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

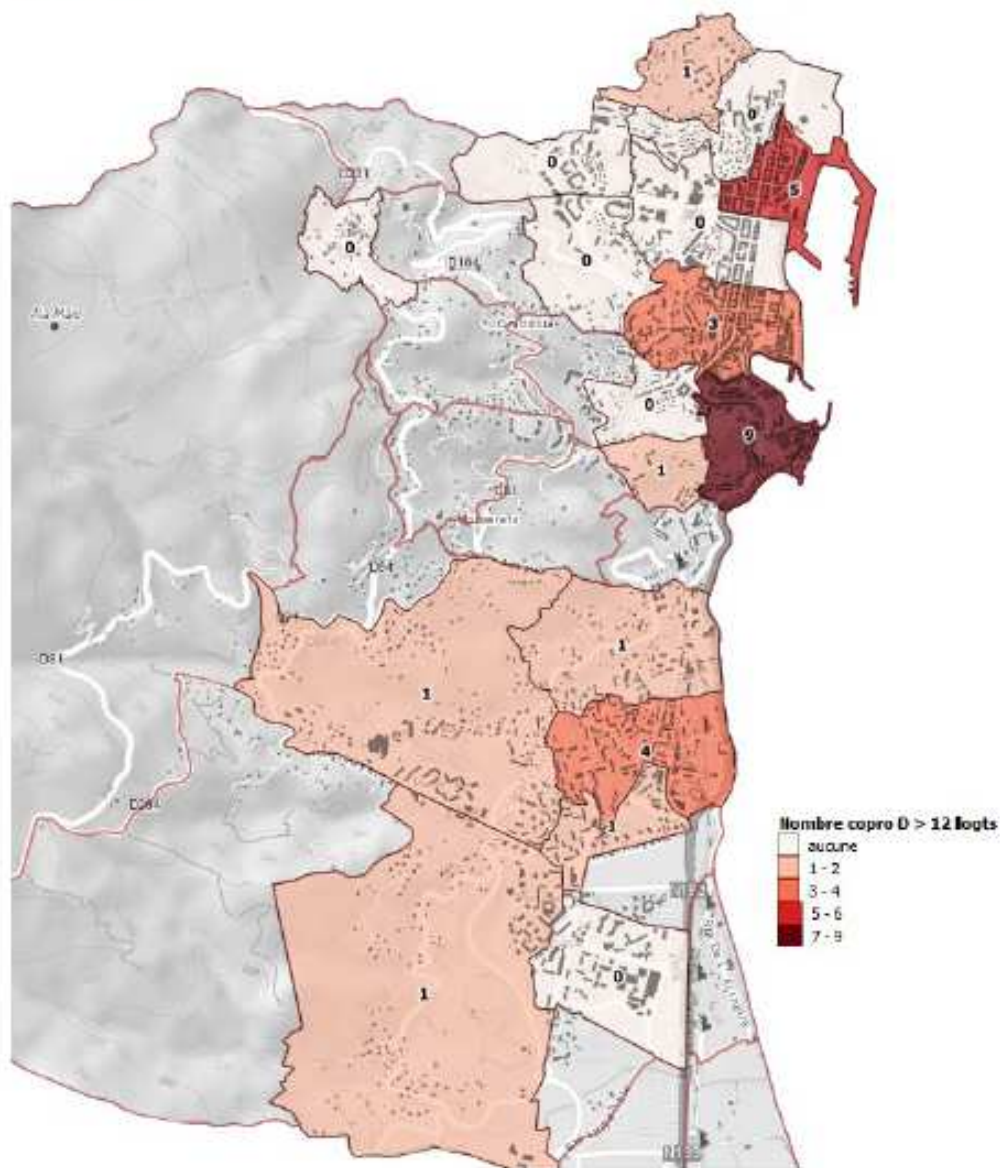
Genèse du projet

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

Exemple d'étude en 2017

Utilisation de
données à la
section cadastrale

Copropriétés potentiellement fragiles de plus de 12 logements, à forte présomption de difficultés



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 :

- 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.
- 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)

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

Élaboration d'une méthode de recensement et de qualification des copropriétés

Objectif : aider les acteurs publics à définir leurs actions sur ces copropriétés et hiérarchiser les interventions

Focale : sur les zones touristiques littorales et montagnes en Occitanie

... Et un travail itératif dans le cadre d'une collaboration avec la DREAL PACA

Élaboration d'une méthode de recensement et de qualification des copropriétés

Objectif: aider les acteurs publics à définir leurs actions sur ces copropriétés et hiérarchiser les interventions

Focale : sur les îlots dégradés en Région PACA (particulièrement sur les centre-ville)

Les étapes de l'étude

Phase 1: Travail sur la localisation en Occitanie

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 des Parcelles (TUP)
- La BAN: la base des adresses 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)

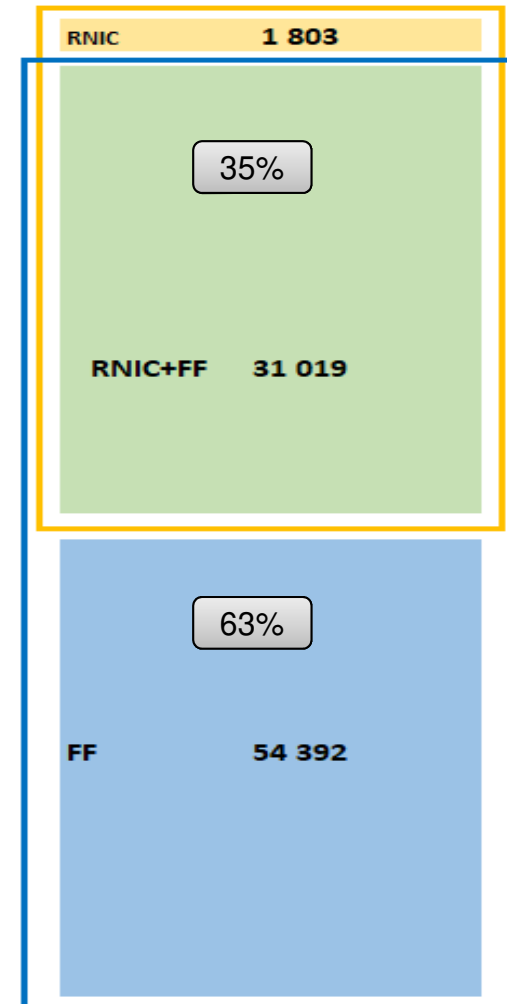
Résultat : - association de 31 019 immatriculation/TUP
- localisation de 54 392 TUP sans association

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 (PACA)

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 à différentes échelles: nombre d'habitants, nombre de copropriétés, nombres de logements sociaux, identification des monopropriétés, du parc social (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



18/06/2020



Export de données

Données en affichage

12

Proposition en cours: une fiche par copropriété



Imprimer



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

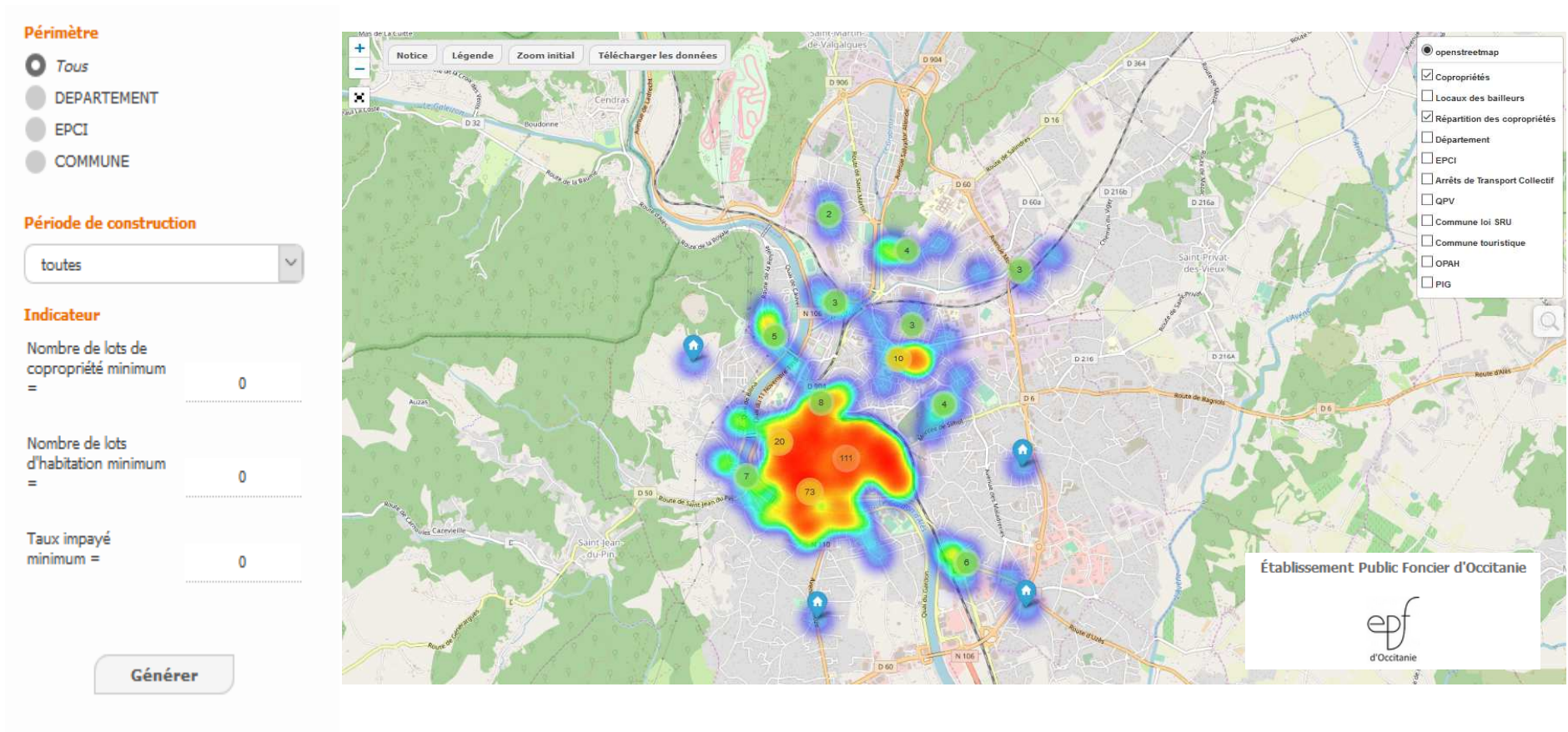
Indicateur	Valeur
Taux d'endettement (dettes/charges)	45.47 %
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	7

7/ Type de syndic

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

Proposition en cours: outil de visualisation

carte de répartition des copropriétés par territoire

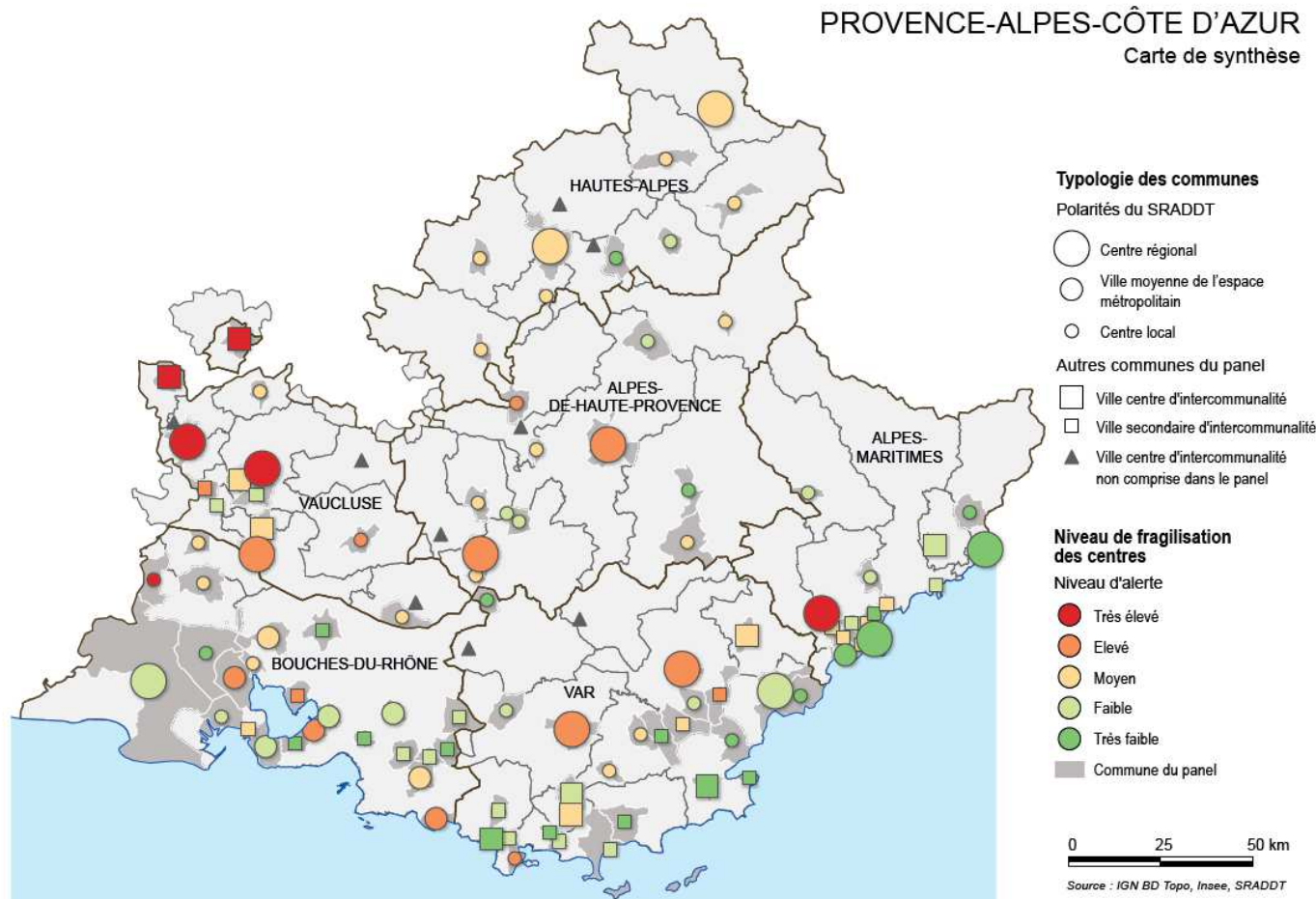


3^{ème} étape: Comment qualifier des îlots de copropriétés dégradées et leur environnement urbain ?

Réflexion sur la définition géomatique d'îlots de copropriétés



Éléments de contexte: analyse régionale de la dévitalisation des centres anciens



Source : Atlas des centres anciens en PACA, Partenariat Région et agences d'urbanisme,

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

ex. indicateurs retenus par la DREAL Pays de Loire





Equipe projet Cerema:

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

Equipe projet EPF Occitanie:

Céline Simoens, Joan Devictor, Damien Cornillon

DREAL PACA:

Mathieu Fechtmeister