RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Cerema

# DU RÉGIONAL AU LOCAL, REGARDS CROISÉS SUR L'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS

Christine GRIMAL – Cerema Méditerranée
Gilles VERLEY – Cerema Hauts-de-France

**Webinaire Datafoncier - 17 décembre 2020**

# PLAN

- Deux études similaires à des échelles différentes :

  objectifs et méthode
- Outil et livrable pour aider à la prise de décision des collectivités locales

# ÉTUDE LOCALE : OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS DE VALENCIENNES MÉTROPOLE (2019)

## Constats du commanditaire :

- **Connaissance limitée des problématiques liées aux copropriétés et étude inscrite dans le PLH 2016 - 2021**
- **Absence de localisation précise (parcelle) dans l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH - Cerema**

## Objectifs de l'étude :

- **Mieux connaître le parc de la métropole avec uniquement des indicateurs à la copropriété et une information la plus exhaustive possible** (identification de la copropriété, bâti, profil des propriétaires, occupation des logements, informations juridiques et financières)

- **Repérer les copropriétés les plus fragiles du territoire, les difficultés pouvant être liées à plusieurs facteurs parfois cumulés:** financier, état du bâti, à l'occupation, au fonctionnement de la copropriété

# ÉTUDE LOCALE : OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS DE VALENCIENNES MÉTROPOLE

## Usage des Fichiers fonciers pour répondre aux objectifs :

- **Informations à la copropriété**
- **Totalité du parc répertorié (≠ Registre d'immatriculation des copropriétés)**
- **Source la plus complète pour répondre aux attentes du commanditaire :**
  - Localisation
  - Descriptif détaillé du bâti
  - Propriétaires (personnes morales ou physiques, LLS) et occupation (PO, locataires, vacants)

## D'autres sources nécessaires pour une vision plus complète :

- **RNIC :** nom de la copropriété et identification du syndic, éléments complémentaires sur le bâti (ex : type de chauffage, étiquettes énergétiques), informations juridiques et financières (procédure en cours, montant des charges, impayés, date dernière AG)
- **DV3F :** nombre de transactions onéreuses et écarts de prix
- **Fichier d'exonération de la Taxe d'habitation** (fourni par Valenciennes Métropole)

# UN OUTIL RÉGIONAL : QUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS, UN PRÉALABLE AU RECYCLAGE URBAIN (2019-2022)

## Constats des partenaires :

- Connaissance partielle du parc des copropriétés et leur environnement
- Une information diluée dans plusieurs sources de données: le RNIC, les Fichiers Fonciers, DV3F, SPLS, la Base permanente des équipements (BPE)

## Objectifs de l'étude :

- Établir un pré-diagnostic sur chaque copropriété identifiée à l'aide de 80 indicateurs (bâti, l'occupation, information juridique, santé financière, prix de vente)
- Qualifier l'environnement de chaque copropriété identifiée pour éclairer sur les potentiels de recyclage urbain (identification et caractérisation des monopropriétés, du parc locatif public, des dispositifs publics, QPV, OPAH...)
- Mettre en ligne un outil qui fait gagner du temps sur la collecte de données à dispositions des ayants droits
- Définir et hiérarchiser les potentielles interventions de recyclage urbain à l'échelle des îlots

# UN OUTIL RÉGIONAL : QUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS, UN PRÉALABLE AU RECYCLAGE URBAIN (2021)

## Une organisation en mode projet :

- S'appuyer sur des expériences développées par la DREAL Pays de Loire, la DREAL PACA et la DDT84
- Une convention de coopération sur 3 ans avec l'EPF Occitanie
- Un programme de collaboration avec la DREAL PACA
- Une équipe projet rassemblant de multiples compétences thématiques et techniques
  gestionnaires de serveurs informatiques, gestionnaires de bases de données, experts en Fichiers Fonciers, en DV3F, RNIC, code en SQL et en Python,

Établissement Public Foncier d'Occi

epf

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DREAL
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

## Un déploiement à l'échelle régionale

- En Occitanie, une focale sur les copropriétés touristiques en zones littorale et montagne
- En PACA, une focale sur les copropriétés et les îlots les plus fragiles

# QUELLE DÉFINITION DE LA COPROPRIÉTÉ À PARTIR DES FF ?

## Utilisation de la table des unités parcellaires (TUP)

- **En plus des parcelles « simples », la TUP tient compte des unités foncières et des propriétés divisées en lots comprenant plusieurs parcelles.**

- **Au sein de cette table, ont été sélectionnées les unités parcellaires dont la variable CTPDL =**

    - **CL**, représentant les copropriétés en lot ;
    - **CLV**, c'est-à-dire les copropriétés en lot et en volume ;
    - **CV**, copropriétés en volume, à partir du moment où elles contiennent des logements d'habitation.

- **Filtre nlogh ≥ 2** pour ne retenir que les copropriétés d'habitation

## Repérage de terrain par Valenciennes Métropole

- Le repérage a permis d'identifier des copropriétés «classiques» dans des copropriétés en volume (CV)
- Certaines unités ont été enlevées de l'inventaire (ex : EPHAD…)
- A l'inverse, d'autres emprises ont été ajoutées

# APPARIEMENT DES DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES

## TUP et RNIC

**En janvier 2019, un peu moins d'une copropriété sur deux de la métropole est immatriculée :**

- 64 % de ces copropriétés immatriculées sont appariées facilement avec les numéros de parcelles
- Environ 15 % le sont à partir de l'adresse postale après harmonisation de saisie de la voirie
- Le reste des copropriétés est rattaché ligne par ligne en recherchant par adresse et/ou en vérifiant sur cadastre.gouv.fr.
- 11 copropriétés n'ont pas pu être trouvées dans les FF, majoritairement parce qu'elles étaient trop récentes
- À l'inverse, parfois 2 ou 3 copropriétés du Registre sont rattachées à une seule unité parcellaire des Fichiers Fonciers (5 cas).

**Des décalages entre les données du registre et celles des FF (ex : 1/3 des cas où la période de construction indiquée n'est pas la même)**

## Autres bases

- Jointures faciles avec le numéro de parcelle pour DV3F et pour le Fichier d'exonération de la taxe d'habitation
- Jointure de la TUP avec la base des locaux (n° de parcelles) puis de la base des locaux avec celle des propriétaires (compte propriétaire idprocpte)

# LES ÉTAPES DE LA MÉTHODE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

## Un travail itératif en cours de finalisation

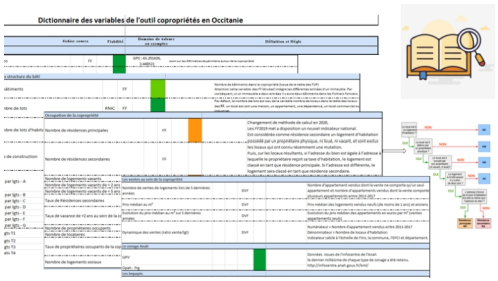
**Massification des appariements FF et RNIC**

-RNIC
-table unifiée des Parcelles,
-la Base Adresse Nationale

17 étapes

**Qualification des copropriétés et leur environnement**

Choix et définition des variables et indicateurs

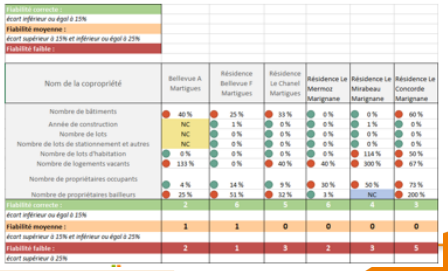



**Définition géomatique et qualification des îlots fragiles**

Définition centres anciens et leurs îlots fragiles
946 communes en PACA

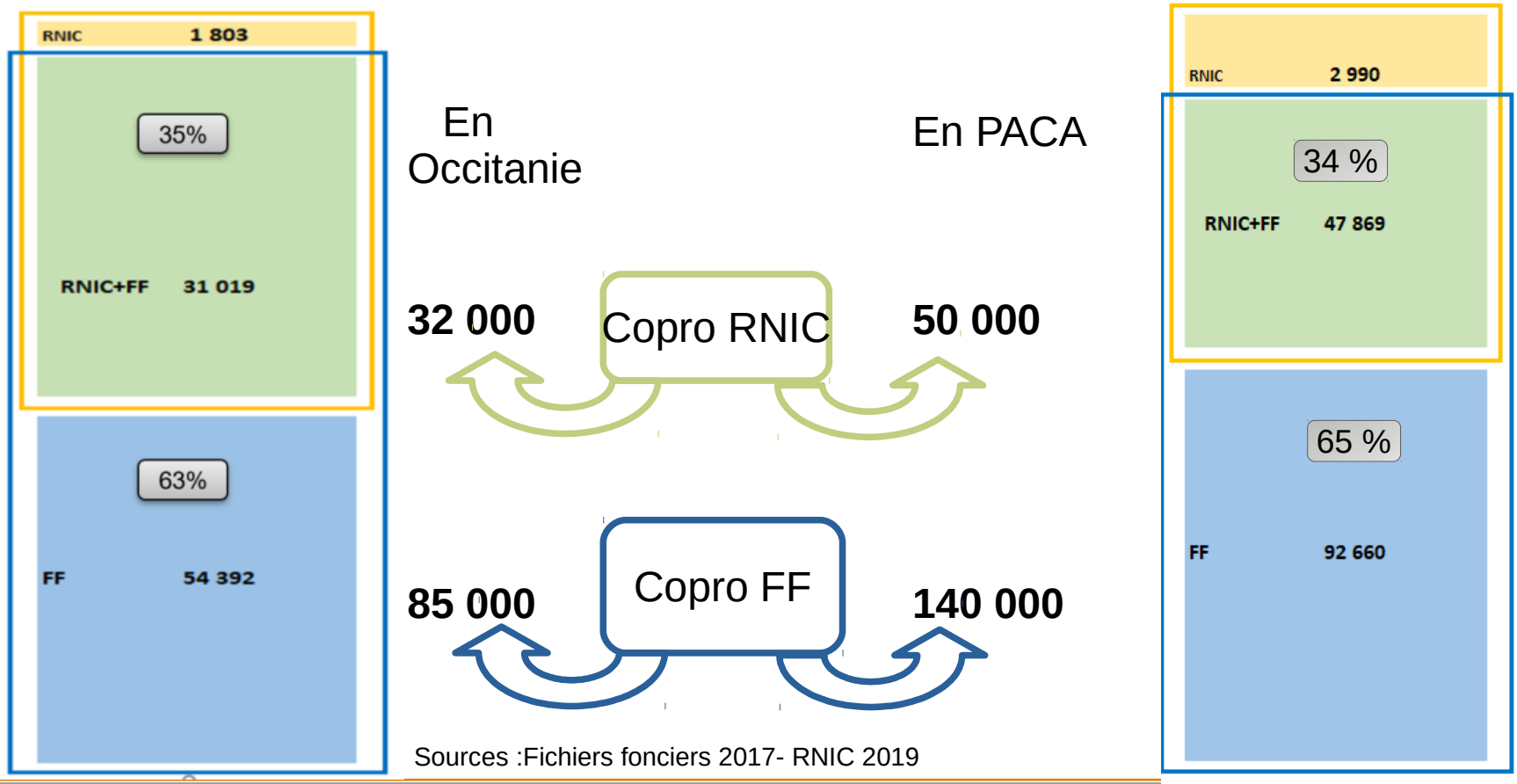
**Vérification et fiabilisation**

A partir de données de VOC et observatoires locaux



# APPARIEMENT DES DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES À UNE ÉCHELLE RÉGIONALE

## Une massification de la méthode d'appariement FF-RNIC




Sources :Fichiers fonciers 2017- RNIC 2019

# LIVRABLES FOURNIS À VALENCIENNES MÉTROPOLE (1/2)

## Base de données à la copropriété actualisable

| Caractéristique | Source |
|---|---|
| N° de parcelle(s) | Fichiers Fonciers |
| Adresse postale | Fichiers Fonciers |
| Année(s) de construction | Fichiers Fonciers |
| Nombre de locaux | Fichiers Fonciers |
| Nombre de logements | Fichiers Fonciers |
| Nombre de logements vacants | Fichiers Fonciers |
| Nombre de logements loués | Fichiers Fonciers |
| Nombre de logements PO | Fichiers Fonciers |
| Nombre de logements sociaux | Fichiers Fonciers |
| Nombre de locaux mediocres | Fichiers Fonciers |
| Répartition logements en nbre de pièces | Fichiers Fonciers |
| Nom de la copropriété | Registre d'immatriculation |
| Représentant de la copropriété | Registre d'immatriculation |
| Procédure(s) en cours sur la copropriété | Registre d'immatriculation |
| Charges courantes | Registre d'immatriculation |
| Charges pour travaux et opérations exceptionnelles | Registre d'immatriculation |
| Montant des dettes fournisseurs | Registre d'immatriculation |
| Montant des sommes restant dues par les copropriétaires | Registre d'immatriculation |
| Nombre de débiteurs de plus de 300€ | Registre d'immatriculation |
| Etiquette(s) énergétique(s) | Registre d'immatriculation |
| Type de chauffage | Registre d'immatriculation |
| Nombre de ménages exonérés à 100% de TH | Fichiers de la TH |
| Nombre de transactions onéreuses dans la copropriété | DV3F |
| Montant des transactions dans la copropriété | DV3F |
| Etat du bâti extérieur | Sur site ou Street view |

## Scoring fragilité

| Critères de marché | |
|---|---|
| **Indicateur** | **Source** |
| Part de logements vacants depuis plus de 2 ans | Fichiers Fonciers 2017 |
| Prix moyen des transactions dans la copropriété par rapport à un prix de référence | DV3F 2006 - 2017 |
| **Critère d'occupation** | |
| **Indicateur** | **Source** |
| Part d'exonérations totales de TH dans la copropriété | Fichiers TH 2018 |
| **Critères financiers** | |
| **Indicateur** | **Source** |
| Taux de débiteurs de plus de 300€ par rapport au nbre de lots principaux | Registre d'immatriculation |
| Montant des impayés / nbre de lots principaux | Registre d'immatriculation |
| **Critères bâti et fonctionnement de la copropriété** | |
| **Indicateur** | **Source** |
| Etat du bâti extérieur | Sur site ou Street view |
| Présence de logement(s) signalé(s) comme médiocre(s) | Fichiers Fonciers 2017 |
| Procédure(s) en cours sur la copropriété | Registre d'immatriculation |

# LIVRABLES FOURNIS À VALENCIENNES MÉTROPOLE (2/2)

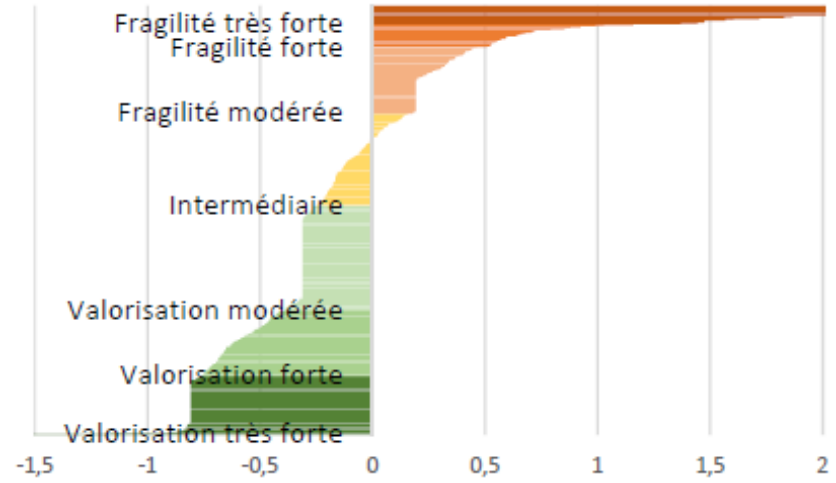
**Notation initiale de la copropriété**
*Critères statistiques et qualitatifs*

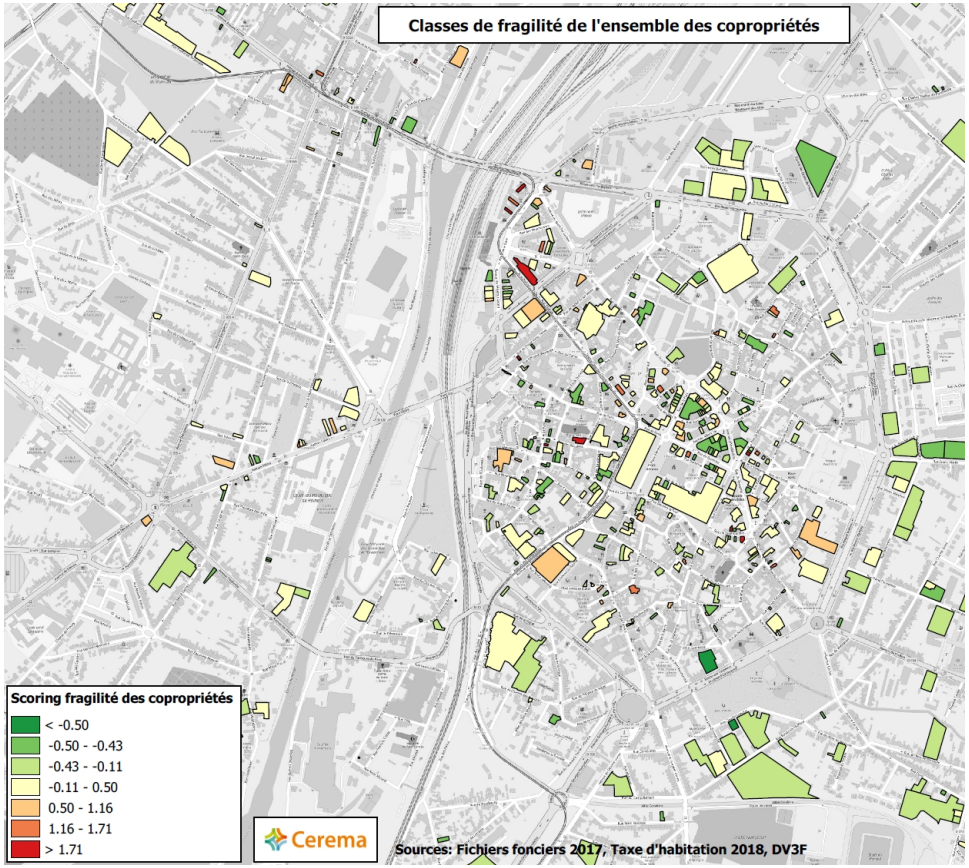
↓

**Présentation de la notation initiale aux principaux syndics professionnels**

↓

**Redressement suite aux entretiens avec les syndics et notation finale**



# OUTIL DE VISUALISATION RÉALISÉ AVEC L'EPF OCCITANIE (2ÈME ANNÉE DE LA CONVENTION)

**Périmètre (choix obligatoire)**

- DEPARTEMENT
- EPCI
- COMMUNE

Détail du périmètre

ARIEGE

**Identifiant de la copropriété**

| | |
|---|---|
| Référence cadastrale (ex : 0B0508) = | tous |
| Numéro RNIC (ex : AC1799600) = | tous |

**Période de construction**

| | |
|---|---|
| Date minimum = | 0 |
| Date maximum = | 2020 |

☑ inclure les dates non renseignées

**Nombre de lots dans la copropriété**

| | |
|---|---|
| Nb lots minimum = | 0 |
| Nb lots maximum = | 9999 |

**Nombre de lots d'habitation dans la copropriété**

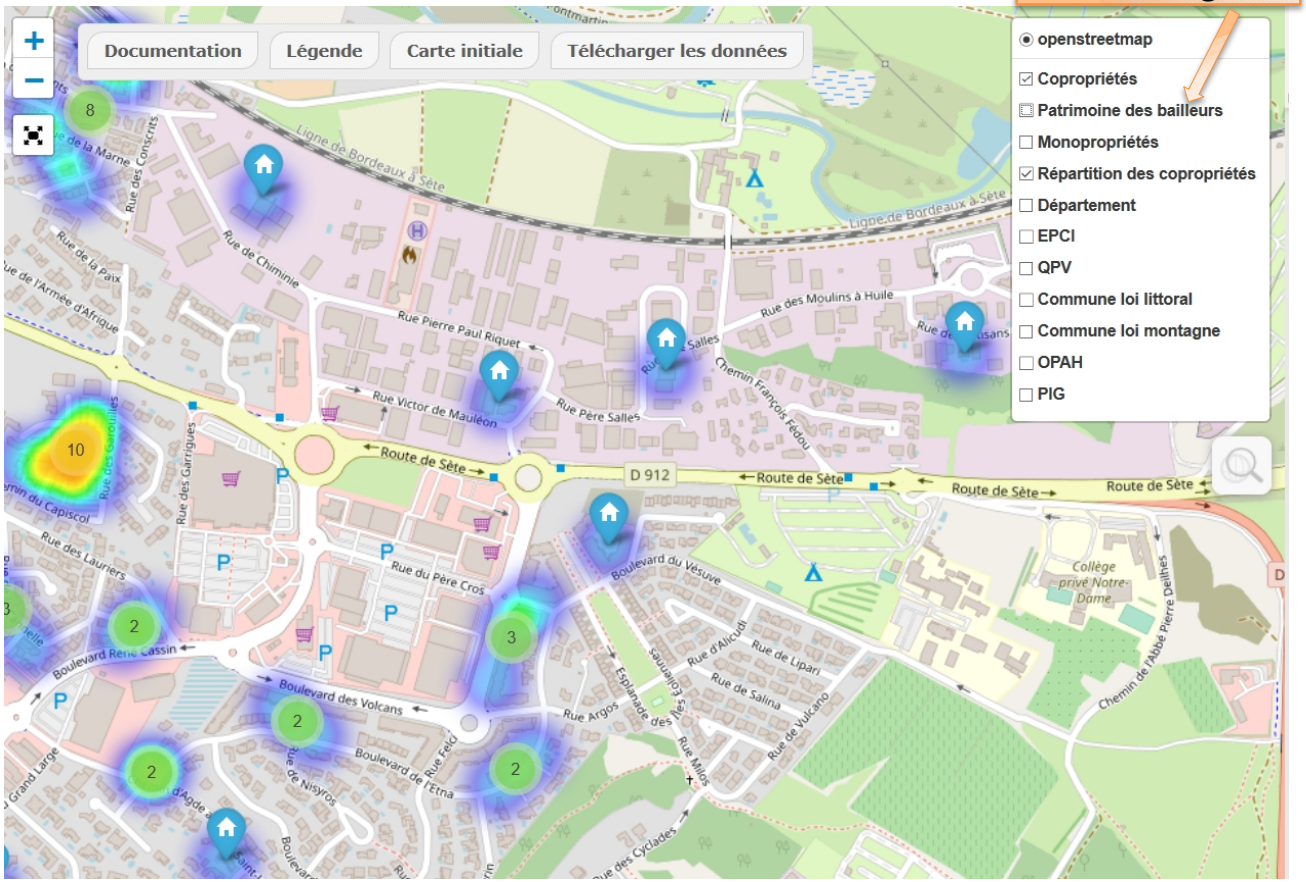
| | |
|---|---|
| Nb lots minimum = | 0 |
| Nb lots maximum = | 9999 |

**Type de copr riété**

Filtres

Export de données

Données en affichage



# OUTIL DE VISUALISATION RÉALISÉ AVEC L'EPF OCCITANIE (2ÈME ANNÉE DE LA CONVENTION) : UNE FICHE POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ

Cerema

Imprimer

## Fiche copropriété

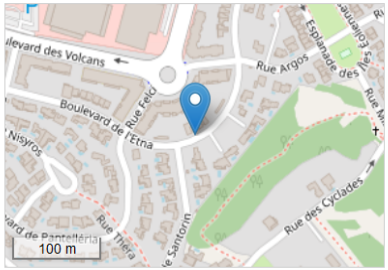
### 1/ Identification de la copropriété

- Département : HERAULT
- EPCI : CA HERAULT-MEDITERRANEE
- Commune : AGDE
- IRIS : Vielle Ville-Pérou-Gare
- Nom d'usage de la copropriété : LES TERRASSES DU CAPISCOL
- Adresse de référence : 41 BD DE L'ETNA - AGDE
- Référence cadastrale : KW0472
- Numéro RNIC : AA5031109
- Source : RNIC 2020 - Fichiers fonciers 2019

- Nombre de logements sociaux : 0
- Nombre de lots de stationnement : 00

### Carte de situation

GPS : 43.304085, 3.49502




### 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 m² | 1131 € |
| Évolution du prix médian au m² 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 |

# OUTIL DE VISUALISATION DES COPROPRIÉTÉS ET ÎLOTS FRAGILES EN CENTRE ANCIEN : EN COURS DE RÉALISATION EN PACA

- Choix et définition des variables et du faisceau d'indices des copropriétés et îlots fragiles en centre ancien
- Choix d'une vingtaine d'indicateurs déclinés par classe et pondération

➔ Travail réalisé en concertation avec un groupe technique = 3 collectivités territoriales, agence d'urbanisme, DREAL PACA

# OBSERVATOIRE LOCAL DE VALENCIENNES

**Equipe projet Cerema:**
Gilles Verley, Olivier Dupré, Antoine Herman

**Equipe projet Valenciennes Métropole:**
Gautier Renault, Marie Choquet, Nicolas Menjaud

# OBSERVATOIRE RÉGIONAL EN PACA ET OCCITANIE

**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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Cerema

# MERCI DE VOTRE ATTENTION