

OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES

Méthodologie et mise en œuvre

Grenoble-Alpes Métropole

Présentation générale

- 49 communes
- 235 000 logements
 - 99 000 à Grenoble
- 445 000 habitants
 - 158 000 à Grenoble
- 8 137 copropriétés
 - 3 886 à Grenoble



L'observatoire des copropriétés

Une démarche ancienne

- **1992**, 1^{er} diagnostic dans le cadre du Programme Local de l'Habitat
 - Identification de cibles prioritaires = les copropriétés construites entre 1948 et 1975

- **En 10 ans**, 2 actualisations
 - Besoin de capitaliser les différents diagnostics et de mettre en place un dispositif pérenne

- **2013**, Mise en en place d'un observatoire des copropriétés par l'AURG sur la base du dispositif de veille et d'observation des copropriétés lancé en 2012 par l'ANAH

- **2018**, Internalisation de l'observatoire avec un appui méthodologique de l'AURG

La construction de l'observatoire

Principes de base

- Les raisons d'un observatoire des copropriétés
 - Un état des lieux actualisé
 - Catégoriser les copropriétés selon un certain nombre d'indicateurs
 - Cibler des situations de fragilité potentielle et des secteurs d'intervention prioritaire

- Un observatoire basé sur 7 critères de fragilité
 - Un taux de vacance important
 - Un taux de vacance de longue durée important
 - Un classement cadastral médiocre
 - Des valeurs de marché anormalement basses
 - Une forte proportion de ménages à bas revenus
 - Un nombre important de ménages exonérés de la taxe d'habitation
 - Une part importante de propriétaires bailleurs

La construction de l'observatoire

Bases de données utilisées et composition

- Au moins 5 bases de données utilisées pour la constitution de l'observatoire des copropriétés
 - Fichiers bruts MAJIC – fichiers fonciers
 - Fichiers sur la vacance des logements (1767bis-com et LOVAC)
 - Fichiers DVF
 - IGN BD TOPO
 - Données internes (essentiellement pour les différents découpages territoriaux)

- 3 éléments constitutifs de l'observatoire
 - Une couche géométrique
 - Une couche attributaire
 - Une application web carto

La construction de l'observatoire

Définition de la table géométrique

→ 1^{ère} étape : création de la table géométrique

- 1 clé primaire
- 4 champs géométriques (un ponctuel et 3 multi-polygone)

→ 2^{ème} étape : mise à jour des 3 derniers champs géométriques

Les tables utilisées

- PDL
- Local10
- PEV
- Parcelle
- Parcellecomposante
- Geo_parcelle
- Geo_batiment

La construction de l'observatoire

Définition de la table géométrique

Exemple de requête utilisée

```
SELECT DISTINCT
  a.pdl as idpdl,
  ST_Transform(ST_PointOnSurface(e.geom), 3945)::geometry(Point,3945) as geomloc,
  NULL::geometry(MultiPolygon,3945) as geomuf,
  NULL::geometry(MultiPolygon,3945) as geombatdur,
  NULL::geometry(MultiPolygon,3945) as geombatot
FROM
  espconf_cadastre2020.pdl a,
  espconf_cadastre2020.parcelle b,
  espconf_cadastre2020.local10 c,
  espconf_cadastre2020.pev d,
  espconf_cadastre2020.geo_parcelle e
WHERE
  a.parcelle = b.parcelle AND
  b.parcelle = c.parcelle AND
  c.local10 = d.local10 AND
  b.parcelle = e.geo_parcelle AND
  a.ctpdl in ('CL','CLV','CV') AND --CL = copropriété en lot, CLV = copropriété en lot et en volume et CV = copropriété en volume
  c.dteloc in ('1','2') AND --1 = maison et 2 = appartement
  c.gpdl = '1' AND -- 1 = appartenance à un lot de pdl sinon 0
  d.dnupev = '001'
GROUP BY
  a.pdl,
  e.geom
ORDER BY
  a.pdl;
```

La construction de l'observatoire

Définition de la table attributaire

- Table constituée de 105 champs pour identifier :
 - Les caractéristiques générales de la copropriété
 - Les données sur la propriété et l'occupation
 - Les valeurs de marché
 - Les résultats liés aux critères de fragilité
- Utilisation d'une vingtaine de requêtes pour mettre à jour l'ensemble des champs
- Utilisation d'une grande partie des tables des données MAJIC
- Utilisation de la table géométrique des copropriétés
- Utilisation d'autres bases de données
 - DVF
 - INSEE
 - IGN BD TOPO
 - ...

La construction de l'observatoire

Définition de la table attributaire – exemple du dictionnaire des variables

intitulé colonne	explication variables
ogc_fid	identifiant unique
idcom	code insee
idcomtxt	nom commune
idirisge13	identifiant IRIS
nomirisge13	nom IRIS
section	section cadastrale
idpdl	identifiant copropriété
dnompdl	nom de la copropriété
nbpar	nombre de parcelles
srfsuf	surface totale des subdivisions fiscale
srfgeomuf	surface de l'unité foncière
esbatitot	emprise au sol du bâti total
esbatidur	emprise au sol du bâti qualifié en dur dans les fichiers fonciers
hautmin	hauteur minimum
hautmax	hauteur maximum
hautmoypondesbat	hauteur moyenne pondérée
srfhabtot	surface totale des PEV d'habitation
srfprotot	surface totale des PEV professionnelles
nblocal	nombre de locaux dans la copropriété
trtaille	tranche de taille de copropriété
nblog	nombre de logements dans la copropriété
nbloghab	nombre de logements à usage d'habitation dans la copropriété
nbapt	nombre d'appartements
nbmais	nombre de maisons
nbdep	nombre de dépendances
nblic	nombre de locaux industriels ou commerciaux
nblicrdc	nombre de locaux industriels ou commerciaux en rez-de-chaussée
nblicetage	nombre de locaux industriels ou commerciaux en étage
nblicindet	nombre de locaux industriels ou commerciaux en rez-de-chaussée indépendant

La construction de l'observatoire

Définition de la table attributaire

Début de requête utilisée

```
SELECT DISTINCT
  ROW_NUMBER () OVER () as id,
  concat(a.ccodep, a.ccocom) as idcom,
  i.nom as idcomtxt,
  CASE
    WHEN length (a.ccosec) = 1
    THEN '0' ||a.ccosec
    ELSE a.ccosec
  END as section,
  a.pdl as idpdl,
  ARRAY_AGG(distinct concat(d.ccodep, d.invar)) as locaux,
  COUNT (distinct concat(c.ccodebpb, c.invloc)) as nblocal,
  COUNT (distinct
    CASE
      WHEN dteloc IN ('1' , '2')
      THEN concat(d.ccodep, d.invar)
      ELSE NULL
    END) as nblog,
  COUNT (distinct
    CASE
      WHEN dteloc IN ('1' , '2')
      AND ccoaff = 'H'
      AND e.dnupev = '001'
      THEN concat(d.ccodep, d.invar)
      ELSE NULL
    END) as nbloghab,
  COUNT (distinct
    CASE
      WHEN dteloc = '2'
      THEN concat(d.ccodep, d.invar)
      ELSE NULL
    END) as nbapt,
```

La construction de l'observatoire

Les critères de fragilité – les seuils d'alerte

Taille de la copropriété	Toute vacance confondue	Vacance longue durée	Classement cadastral 7-8	
1	100%	100%	100%	Copropriétés construites avant 1950
2	100%	100%	50%	
3	66%	66%	50%	
4	50%	50%	50%	
5	50%	40%	33%	
6	50%	30%	33%	
7	45%	30%	33%	
8	45%	25%	25%	
9	40%	20%	25%	
10	40%	20%	20%	
11	40%	20%	20%	
12 à 25 logts	33%	10%	10%	Copropriétés construites entre 1950 et 1975
26 à 50 logts	20%	7%	10%	
51 à 100 logts	15%	5%	10%	
100 à 199 logts	12%	5%	10%	
200 logts et +	10%	5%	10%	

La construction de l'observatoire

Les critères de fragilité – les seuils d'alerte

→ Les valeurs de marchés

- Inférieures à 20% de la valeur médiane de l'IRIS
- Inférieures à 40% de la valeur médiane de la commune

→ Les ménages à bas revenus

- Copropriétés de 20 logements ou plus situées dans un carreau INSEE comprenant plus de 30% de ménages à bas revenus

→ Exonération de la TH

- Copropriétés de plus de 25 logements avec plus de 15% des logements exonérés de la TH

→ Les propriétaires bailleurs (PB)

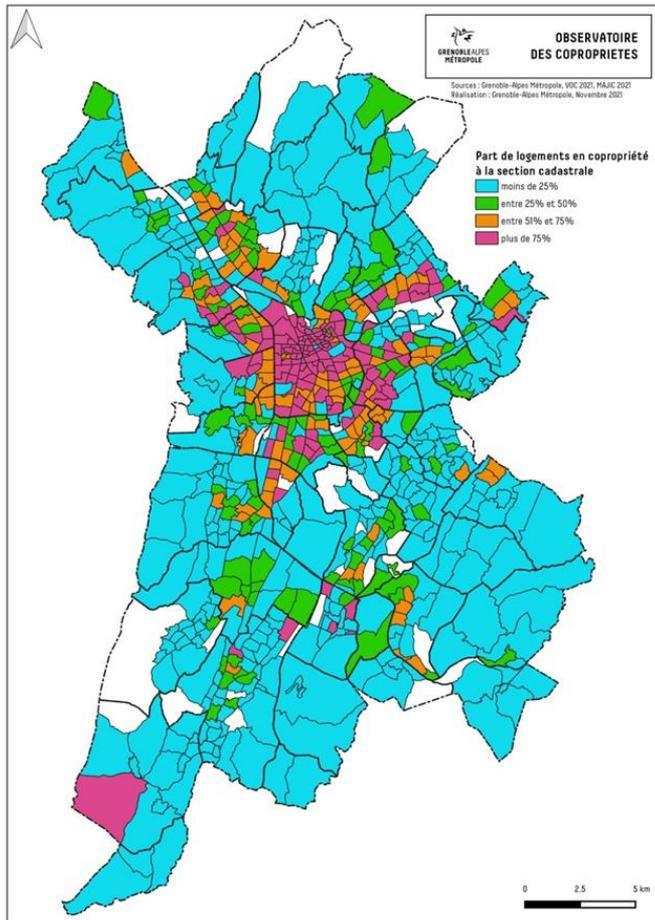
- Copropriétés de 12 logements ou plus avec au moins 80% de logements PB

Utilisation de l'observatoire

Les outils de base

→ Une synthèse annuelle

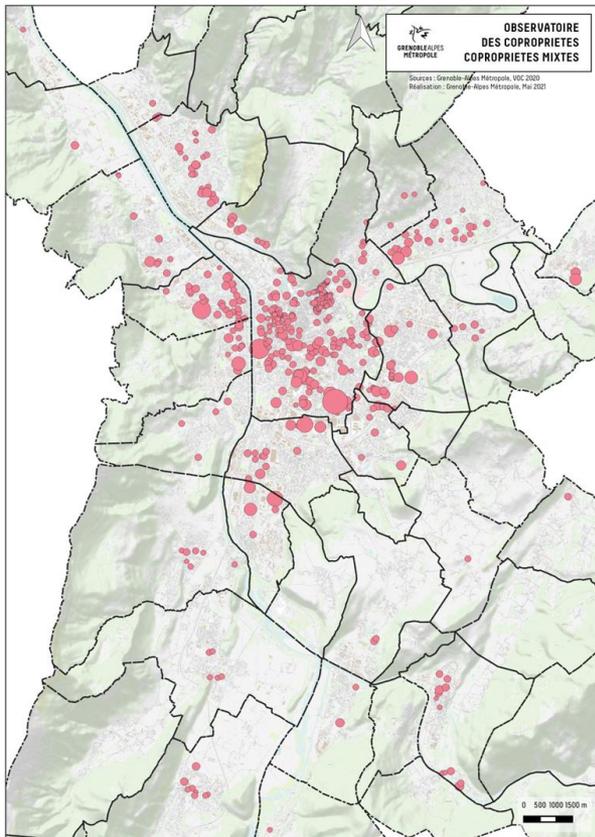
→ Un outil de représentation cartographique



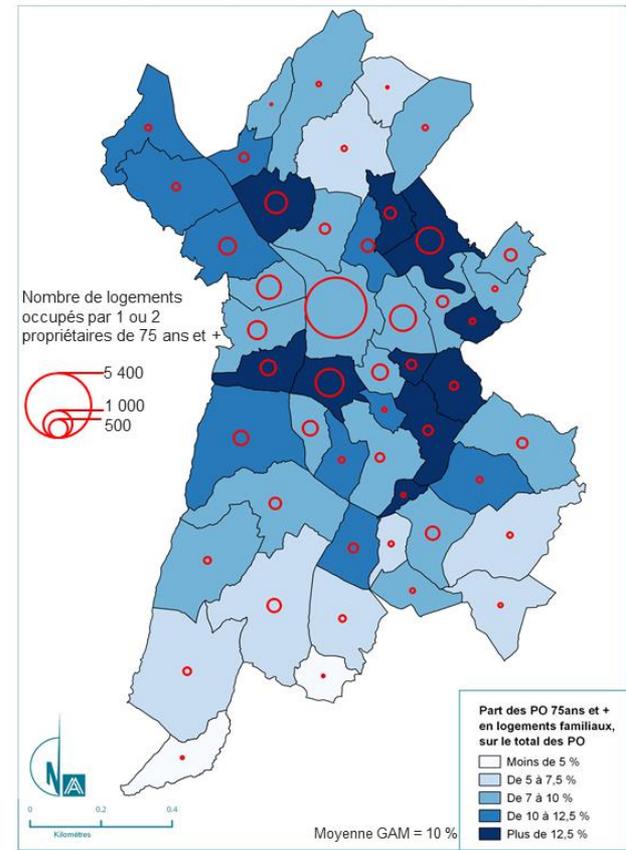
Utilisation de l'observatoire

Les différentes études

→ Les copropriétés mixtes



→ Le renouvellement générationnel

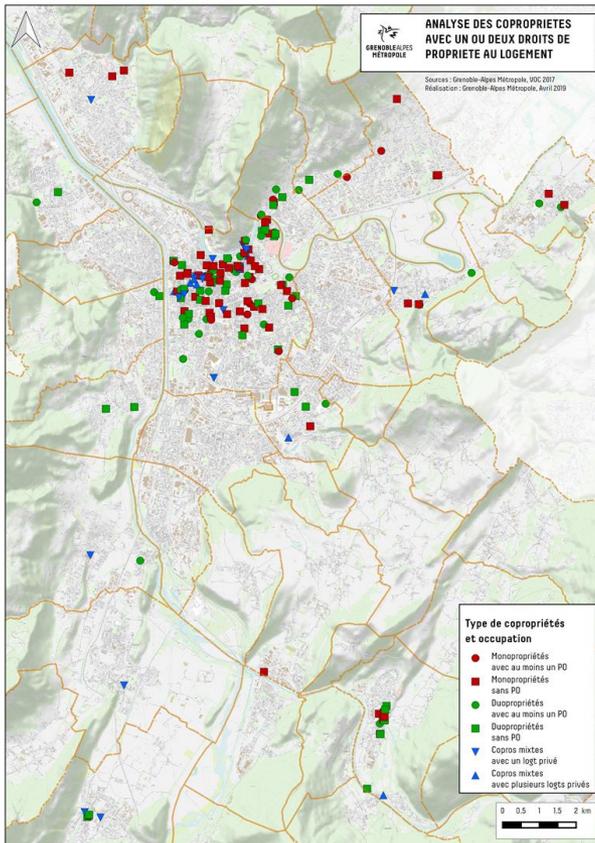


Sources : BD Topo® IGN, Météo France, traitements Aug. L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, dia - 04/20

Utilisation de l'observatoire

Les différentes études

→ Les copropriétés monopropriétaires



→ Les autres études

- Mission de veille des copropriétés de la Villeneuve
- Études pré-opérationnelles et les suites
- Potentiel de réhabilitation (croisement avec les données de l'ADEME sur les DPE)
- ...

Les suites de l'observatoire

- Améliorer et automatiser la relation avec le registre d'immatriculation des copropriétés
 - Actuellement la jointure est basée sur une relation spatiale entre l'unité foncière de l'observatoire et la géométrie du RNIC

- Reprise des critères de fragilité
 - Utilisation de FILOCOM pour définir les niveaux de ressources
 - Suppression du critère lié à la TH
 - Intégration du critère lié au renouvellement générationnel

- Intégration des données liées aux interventions dans le parc privé type rénovation énergétique

- Intégration des données DPE issues du fichier de l'ADEME