

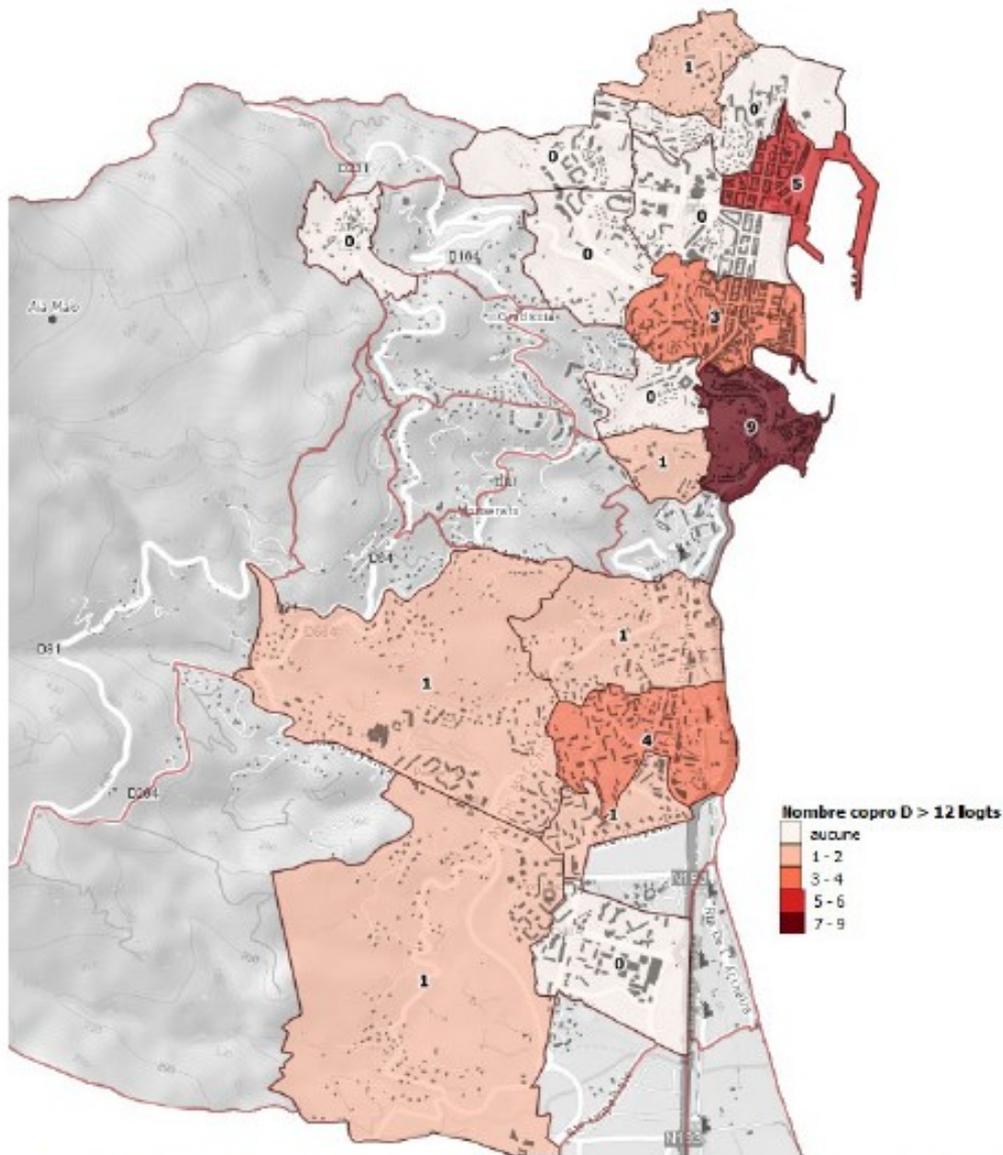
Qualification des spécificités des copropriétés à l'échelle d'un bâtiment : la mise en œuvre d'un outil de repérage

Genèse du projet

- Un constat : connaissance partielle du parc de logements en copropriétés

Exemple
d'étude en 2017

Avant,
Utilisation de
données à la
section cadastrale



Sources : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Genèse du projet

- Des besoins exprimés: aide pour établir un diagnostic précis des copropriétés à partir des données publiques à leur disposition et afin de définir et hiérarchiser leurs interventions.

Les composantes de l'étude

une organisation en mode projet :

- Concevoir un outil avec en sortie un retour d'expériences terrain et utilisateurs, à des fins d'amélioration (chargés d'opération de l'EPF Occitanie, Avignon, La Seyne-sur-Mer, Métropole-Nice Côte d'Azur)
- S'appuyer sur des expériences (Dreal Pays de Loire) et une convention de coopération avec l'EPF Occitanie et une collaboration avec la DREAL PACA.



Un travail itératif initié dans le cadre d'une convention Cerema/EPF Occitanie

L'EPF et le Cerema élaborent une méthode de recensement et de qualification des copropriétés

Objectifs:

- focale sur les zones touristiques littorales et montagnes en Occitanie
- focale sur les îlots dégradés en Région Sud
- aider les acteurs publics à définir leurs actions sur ces copropriétés et hiérarchiser les interventions.

Les étapes de l'étude

Phase 1: Travail sur la localisation

Localiser les copropriétés, qu'elles soient ou non immatriculées au RNIC.

1^{ère} étape: Les sources de localisation

Les données en Occitanie:

- le RNIC : **32 822** copropriétés
- les Fichiers Fonciers: **85 411** copropriétés sont pré-identifiées dans la Table Unifiée du Parcellaire (TUP)
- la BAN: la Base Adresse Nationale

Localiser les copropriétés, qu'elles soient ou non immatriculées au RNIC

2ème étape : Rechercher un lien entre les TUP et les immatriculations

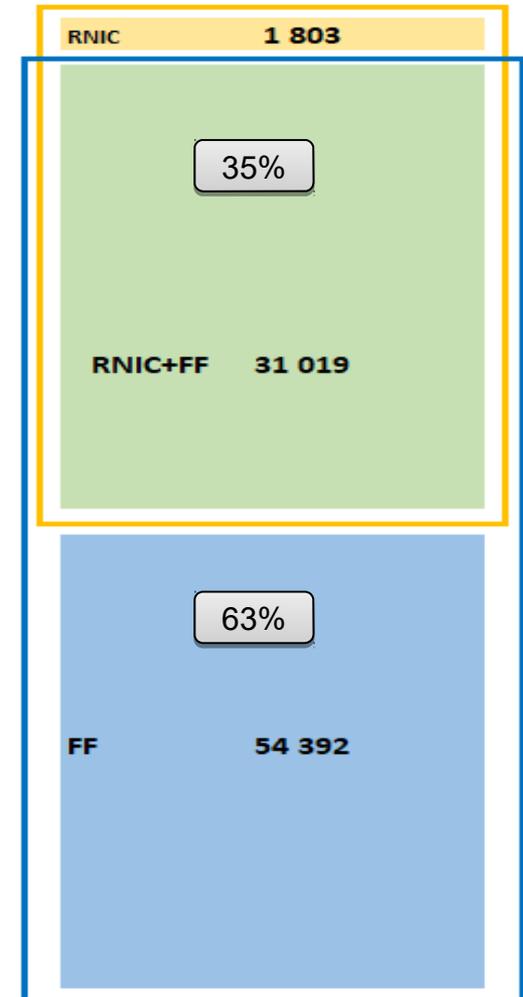
- éléments de comparaison entre les deux fichiers (adresses, n° parcelle cadastrale multiples)
- en dernier recours, lien avec la proximité géographique seule (distance du point du RNIC et buffer)

Résultat : -association de 31 019 immatriculation/TUP
- localisation de 54 392 TUP sans association

Localiser les copropriétés, qu'elles soient ou non immatriculées au RNIC

2ème étape : Résultat de l'appariement entre les TUP et les immatriculations

-  Copro identifiées dans les Fichiers Fonciers
-  Copro identifiées dans le RNIC



Phase 2: Travail sur la qualification des copropriétés, leur environnement et la notion d'îlot dégradé

1^{ère} étape: Choix et Définition des variables et indicateurs qualifiant chaque copropriété repérée. (FAIT)

Choix de 80 indicateurs relatifs au bâti, l'occupation, les ventes au sein de la copropriété, zone d'action ANAH, les impayés, les dysfonctionnement, les syndic.

2^{ème} étape: Choix et définition des variables et indicateurs qualifiant l'environnement de chaque copropriété (EN COURS)

Données sur l'entourage de la copropriété à différentes échelles: nombre d'habitants, nombre de copropriétés, nombres de logements sociaux, identification des mono-propriétés, du parc social (via RPLS), taux des PO au sein des copropriétés, nombre de copropriétés touristiques

3^{ème} étape: Comment définir et qualifier des îlots dégradés en centre ancien ? (EN COURS)

Résultat attendu: - fiche d'information à la copropriété (FAIT)
- affichage des îlots fragiles ou dégradés (EN COURS)

Proposition en cours : outil de visualisation

Périmètre

- Tous
- EPCI
- DEPARTEMENT
- COMMUNE

Détail du périmètre

PERPIGNAN

Période de construction

Date minimum = 1870

Date maximum = 2018

inclure les dates non renseignées

Nombre de lots dans la copropriété

Nb lots minimum = 1

Nb lots maximum = 9999

Nombre de lots d'habitation dans la copropriété

Nb lots minimum = 1

Nb lots maximum = 9999

Type de copropriété

tous

Type de commune concernée

- Touristique
- Loi SRU
- Loi littoral
- Loi montagne

Générer

Filtres



09/03/2020

Export de données

Données en affichage

The screenshot shows a web application interface for visualizing copropriété data. The interface is divided into several sections:

- Left Sidebar (Filters):** Contains sections for 'Périmètre' (with radio buttons for 'Tous', 'EPCI', 'DEPARTEMENT', and 'COMMUNE'), 'Détail du périmètre' (with a dropdown menu set to 'PERPIGNAN'), 'Période de construction' (with 'Date minimum = 1870' and 'Date maximum = 2018'), 'Nombre de lots dans la copropriété' (with 'Nb lots minimum = 1' and 'Nb lots maximum = 9999'), 'Nombre de lots d'habitation dans la copropriété' (with 'Nb lots minimum = 1' and 'Nb lots maximum = 9999'), 'Type de copropriété' (with a dropdown menu set to 'tous'), and 'Type de commune concernée' (with checkboxes for 'Touristique', 'Loi SRU', 'Loi littoral', and 'Loi montagne'). A 'Générer' button is at the bottom of the sidebar.
- Main Map Area:** Displays a map of a city street grid. A popup window is open over a specific location, showing details for a copropriété. The popup has a title 'Copropriété' and a source 'Source : mic_tup'. The details include:
 - Nom d'usage de la copropriété : LES JASMINES
 - Commune : Perpignan
 - Adresse de référence : 9 RUE DU JASMIN - PERPIGNAN
 - Numéro d'immatriculation : AE2746139
 - Nombre de lots : 11
 - Nombre de lots d'habitation : 11
 - Année de construction : 1870
 - Nombre de résidences principales : 8
 - Nombre de logements vacants de + 2 ans : 0
 - Nombre de Propriétaires Occupants : 1
 - Copropriété touristique ou Résidence de tourisme : Aucun
 - Nombre de logements sociaux : 0
 - Taux d'endettement (dettes/charges) : 45.47 %Buttons for 'Fiche copropriété' and 'Google Street View' are visible at the bottom of the popup.
- Top Bar:** Contains buttons for 'Notice', 'Légende', 'Zoom initial', and 'Télécharger les données'. An arrow points from the 'Export de données' label to the 'Télécharger les données' button.
- Right Panel:** Contains a legend for 'openstreetmap' with various layers checked, including 'Copropriétés', 'Locaux des bailleurs', 'Répartition des copropriétés', 'Département', 'EPCI', 'Arrêts de Transport Collectif', 'QPV', 'Commune loi littoral', 'Commune loi montagne', 'OPAH', and 'PIG'. An arrow points from the 'Données en affichage' label to this legend.
- Map Labels:** Various street names and landmarks are visible, such as 'Place du Puig', 'Rue des Farines', 'Rue de la Lune', 'Place Joseph Cassanyes', and 'Boulevard Anatole France'.

11

Proposition en cours: une fiche par copropriété

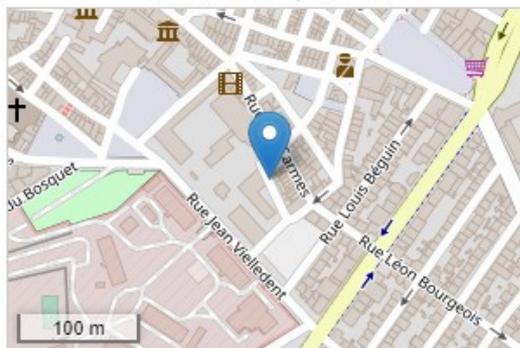
Fiche copropriété

1/ Identification de la copropriété

- Département : PYRENEES ORIENTALES
- EPCI : CU PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE
- Commune : PERPIGNAN
- IRIS : St-Jacques
- Nom d'usage de la copropriété : LES JASMINS
- Adresse de référence : 9 RUE DU JASMIN - PERPIGNAN
- Numéro d'immatriculation : AE2746139
- Source principale : rnic_tup
- IdTup : 66136000AH0428

Carte de situation

GPS : 42.695954, 2.900873



2/ Infos structure du bâti

Indicateur	Valeur
Nombre de bâtiments	1
Nombre de lots	11
Nombre de lots d'habitation	11
Pourcentage de lots d'habitation	100 %
Date de construction	1870

3/ Occupation de la copropriété

Indicateur	Valeur
Nombre de résidences principales	8
Nombre de résidences secondaires	2
Nombre de logements vacants	1
Nombre de logements vacants de + 2 ans	0
Nombre de logements vacants de + 5 ans	0
Taux de résidences secondaires	18.2 %
Taux de vacance de +2 ans au sein de la copropriété	0 %
Nombre de propriétaires occupants	1
Nombre de locataires	9
Taux de propriétaires occupants de la copropriété	10 %

4/ Les ventes au sein de la copropriété

Indicateur	Valeur
Nombre de ventes de logements lors de 3 dernières années	2
Prix médian au m ²	1131 €
Évolution du prix médian au m ² sur 5 dernières années	%

5/ Le zonage Anah

Indicateur	Valeur
Qpv	Quartier Centre Ancien
Opah - Pig	
Popac - Voc	
Thirori - Rhi - Ori	

6/ Les impayés

Indicateur	Valeur
Taux d'endettement (dettes/charges)	45.47 %
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	7

7/ Type de syndic

Indicateur	Valeur
Type de syndic : bénévole / professionnel / non connu	professionnel

3^{ème} étape: Comment qualifier des îlots de copropriétés dégradées et leur environnement urbain ?

Réflexion sur une définition « géomatique » d'îlots de copropriétés



Réflexions sur le faisceau d'indicateurs de fragilité/dégradation à l'échelle d'un îlot

ex. indicateurs retenus par la DREAL Pays de Loire





Équipe projet Cerema:

Christine Grimal, Vincent Binet , Stéphane Houdayer, Olivier Dupret, Christine Alpin, Stéphane Zucatti

Équipe projet EPF Occitanie:

Céline Simoens, Joan Devictor, Damien Cornillon

Bénéficiaires du Projet:

EPF Occitanie et Dreal PACA (référent du projet Mathieu Fechtmeister)