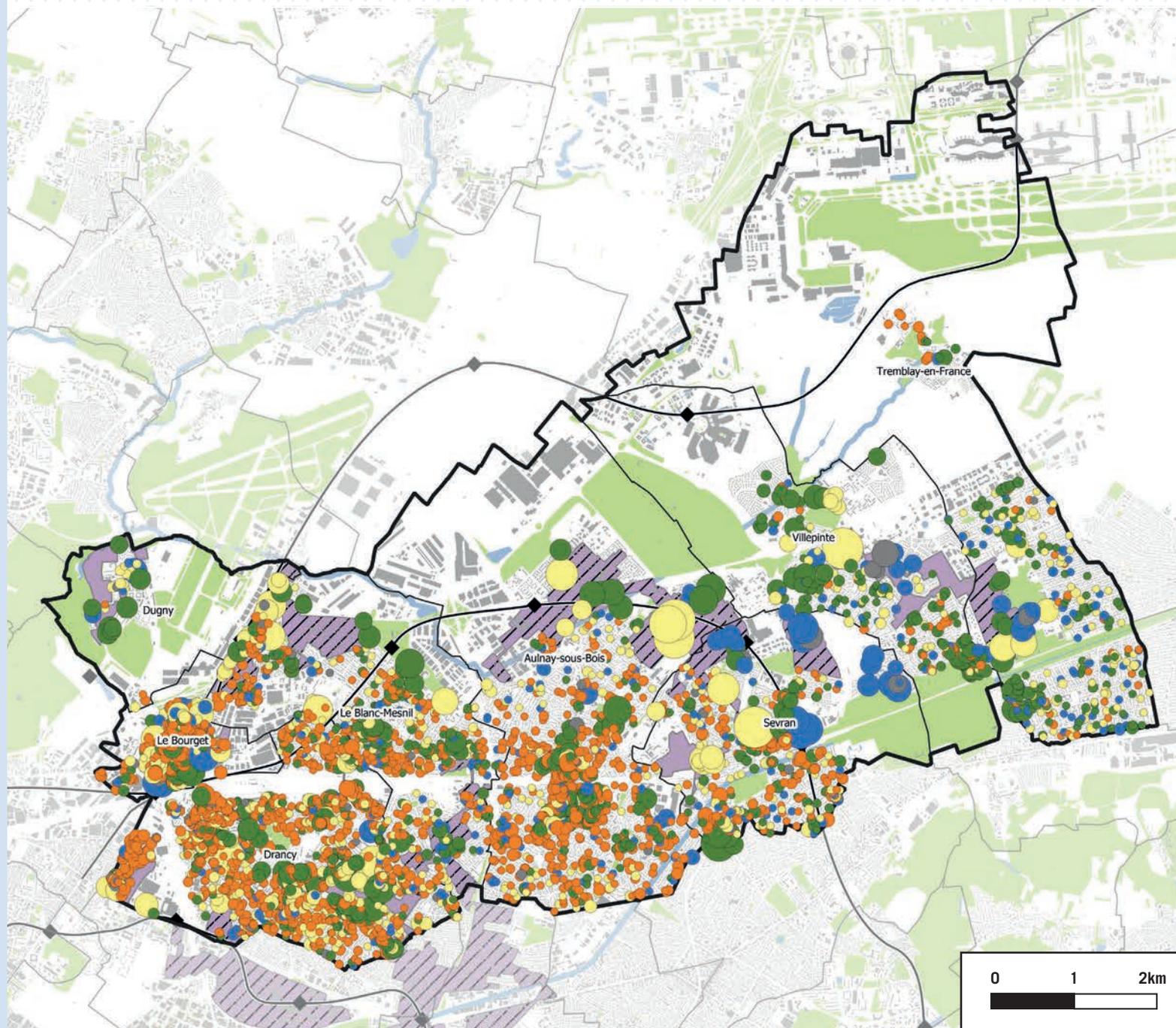
## NOMBRE DE LOGEMENTS



## TAILLE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Avant 1948
- De 1949 à 1974
- De 1975 à 1989
- Après 1990
- N.r.

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain





Petite copropriété située  
Avenue Henri Barbusse à Drancy.



# 2

## LES STATUTS D'OCCUPATION ET LES VALEURS FONCIÈRES

- 16 LES STATUTS D'OCCUPATION
- 18 LES LOGEMENTS VACANTS
- 20 LES VALEURS FONCIÈRES

# LES STATUTS D'OCCUPATION

Les copropriétés du territoire sont composées, en majorité, de propriétaires occupants.

Paris Terres d'Envol compte 48% de copropriétés (soit 1 691 copropriétés) majoritairement occupées par des propriétaires occupants.

Cela représente 38% des logements de l'ensemble du parc en copropriété (soit 15 965 logements). Les villes de Tremblay-en-France et du Blanc-Mesnil ont une prépondérance de copropriétés occupées par des propriétaires occupants.

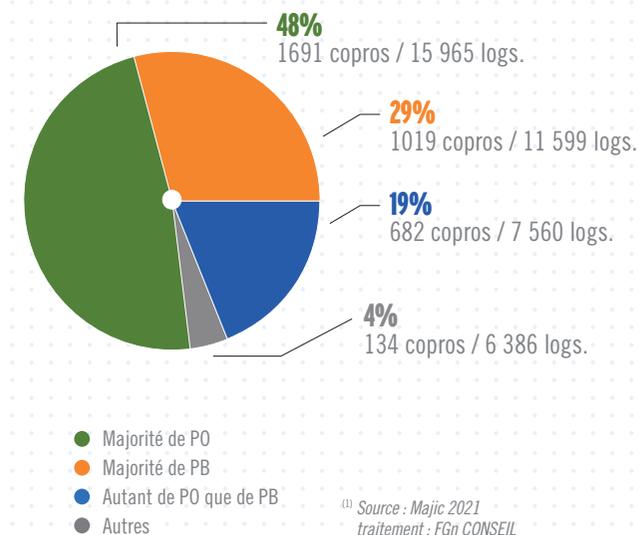
À l'échelle territoriale, les propriétaires occupants sont majoritaires dans les copropriétés de petite taille.

Les copropriétés majoritairement composées de propriétaires bailleurs représentent, quant à elles, 29% du parc, soit 11 600 logements.

On observe la présence de 4% de copropriétés mixtes public/privé\* dans les grandes copropriétés issues de ventes de bailleurs sociaux vers le privé. Ces copropriétés de grande taille représentent 15% du parc de logements.

*\*copropriétés avec bailleur social et des propriétaires privés ou mise en location privée.*

RÉPARTITION ET NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS SELON LE STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE DANS LA COPROPRIÉTÉ <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Source : Majic 2021  
traitement : FGN CONSEIL

## LES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Les grandes copropriétés, construites entre 1960 et 1980 et majoritairement occupées par des propriétaires occupants, sont principalement situées en quartier politique de la ville. Les copropriétés majoritairement locatives se trouvent, plutôt, en centralité et à proximité des gares du RER B.

### STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

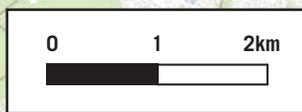
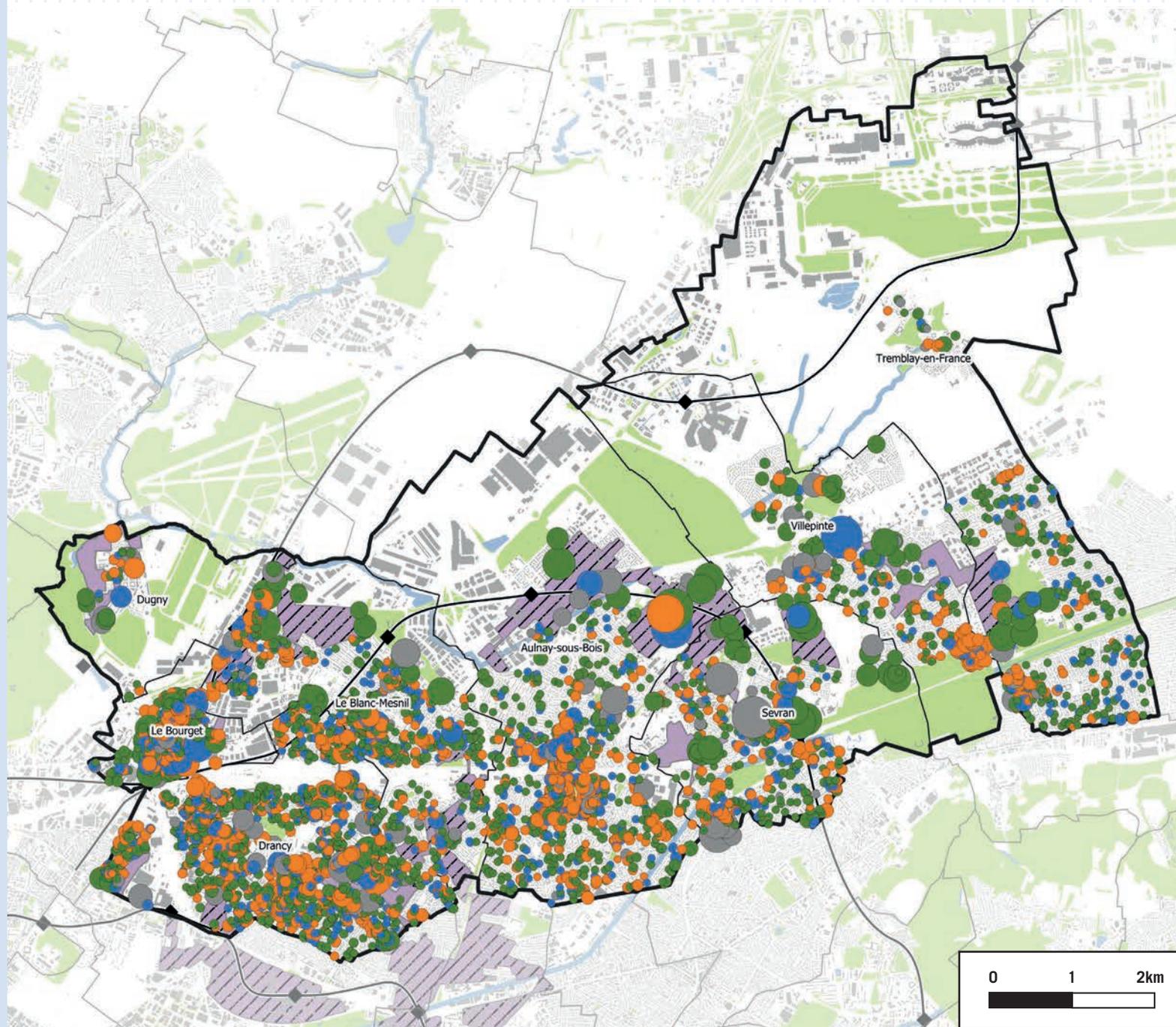
### NOMBRE DE LOGEMENTS



### STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE

- Majorité de Propriétaires Occupants
- Majorité de Propriétaires Bailleurs
- Autant de Propriétaires Occupants que de Propriétaires Bailleurs
- Autres (Mixte publics-privés, vacant, ...)

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain



# LES LOGEMENTS VACANTS

À l'échelle de Paris Terres d'Envol, il existe 4,1% de logements vacants en copropriété dans le contexte d'un marché immobilier élevé et en progression.

## ● Des logements vacants équivalents au parc privé

Il faut différencier la vacance «frictionnelle» (inférieure à un an), représentative de la fluidité du marché, à la vacance «structurelle» (+ de 1 an) pouvant résulter d'enjeux de succession, de dégradation, ou de non mise en location.

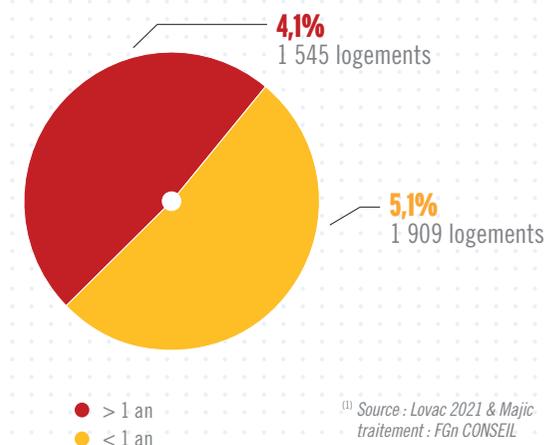
Sur le territoire, 4,1% de logements en copropriété sont structurellement vacants, soit 1 545 logements. Ce taux est équivalent au reste du parc privé. En ce sens, le parc en copropriété n'est pas « déprécié » par rapport aux maisons individuelles et trouve sa place sur le marché. À noter que les logements vacants sont majoritairement anciens, de petite taille et fiscalement en faible état d'entretien.

## ● Un marché en progression

Les prix de vente sont plus élevés dans certaines villes comme à Drancy, au Blanc-Mesnil ou à Aulnay-sous-Bois, proches de Paris et disposant d'une gare RER. On constate globalement une progression des prix de vente des appartements : alors qu'un bien se vendait 2 580€/m<sup>2</sup> en moyenne en 2017, il s'affiche en 2021 à 2 930€/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 14% en 4 ans.

Entre 2017 et 2021, 7 555 appartements anciens ont connu une transaction immobilière pour un prix de vente moyen de 2 762€/m<sup>2</sup>. Le marché immobilier est dynamique pour les villes les plus proches de Paris et les quartiers bien desservis par les transports en commun.

NOMBRE ET TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS <sup>(1)</sup>



PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> DANS LES COMMUNES DE PARIS TERRES D'ENVOI ENTRE JANVIER 2017 ET DÉCEMBRE 2021 <sup>(2)</sup>

**2 762€**

<sup>(2)</sup> Source : DVF 2017-2021 - traitement : FGn CONSEIL

## LES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS D'UN AN\*

53 copropriétés de plus de 5 logements présentent un taux de vacance supérieur à 25%. Cela représente 179 logements sur l'ensemble du territoire.

\* au 1er janvier 2021

### STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

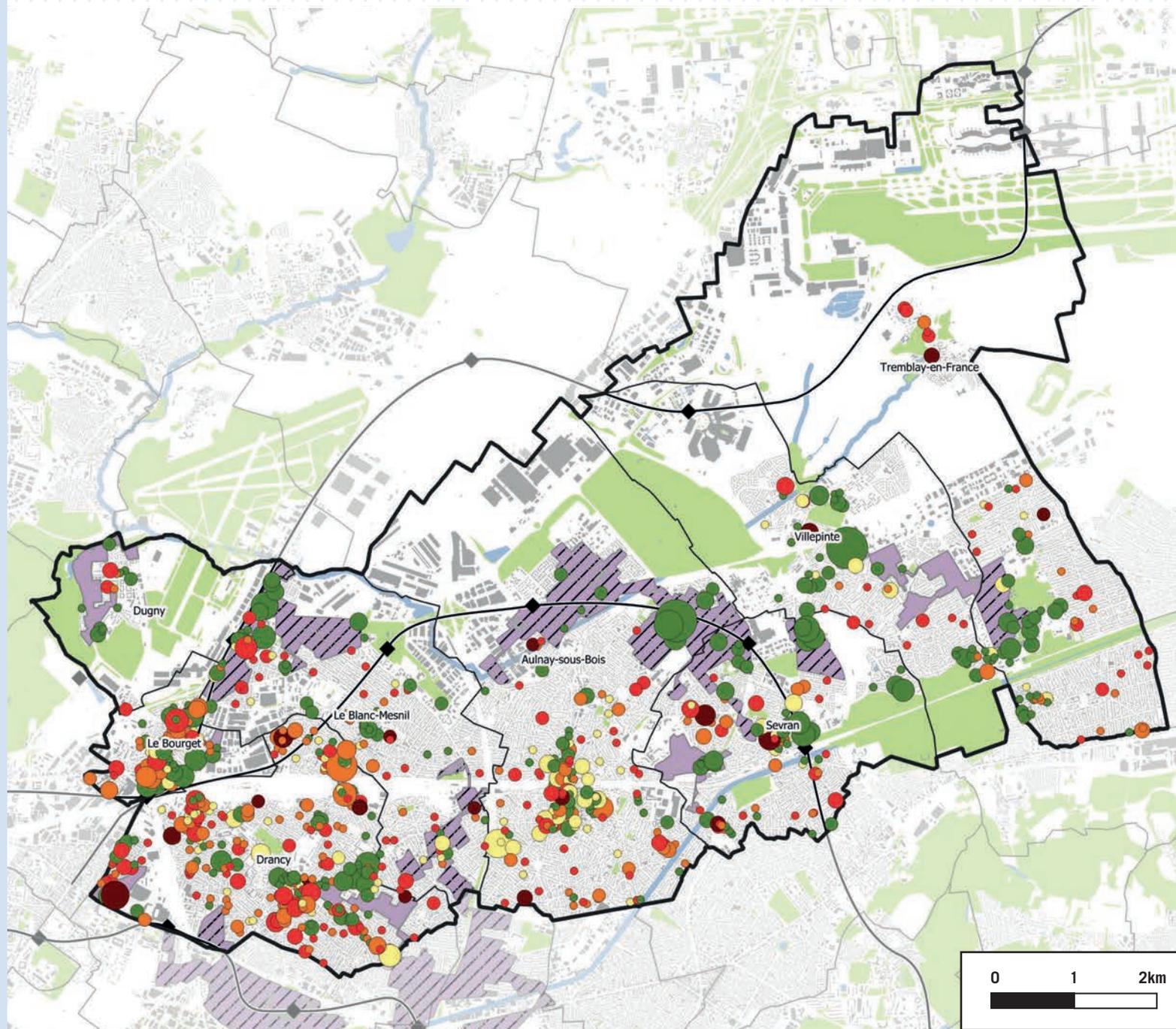
### NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS > 1 AN



### TAUX DE LOGEMENTS VACANTS > 1 AN

- 1 à 10%
- 10 à 15%
- 15 à 25%
- 25 à 50%
- Plus de 50%

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain



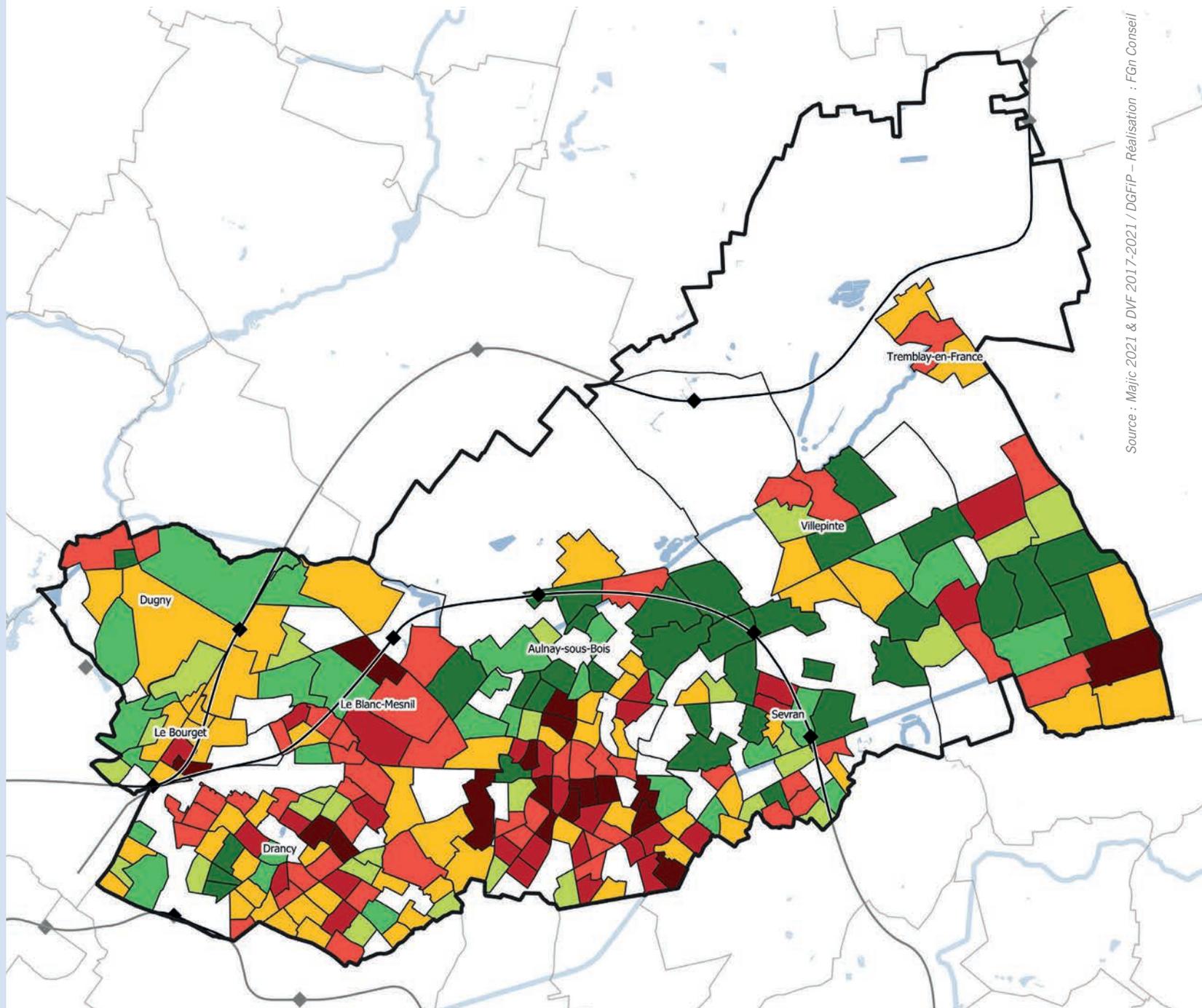
## 2. LES STATUTS D'OCCUPATION ET LES VALEURS FONCIÈRES - LES LOGEMENTS VACANTS

### PRIX DE VENTE MOYEN DES APPARTEMENTS PAR SECTION CADASTRALE

Prix de vente moyen entre 2017  
et 2021 selon les données des  
valeurs foncières.

#### PRIX DE VENTE MOYEN

- < 2 250€
- 2 250 - 2 500€
- 2 500 - 2 750€
- 2 750 - 3 000€
- 3 250 - 3 500€
- 3 500 - 3 750€
- > 3 750€



# PRIX DE VENTE MOYEN DES APPARTEMENTS PAR PARCELLE

Prix de vente moyen entre 2017 et 2021 selon les données des valeurs foncières. Les prix de ventes sont plus faibles dans les moyennes et grandes copropriétés situées dans les secteurs NPNRU.

## STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

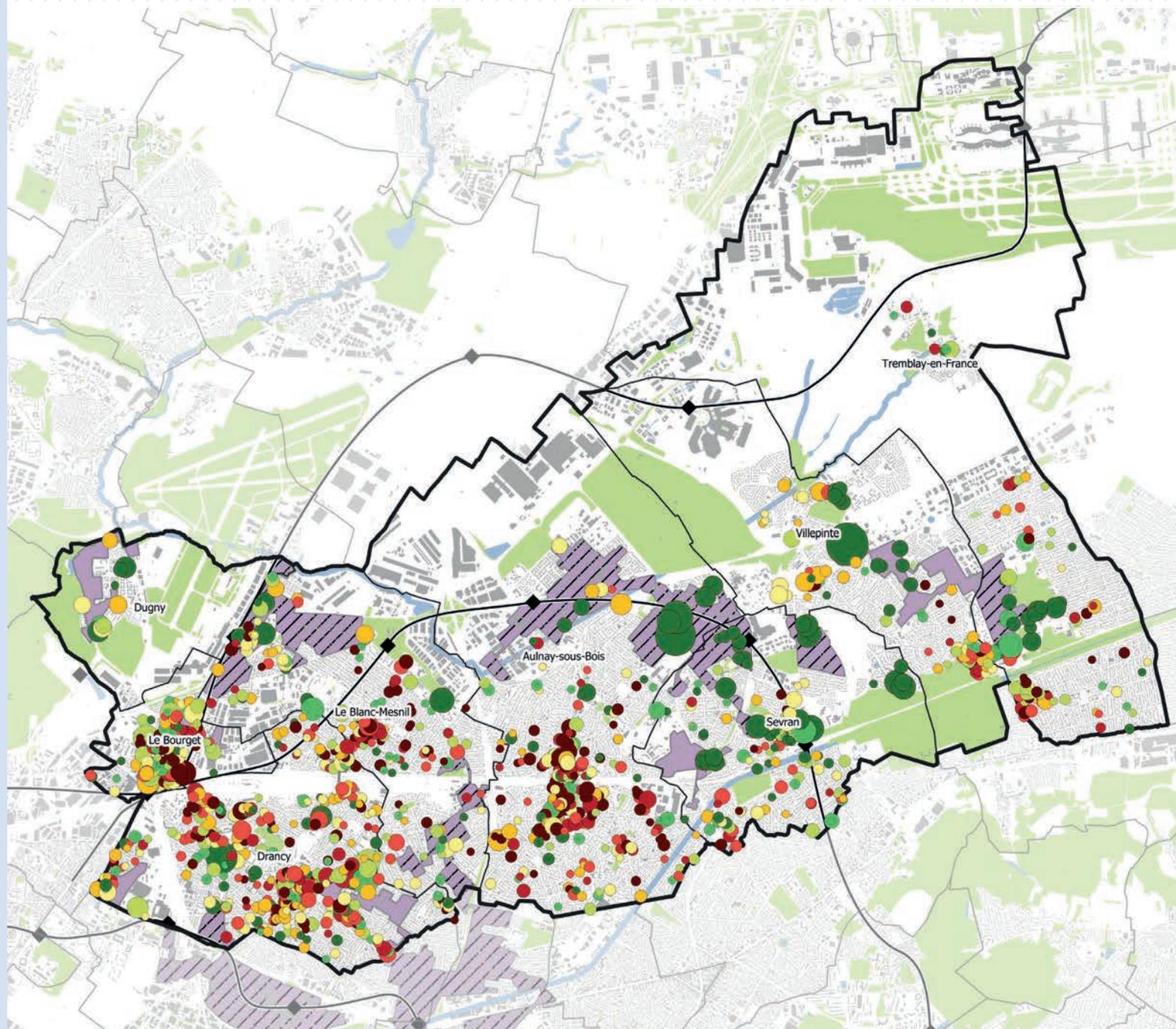
## NOMBRE DE MUTATIONS



## PRIX DE VENTE MOYEN

- < 2 250€
- 2 250 - 2 500€
- 2 500 - 2 750€
- 2 750 - 3 000€
- 3 250 - 3 500€
- 3 500 - 3 750€
- > 3 750€

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain





La copropriété des Caravelles  
au Blanc-Mesnil.



# 3

## LA FRAGILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

- 24 LA FRAGILITÉ FINANCIÈRE ET DE GESTION
- 26 UN INDICATEUR : LE GRADIENT DE FRAGILITÉ

# LA FRAGILITÉ FINANCIÈRE ET DE GESTION

37% des copropriétés de Paris Terres d'Envol, figurant au registre national des copropriétés et ayant renseigné leur gestion financière, présentent des taux d'impayés élevés (< 24% du budget annuel). Parmi elles, 15% cumulent taux et montants d'impayés importants.

## ● Des taux élevés d'impayés (75%)

En avril 2022, 38% des copropriétés du territoire (soit 1 435 copropriétés) s'étaient identifiées au registre national des copropriétés (RNC). Cela représente 83% du parc de logements en copropriété. Parmi celles-ci, 75% ont renseigné leurs données financières de manière exploitable.

Sur ce panel, on constate que 37% des copropriétés (soit 368 copropriétés) ont des impayés de charges supérieurs à 24%\* pouvant ainsi fragiliser la gestion financière de la copropriété. Les taux les plus élevés se situent dans les communes du Bourget (47%) et du Blanc-Mesnil (45%).

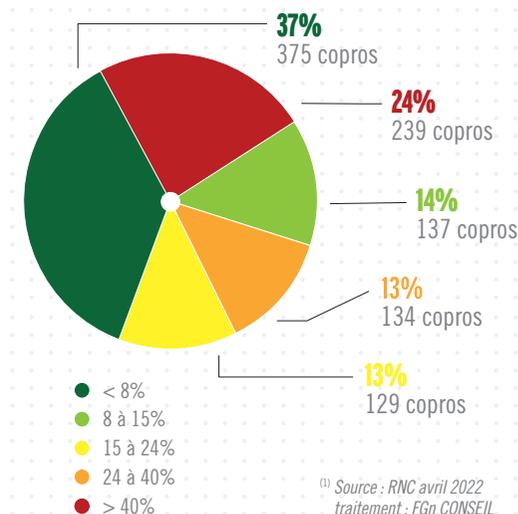
\*Seuil autorisant éventuellement la mise en place d'un dispositif d'accompagnement et d'aides pour la copropriété

## ● Les montants moyens d'impayés

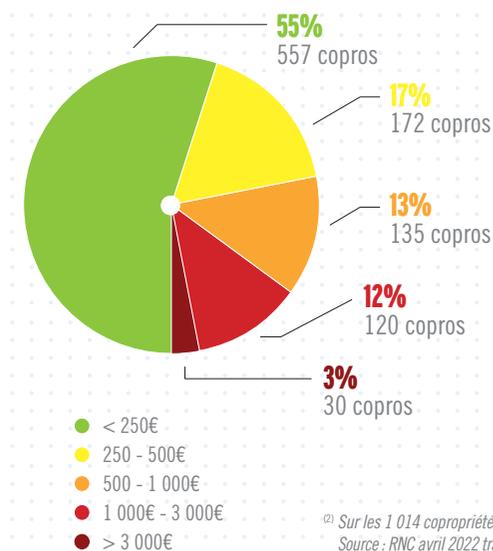
Le taux d'impayés peut s'élever rapidement si le budget de la copropriété est faible. Le montant moyen d'impayés par copropriétaire a été analysé : 15% des copropriétés (150 copropriétés) présentent des montants d'impayés supérieurs à 1 000€/lot. Pour certaines copropriétés, cela se traduit par des délais importants de recouvrement de fonds, voire des créances non recouvrables.

*Il est à noter que cette connaissance de la situation financière des copropriétés correspond à un arrêt des comptes à un instant T, et nécessite, selon la situation des copropriétés, d'être suivie dans le temps pour s'assurer que les difficultés financières sont temporaires ou installées.*

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR TAUX D'IMPAYÉS PAR RAPPORT AU BUDGET ANNUEL <sup>(1)</sup>



RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS SELON LE MONTANT MOYEN DES IMPAYÉS PAR LOTS PRINCIPAUX <sup>(2)</sup>



## LES COPROPRIÉTÉS AUX TAUX D'IMPAYÉS DE CHARGES ÉLEVÉS

Les copropriétés en difficultés financières sont concentrées principalement en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou dans les périmètres des programmes de renouvellement urbain soutenus par l'ANRU.

\* Supérieur à 15% selon RNC d'avril 2022

### STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

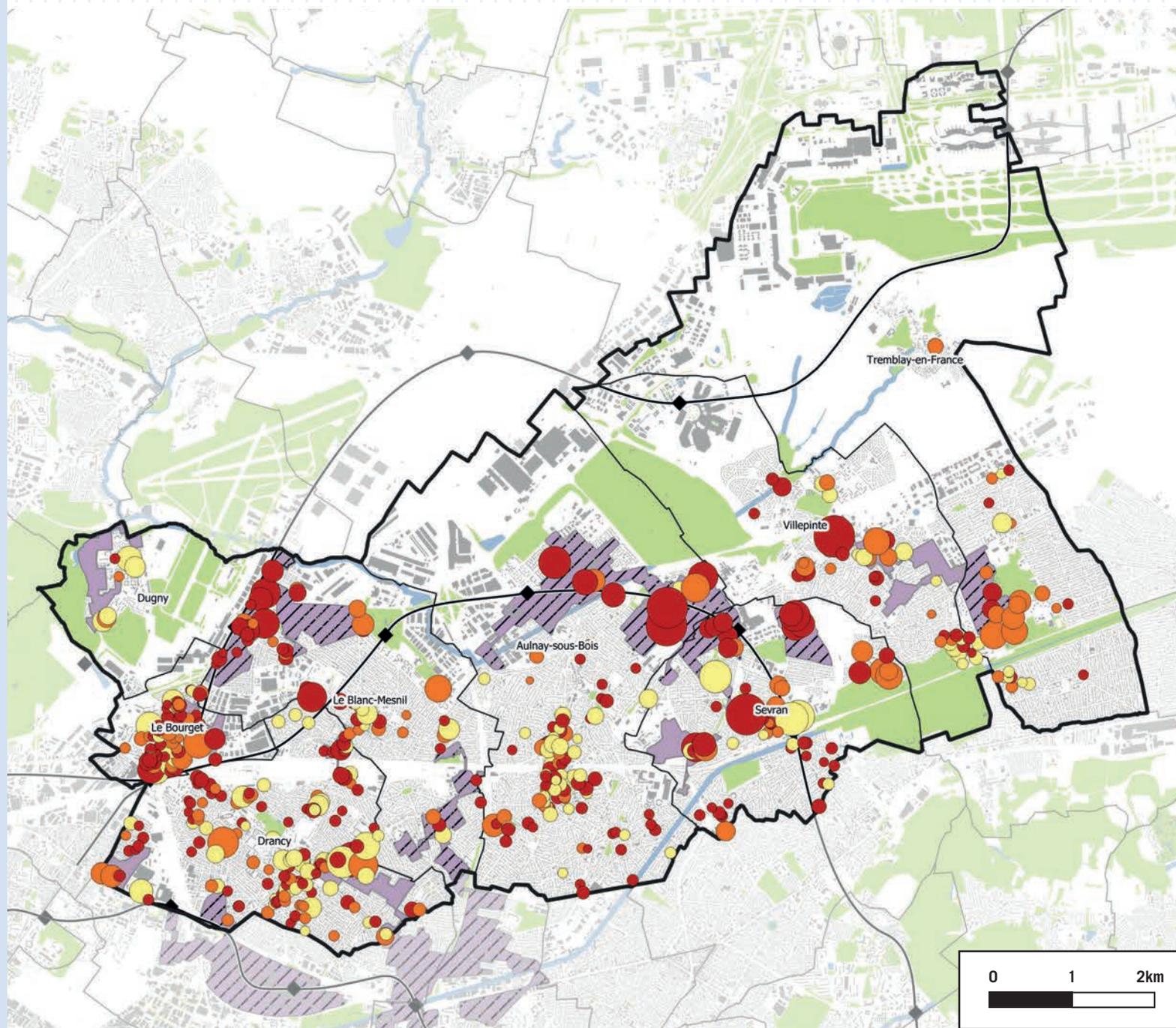
### NOMBRE DE LOGEMENTS



### TAUX D'IMPAYÉS

- 15 à 24%
- 24 à 40%
- > 40%

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain



# UN INDICATEUR : LE GRADIENT DE FRAGILITÉ

En 2019, Paris Terres d'Envol a lancé une veille et observation des copropriétés (VOC) sur les huit villes pour disposer d'une connaissance plus fine du parc immobilier en copropriété. L'objectif est de mieux cerner les difficultés et d'envisager la mise en place d'actions préventives.

Le gradient multicritère de fragilité mis en place dans le cadre de la VOC permet d'estimer la fragilité d'une copropriété selon différentes informations statistiques disponibles : informations financières et de gestion, positionnement sur le marché immobilier, occupation de la copropriété, état du bâti.

À chaque critère correspond un nombre de points. Le total des points détermine la classification de la copropriété, potentiellement plus ou moins fragile.

PARIS TERRES D'ENVOL		
	NOMBRE	TAUX
Copropriétés potentiellement assez fragiles	486	13,8%
Logements en copropriété potentiellement assez fragiles	10 061	24,2%
Copropriétés potentiellement très fragiles	119	3,4%
Logements en copropriété potentiellement très fragiles	4 885	11,8%

- **0-6 points** : copropriétés peu ou pas fragiles
- **7-9 points** : copropriétés avec des signes de fragilité
- **10-14 points** : copropriétés potentiellement assez fragiles
- **15 et + points** : copropriétés potentiellement très fragiles

## 1. Éléments financiers et de gestion

- **Copropriété non immatriculée au registre** :  
0 à 5 points (max : + de 50 logements)
- **Taux d'impayés de charges** :  
0 à 4 points (max : + de 40% d'impayés)
- **Montant des impayés par lots principaux** :  
0 à 6 points (max : + de 3 000€ par lot)

## 2. Éléments financiers et de gestion

- **Taux de logements structurellement vacants** :  
0 à 4 points (max : 1/3 de logements vacants)
- **Décrochage du prix de vente** :  
0 à 3 points à l'échelle communale  
0 à 3 points à l'échelle du quartier

## 3. Occupation de la copropriété

- **Taux de locataires du parc privé dans la copropriété** :  
0 à 3 points (max : 75% de locataires)
- **Présence de propriétaires bailleurs à distance du bien** :  
0 à 3 points (max : 25% de propriétaires à l'étranger)

## 4. État du bâti :

- **Logements fiscalement considérés comme dégradés** :  
0 à 2 points (max : 2 points si logements « médiocres ou mauvais »)
- **Logements repérés par les services communaux ou sous arrêtés (péril, insalubrité...)** : 0 à 8 points  
(max : Arrêté de péril / insalubrité et interdiction d'habiter)
- **Bâtiment énergivore compte tenu de sa période de construction** :  
0 à 2 points (max : construction entre 1950 et 1975)

# LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES\*

On retrouve plusieurs grandes copropriétés potentiellement fragiles dans les quartiers prioritaires, en renouvellement urbain ainsi que dans les centres-villes.

\* Valeurs en 2021

## STRUCTURE TERRITORIALE

- ◆ Futures gares du Grand Paris Express
- ▨ QPV NPNRU\*
- Quartiers prioritaires

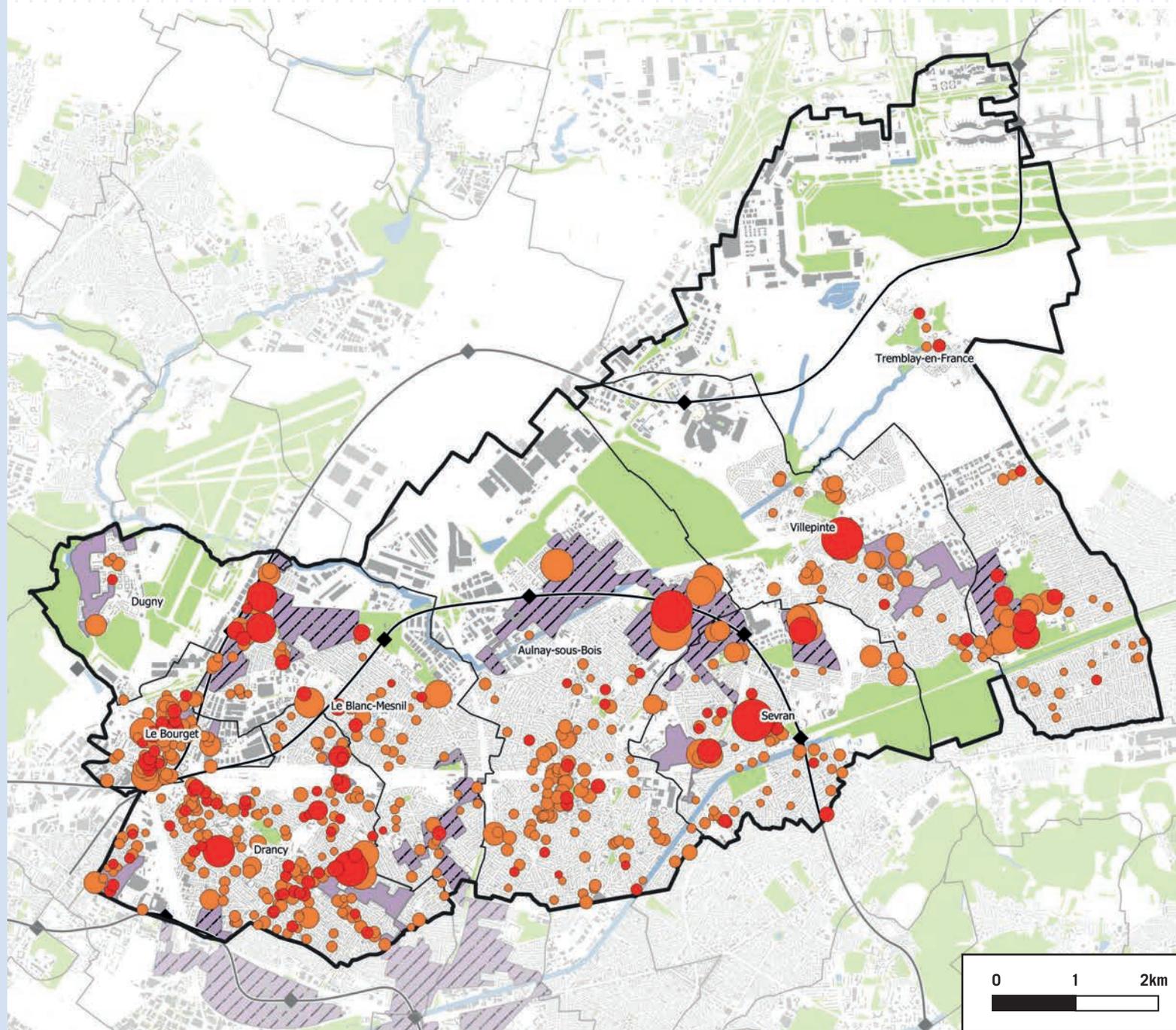
## NOMBRE DE LOGEMENTS



## NIVEAU DE FRAGILITÉ POTENTIEL

- Fragilité potentielle assez forte
- Fragilité potentielle forte

\* Quartiers politique de la ville - Nouveau programme national de renouvellement urbain



**Crédits photo :** Kazmankante studio  
(p.2-3, p.4-5, p.8-9, p.14-15, p.22-23)  
Paris Terres d'Envol (p.8-9)



Aulnay-sous-Bois

Drancy

Dugny

Le Blanc-Mesnil

Le Bourget

Sevran

Tremblay-en-France

Villepinte