

Observatoire des copropriétés de l'agglomération de Lorient

Identification des copropriétés potentiellement fragiles

L'impulsion d'une dynamique au niveau national

- ✓ 2012 - Rapport Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés »
- ✓ 2013 - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
Programmes pour prévenir la dégradation des copropriétés : VOC et POPAC
- ✓ 2014 - Loi ALUR volet important sur connaissance, prévention et prise en charge des propriétés dégradées.

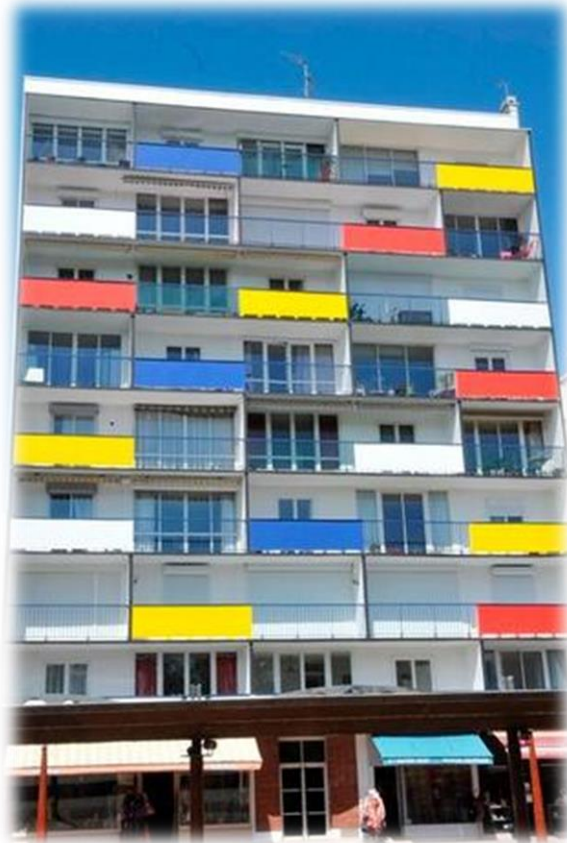
Un parc de la reconstruction vieillissant

- ✓ 2017 – Programme Local de l'Habitat 2017/2022– Action « OBSERVER ET ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS »
- ✓ Une première approche locale grâce à l'outil statistique national (ANAH/ DGALN) de Repérage des copropriétés potentiellement fragiles

VOC : Veille et observation des copropriétés

POPAC : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété

ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové



- 202 000 habitants (au 1^{er} janvier 2015)
- 25 communes
- 95 000 ménages
 - 2,1 personnes par ménages
- **112 000 logements**
 - 86% résidences principales
 - 61% de maisons individuelles
- **2615 copropriétés**
- **27 000 logements en copropriété (1/4)**
- 19 000 logements sociaux

- Disposer d'un outil de veille des copropriétés sur TOUT le territoire de l'agglomération
- Mesurer annuellement l'évolution du parc de copropriétés
- Hiérarchiser les copropriétés selon leur potentiel de fragilité
- Géolocalisation avec les données sur le SIG de l'agglomération

Le fichier des « propriétés divisées en lots » du fichier MAJIC

Numéro de référence PDL

- Localisation des copropriétés sur le SIG par unité parcellaire
- Exploitation des données disponibles dans MAJIC permettant de qualifier la copropriété :
 - Nombre de logements et dépendances
 - Date de construction
 - Nombre de propriétaires occupants/propriétaires bailleurs/logements vacants
 - Nombre de commerces
 - Etc.



Définition d'un périmètre

La copropriété comporte **au moins 2 lots destinés à l'habitat** (appartement ou maison),

Au moins 1 des logements appartient à un **propriétaire privé.**



1 BATIMENTS /12 copropriétés



9 BATIMENTS /1 copropriété

Estimation de l'état potentiel de la copropriété à partir d'indicateurs de fragilité

3 étapes : Caractéristiques, Indicateurs, critères d'évaluation, méthode de « scoring »

1 – Structure des copropriétés, profil socio économique et le marché immobilier

2 - Notes et pondérations (valeurs adaptées à la situation locale)

3 - Indice synthétique de fragilité permet un classement en 3 catégories :

- Potentiel de fragilité faible
- Potentiel de fragilité moyen, à surveiller
- Potentiel de fragilité élevé

Géolocalisation des résultats

Cartographie dynamique



















Localisation des copropriétés et évaluation de leur potentiel de fragilité

- 274 au potentiel de fragilité élevé
- 156 au potentiel de fragilité moyen, à surveiller
- 2185 au potentiel de fragilité faible



Les caractéristiques retenues pour le calcul des indicateurs

Croisement de plusieurs sources statistiques

source	code	description
	nom_copro	nom
	quartier	quartier
	c1_pdl	identifiant de la copropriété
	c2_depcom	code insee de la commune
	c3_libgeo	commune
	c5_nb_loca	nombre de locaux
	c6_nb_appa	nombre d'appartements
	c7_nb_mais	nombre de maisons
	c8_nb_loge	nombre de logements
	c9_nb_peti	nombre de logements de moins de 25 m ²
	c10_nb_loc	nombre de locataires de logements
	c11_nb_pro	nombre de propriétaire de logements
	c12_nb_log	nombre de logements vacants
	c14_nb_com	nombre de commerces
	c16_nb_ven	nombre de ventes de logements entre 2009 et 2014
	c17_moyenn	prix de vente moyen au m ²
	c18_prix_m	prix de vente moyen sur l'iris
	c19_nb_log	nombre de logements dont le ménage est exonérés de taxe d'habitation ou dégrévés de plus de 50 %
	c20_nb_pro	nombre de logement dont le propriétaire occupant est exonéré de taxe d'habitation ou dégrévés de plus de 50 %
	c24_an_con	année de construction



Fichiers MAJIC




















Fichier DVF



Fichier taxe d'habitation

Les indicateurs permettant d'établir les classements

	i1_part_va	part de la vacance
	i2_part_pr	part des propriétaires occupants
	i3_part_pe	part des petits logements
	i4_part_co	part des locaux commerciaux
	i5_part_ex	part des ménages exonérés ou dégrévés à plus de 50 %
	i6_part_pr	part des propriétaires occupants exonérés ou dégrévés à plus de 50 %
	i7_moyenne	prix de vente moyen au m ² entre 2009 et 2011 (période 1)
	i8_moyenne	prix de vente moyen au m ² entre 2012 et 2014 (période 2)
	i9_evoluti	évolution des prix entre les périodes 1 et 2
	i10_note_e	note d'évolution des prix
	i11_note_n	note du niveau de prix
	i12_note_g	note globale d'évolution du prix (i10 X i11)
	i13_turn_o	turn over ou part des logements ayant été vendus entre 2009 et 2014
	i14_note_p	note du prix de vente sur l'iris (permet de calculer i15)
	i15_ecart_	écart de prix observé sur la copropriété avec ceux observés sur l'iris
	i16_note_e	note de l'écart de prix copro - iris (permet de calculer i17)
	i17_note_f	note finale sur le prix (i14 X i16)

 Fichiers MAJIC

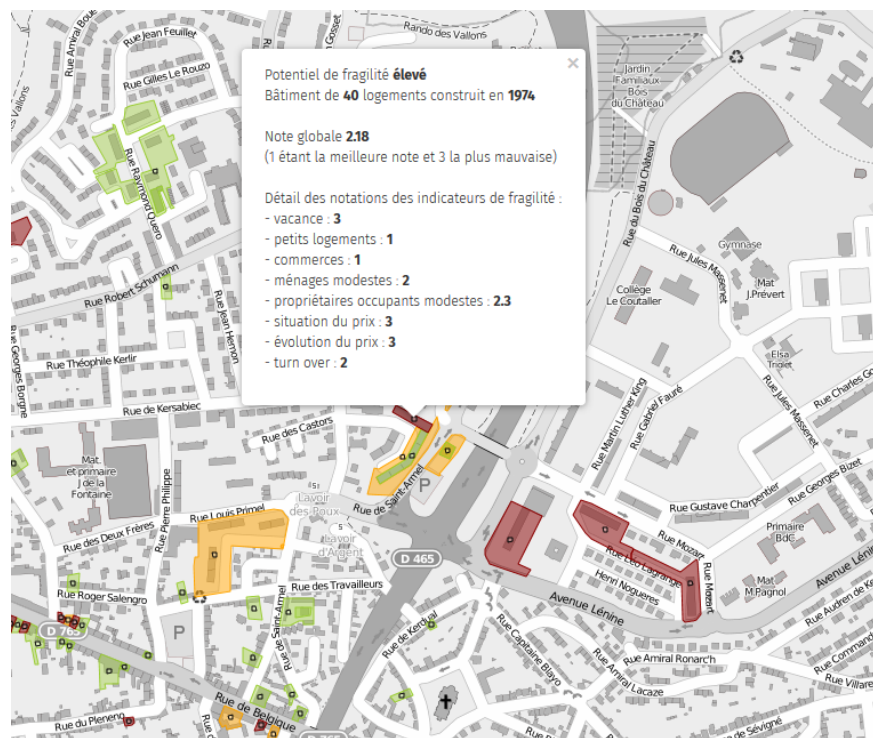
 Fichier DVF

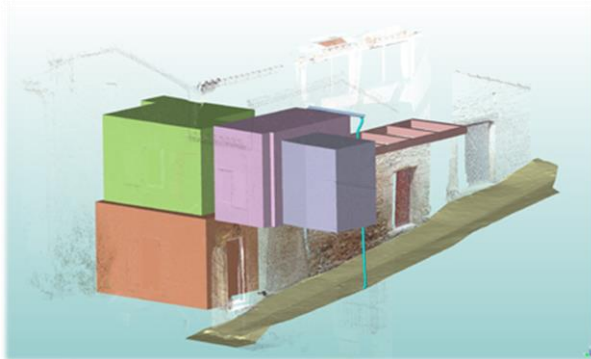
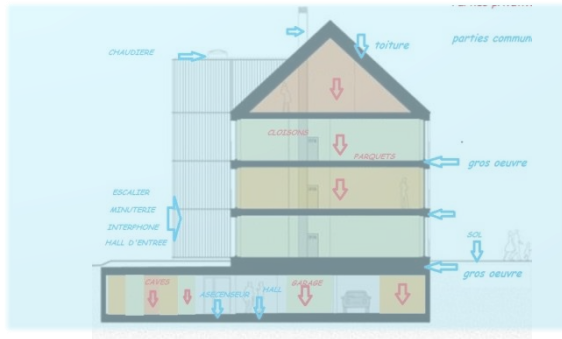
 Fichier taxe d'habitation

Classements par indicateurs et note finale

parties de la base	code	description
classements basés sur une notation allant de 1 à 3 (1 étant une bonne note et 3 une mauvaise note). Ces notes permettent de calculer la note finale	n1_classe_	classe vacance
	n2_classe_	classe petits logements
	n3_classe_	classe commerce
	n4_classe_	classe ménages modestes
	n5_classe_	classe propriétaires occupants modestes
	n6_classe_	classe écart prix
	n7_classe_	classe évolution des prix
	n8_classe_	classe turn over
note finale qui détermine le potentiel de fragilité	nf_note-fi	note finale
Potentiel de fragilité : trois catégories	pf_potenti	potentiel de fragilité

Cartographie dynamique :
outils de consultation au service des élus et techniciens de l'agglomération





MERCI