



# Observatoire des copropriétés



La mobilisation des données, porte d'entrée du calibrage  
d'outils opérationnels pour la requalification des copropriétés

24 septembre 2019

U2e 2018

## La commande publique pour l'intervention en copropriété

**Aujourd'hui, ce qui semble intéresser les maîtrises d'ouvrage :**

- Dépasser la logique de recensement en volumes et en segmentation
- Localiser précisément le bâti en copropriété
- Pouvoir qualifier les copropriétés à l'échelle de la copropriété

➤ **Afin d'identifier les outils opérationnel les plus adaptés**

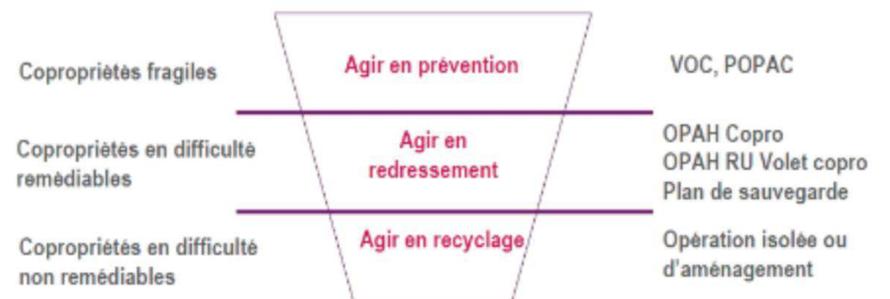
- Pouvoir mobiliser rapidement les interlocuteurs
- Compiler les principales informations (fiche synthétique immeuble)

➤ **Pour pouvoir faciliter l'entrée dans un phase opérationnelle**

## La commande publique pour l'intervention en copropriété

Depuis quelques années, un panel d'outils ANAH qui s'étoffe :

- Des dispositifs d'observation et de veille
- Des dispositifs de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles
- De plus en plus de volet copropriété dans les dispositifs opérationnels et pré-opérationnels
- Des dispositifs de redressement voire de recyclage pour les situation les plus dégradées



Source ANAH – Forum des politiques de l'habitat privé



## Préparation de l'Observatoire

Pour un outil automatisé et adaptable

# Qu'est qu'une copropriété ?



Un immeuble bâti

Plusieurs propriétaires

Division par lot

Parcelles



## Problématiques préalables

Pour quels besoins ? Pour quelles structures ?

Quelle est l'état de nos connaissances sur le parc de copropriétés ?

Quelles données fiables, pérennes et stables pour l'observatoire des copropriétés ?

Quels indicateurs discriminant pour identifier la fragilité potentielle d'une copropriétés ?

Comment s'assurer de la pertinence du modèle retenu ?

## Identifier les données mobilisables

Les fichiers MAJIC standards

Le fichier des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, table brute pour les 5 dernières années)

Le registre des copropriétés

Les données INSEE du recensement

Les données INSEE infra-territoriales

Les données Filocom

Les données du Parc Privé Potentiellement Indigne

## Élaboration de l'outil

Confronter l'analyse des données statistiques avec la connaissance des équipes opérationnelles spécialisée sur les copropriétés.

Prendre en compte dans le modèle le paramétrage à façon en fonction des problématiques du territoire.

Intégrer des données sur le fonctionnement des copropriétés.

Déterminer les forces et faiblesses du modèle pour un ajustement permanent.



## Récolter les expériences des équipes opérationnelles d'Urbanis

4 demi-journée d'échanges sur les retours d'expériences de terrains

3 semaines de production et de tests entre chaque session de travail

Présentation des résultats et ajustements sur des territoires tests

Croisement avec le relevé effectué sur le terrain et auprès des syndics

Test de la solution finale avec une collectivité volontaire

# Cadre du repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté : les types de missions réalisées par Urbanis



## Plusieurs niveaux de repérage :

- Diagnostics de PLH : première approche
- Etudes / diagnostics préalables sur le parc privé à l'échelle de communes ou d'intercommunalités entières (une problématique parmi d'autres)
- Etudes pré-opérationnelles sur le parc privé (une problématique parmi d'autres), plutôt sur des quartiers de centre ancien (en particulier OPAH RU – Action Cœur de Ville)
- Etudes sur des copropriétés dans le cadre de l'élaboration de projets du NPNRU (copropriétés d'après-guerre, souvent peu connues)
- Elaboration de dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)

## Modalités d'analyses de données :

### Un socle commun de données de base :

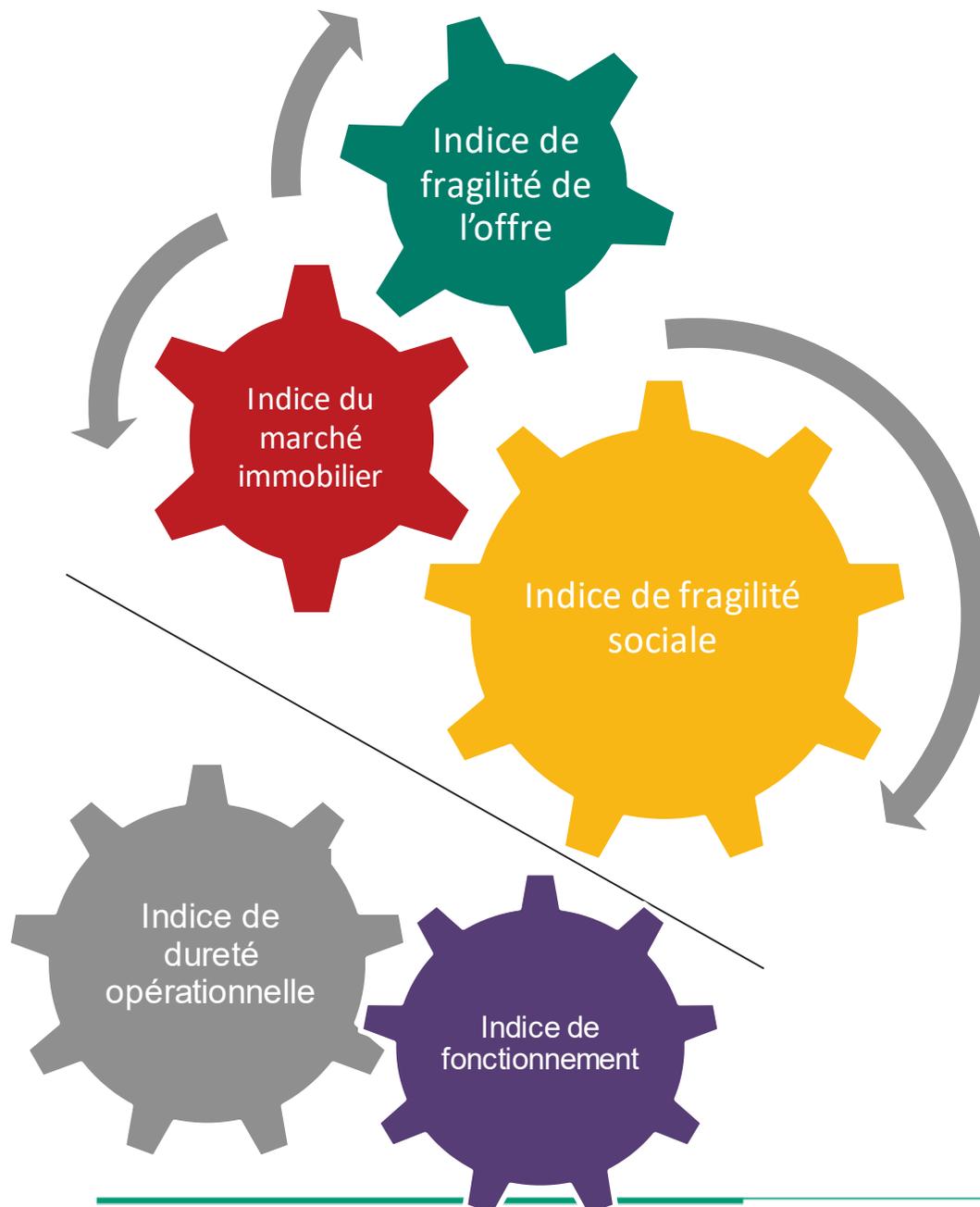
- Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles (DDT)
- Majic
- Marché immobilier (DVF, DIA, Perval...)

**Des échelles de traitement à ajuster** (commune voire section cadastrale peut suffire pour une première approche ou pour comparer des territoires)

### Pré-opérationnel (calibrage de dispositif) :

investigations de terrain (état technique, thermique) et contact avec les instances de gestion (fonctionnement, gestion...) indispensables

**Veille et observation** : repérage complet évolutif, possibilité de monter partenariat pour données spécifiques (concessionnaires de fourniture d'énergie, CCAS...)



## Identification des copropriétés les plus fragiles (indice synthétique de vulnérabilité)

### Calcul d'un indice de vulnérabilité

- Système de **notation de chaque indicateur**
- **Notation globale** pour mettre en évidence les adresses qui présentent le **cumul de signes de fragilité** le plus important
- Détermination de **seuils d'alerte** pour faciliter l'interprétation de la fragilité des copropriétés au travers de certains indicateurs
- **Hierarchisation des copropriétés selon leur degré de fragilité**

### Mise en perspectives

- Appréciation pour chaque adresse des suites à donner :
  - poursuite veille,
  - actions de sensibilisation / communication / prévention,
  - poursuite des investigations / étude pré-opérationnelle, etc.



## Nécessité d'obtenir les données brutes

### Les 5 fichiers MAJIC standards ou CEREMA

- le fichier des propriétés bâties
- le fichier de correspondance lots et locaux
- le fichier des propriétés non bâties
- le fichier des propriétés divisées en lots,
- le fichier des propriétaires,

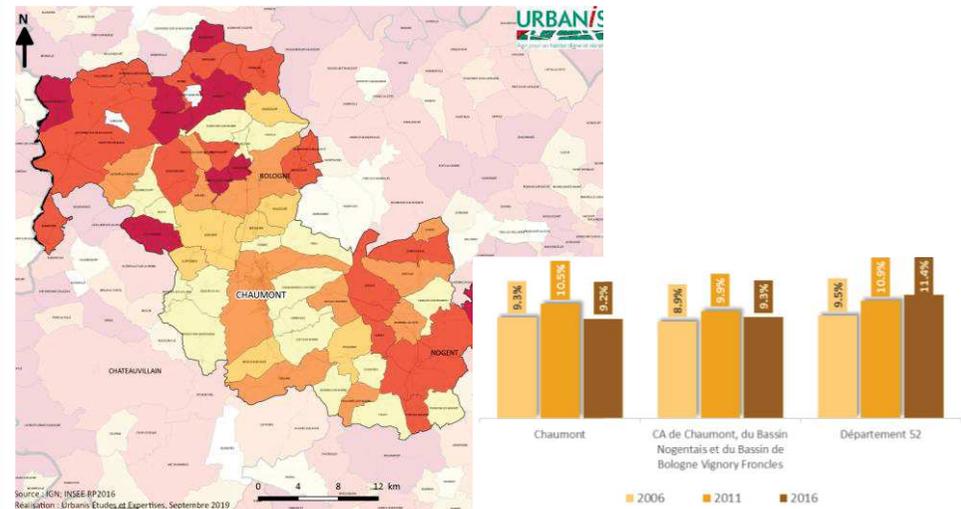
Le fichier des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, table brute pour les 5 dernières années)

### Le registre des copropriétés

### Les données INSEE

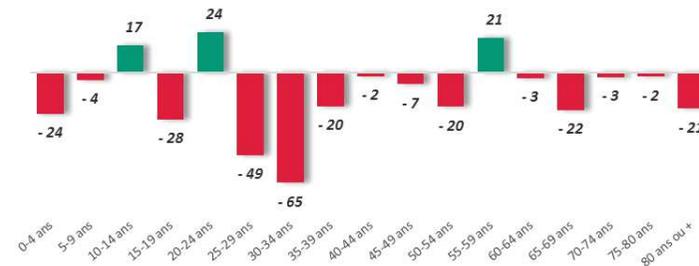
- Données carroyées
- Base permanente des équipements

## DIAGNOSTIC EXPRESS



### Solde migratoire par âge entre 2011 et 2016 (par an)

Source : INSEE, RP2016



Prix de vente au m<sup>2</sup> d'un appartement

**Commune : 1 180€/m<sup>2</sup>**

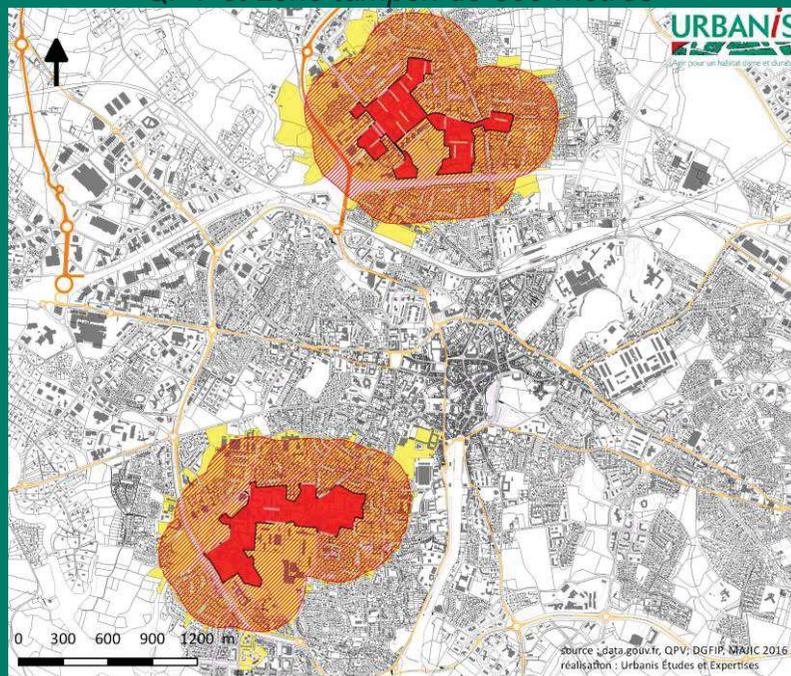
**Communauté d'agglomération : 980€/m<sup>2</sup>**



## Jointure spatiale QPV/parcelles

- Hors QPV : Note neutre
- Zone tampon : Note intermédiaire
- En QPV : Note maximale

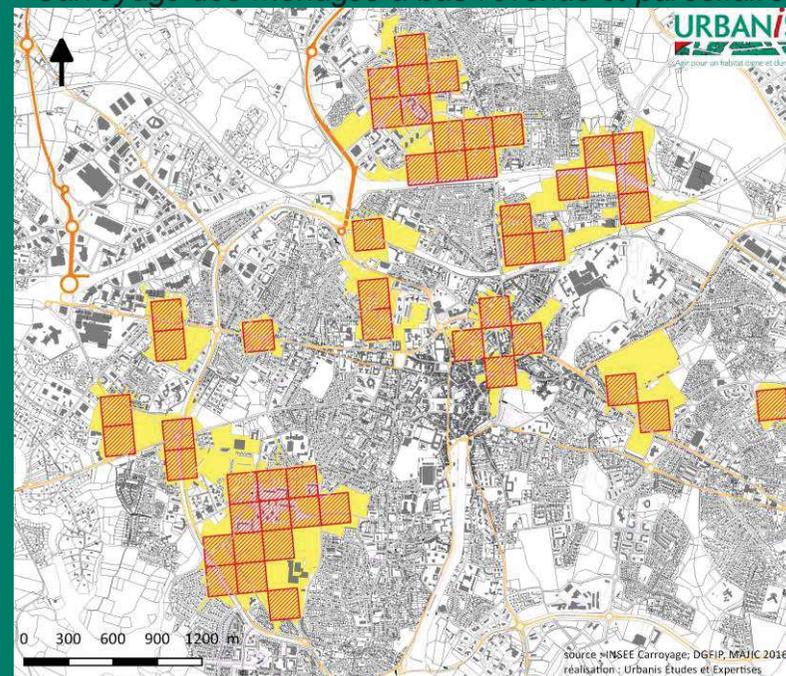
QPV et zone tampon de 300 mètres



## Jointure spatiale carreaux/parcelles

- Note maximale si la parcelle intersecte avec un carreau de ménages à bas revenus
- Part de ménages selon un seuil déterminé par le contexte territorial

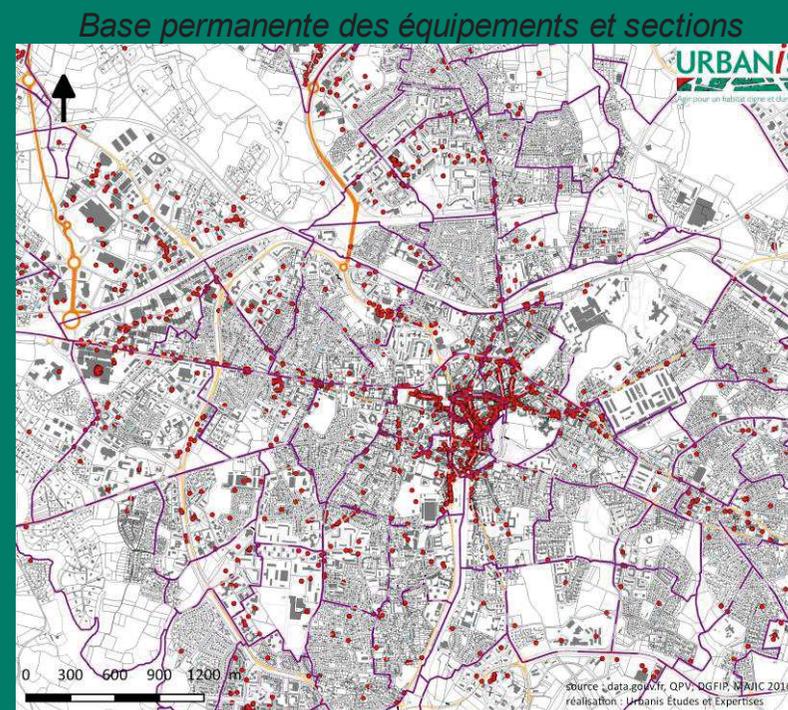
Carroyage des ménages à bas revenus et parcellaire





## Jointure spatiale BPE/sections

- Bureau de poste
- Réparation automobile/agricole
- Maçon; Plâtrier, peintre
- Menuisier; charpentier, serrurier
- Plombier; couvreur, chauffagiste
- Electricien; Entreprise générale du bâtiment
- Coiffure
- Restaurant
- Agence immobilière
- Soins de beauté
- Epicerie, supérette
- Boulangerie
- Boucherie, charcuterie
- Fleuriste
- Ecole élémentaire
- Médecin omnipraticien; Chirurgien dentiste
- Infirmier; Masseur kinésithérapeute
- Pharmacie
- Taxi
- Boulodrome; Tennis
- Salle ou terrain multisports...

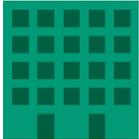




## Traitement des fichiers MAJIC et DVF

- 78 variables intégrées aux fichiers d'export

- idu\_parcelle
- adresse
  
- Fragilité de l'offre (sur 10)
- Fragilité sociale (sur 10)
- Marché immobilier (sur 10)
- Fragilité globale (sur 20)
  
- Indice de facilité opérationnelle (sur 10)
  
- Nombre de logements
- Classe Cadastrale
  
- Nombre de maisons
- Nombre d'appartements
  
- Locataire
- Propriétaires
- Vacance
- Part de vacance
  
- Nombre de Studio/T1
- Nombre de T2
- Nombre de T3
- Nombre de T4
- Nombre de T5+
  
- Date de construction inconnue
- Nombre de logements construits Avant 1946
- Nombre de logements construits 1946-1959
- Nombre de logements construits 1960-1973
- Nombre de logements construits 1974-1990
- Nombre de logements construits 1991-2000
- Nombre de logements construits 2001 à 2010
- Nombre de logements construits A partir de 2011
  
- **Nombre mutation dans les 2 dernières années**
- **Nombre mutations dans les 5 dernières années**
- Nombre logements avec plusieurs propriétaires
- **Prix de vente des logements des copros**
- **Prix de vente des logements des copros dans la section**

Thématique	Indicateur	Source	Seuil modifiable (ou non)
<b>Indice de fragilité de l'offre</b> 	Année de construction antérieur à l'année de référence	MAJIC	Modifiable
	Classe cadastrale 6, 7, 8	MAJIC	Modifiable
	Part des logements vacants	MAJIC	Modifiable
<b>Indice de fragilité sociale</b> 	Seuil de bas revenus	INSEE Carroyage	Modifiable
	Part des propriétaires âgées de plus de 75 ans	MAJIC	Modifiable
	Statut d'occupation des logements occupés	MAJIC	Modifiable
	Taux d'équipements de proximité à la section	INSEE BPE	Modifiable
	Proximité des QPV	IGN	
<b>Indice du marché immobilier</b> 	Rythme de mutation des logements	DVF	Modifiable
	Prix de vente à la section cadastrale	DVF	

Thématique	Indicateur	Source	Seuil modifiable (ou non)
<b>Indice de dureté opérationnelle</b> 	Proximité géographique des propriétaires	MAJIC	Modifiable
	Taille des logements	MAJIC	Modifiable
	Part des propriétaires occupants	MAJIC	Modifiable
	Nombre de propriétaires	MAJIC	Modifiable
	Type de droits de propriété	MAJIC	Modifiable

Thématique	Indicateur	Source	Seuil modifiable (ou non)
<b>Identification</b> 	Type de syndic (bénévole / professionnel / non connu)	Registre des copros	
	Administration provisoire	Registre des copros	
<b>Indicateur de procédure</b> 	Mandat ad hoc en cours	Registre des copros	
	Ordonnance de carence (date)	Registre des copros	
	Nombre d'arrêtés relevant du code de la santé publique en cours	Registre des copros	
	Nombre d'arrêtés de péril sur les parties communes en cours	Registre des copros	
	Nombre d'arrêtés sur les équipements communs en cours	Registre des copros	
<b>Indicateur financier</b> 	Taux d'impayés alerte	Registre des copros	
	Taux d'impayés fournisseurs	Registre des copros	
	Nombre de débiteurs	Registre des copros	
<b>Indicateur technique</b> 	Nombre de bâtiments par valeur d'Étiquette énergie	Registre des copros	
	Nombre de place de stationnement par logement	Registre des copros	
	Performance énergétique (cumul de période de construction et énergie utilisée)	Registre des copros	



## Livraison de l'Observatoire

# 1. Des fiches copropriétés

**Observatoire des copropriétés**

**Port-de-Bouc**

**IDENTIFICATION**  
 Adresse: 0087 AV DES CERISIERS  
 Type de copropriété: Copropriété privée  
 Nombre de logements: 22  
 Code de la section cadastrale: 13077\_AA  
 Code de la parcelle: 00000  
 Code cadastral complet: 077000AA.X000

**INDICE DE VULNÉRABILITÉ FRAGILITÉ DE L'OFFRE** 11/20  
 Classe Cadastre: 4  
 Part de vacance: 18  
 Logements construits avant 1974: 5

**FRAGILITÉ SOCIALE** 4/10  
 En QPV? 13,6%  
 Nombre de locataires QPV: 3  
 Nombre de PO: 9  
 A titre gratuit: 10  
 Bas revenus: 18  
 Taxe d'équipements de la section: 36,4%  
 Nombre de propriétaires de + de 75 ans: 2

**MARCHÉ IMMOBILIER**  
 Taux de mutation (3 ans): 5%  
 Prix au m²: 1 284 €  
 Prix de vente moyen: 80 350 €

**DURETÉ OPÉRATIONNELLE** 8,5/10  
 Propriétaires: Multi-propriétaires (31)  
 Usultif et nu-propriétaire: 0  
 Syndic de copropriété: 0  
 Gérant mandataire, gestionnaire: 0  
 Propriétaire d'un bail à réhabilitation: 0  
 Fonctionnaire logé: 0  
 Bailleur/Preneur à construction: 0  
 Propriétaire simple: 31

**Part des PO** 45,5 %  
 Locaux commerciaux en RAC: 4

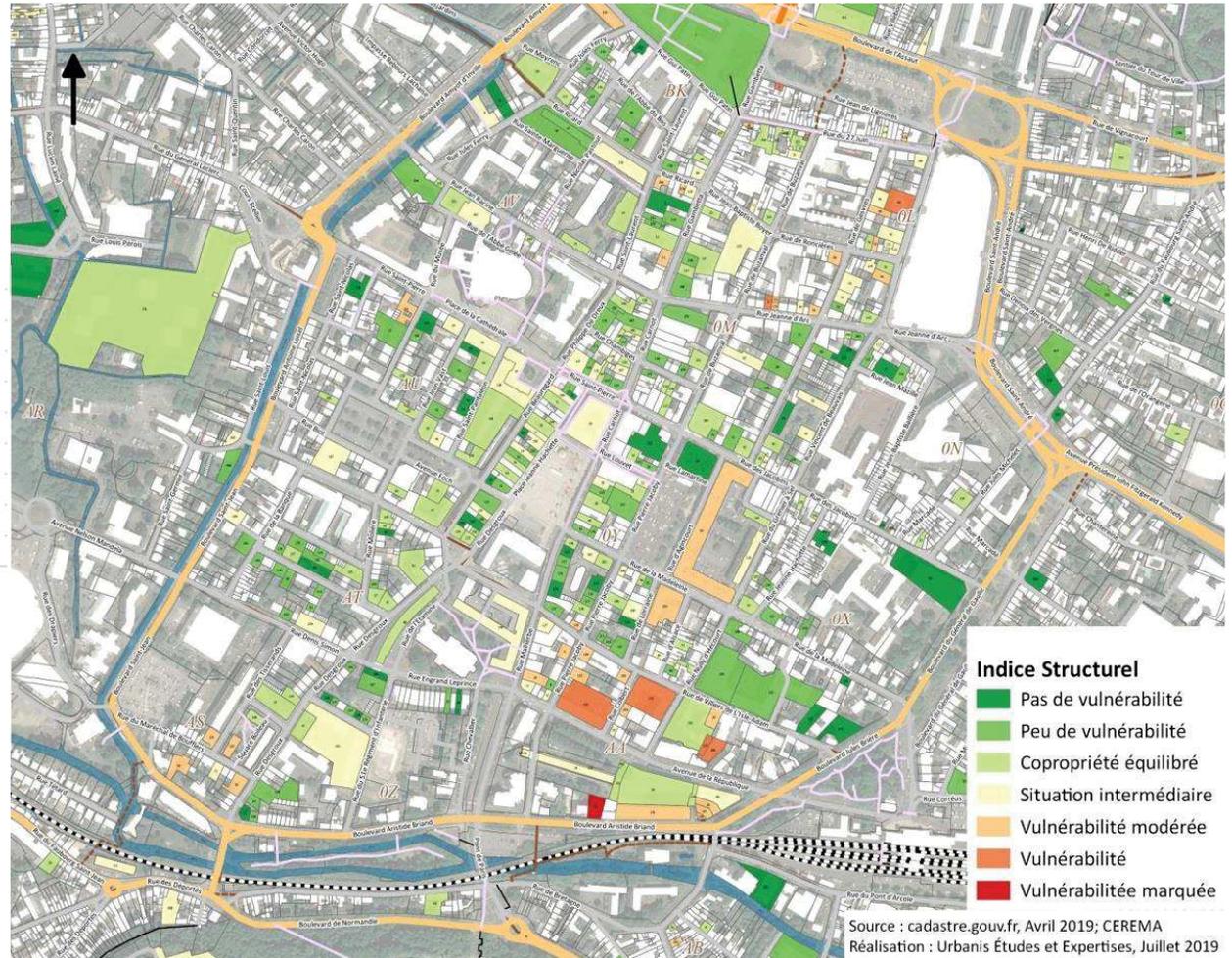
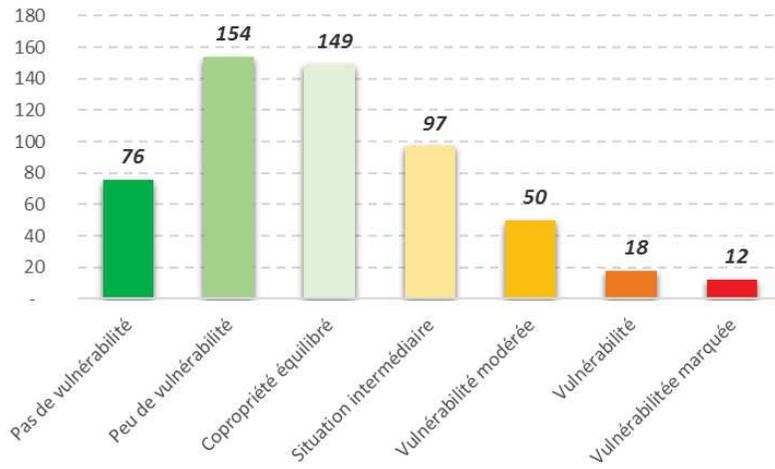
Réalisé par Urbanis, 2019  
 Sources: ANAHC, INSEE, DVF, 100V  
 Sources: ...






### 3. Des analyses sur des secteurs précis

Nombre de copropriétés par note



## 4. Un outil de visualisation en ligne





**Exemple : le VOC de Vitry**

# Les copropriétés de Vitry-sur-Seine et le cadre de leur analyse

Les copropriétés : un poids important dans le parc de logements vitriot

34 000  
logements à  
Vitry

22 000  
logements  
privés à Vitry

10 000  
logements  
privés en  
copropriétés

5 000 logements  
en grandes  
copropriétés  
construites entre  
1949 et 1979

## Etude pré-opérationnelle sur l'habitat privé de 2014 :

- Un diagnostic d'ensemble sur le parc privé
- Proposition de plusieurs dispositifs d'intervention, dont la mise en place du VOC

Mise en place du VOC en 2018

## Un complément à l'intervention de la Ville sur le parc privé

Préventif

Incitatif

Coercitif

Curatif

VOC

POPAC

OPAH CD  
(PDS)

Mesures de police  
administrative

- ORI
- Acquisitions-amélio
- Aménagement

# Quelles adresses retenues dans l'observatoire ?

## 160 adresses dans le dispositif à ce jour :

6 adresses bien connues de la Ville (travaux réalisés dans le cadre de dispositifs opérationnels passés – OPAH, convention EHI...)

27 adresses relevées dans le diagnostic en état dégradé ou avec présomption d'habitat indigne

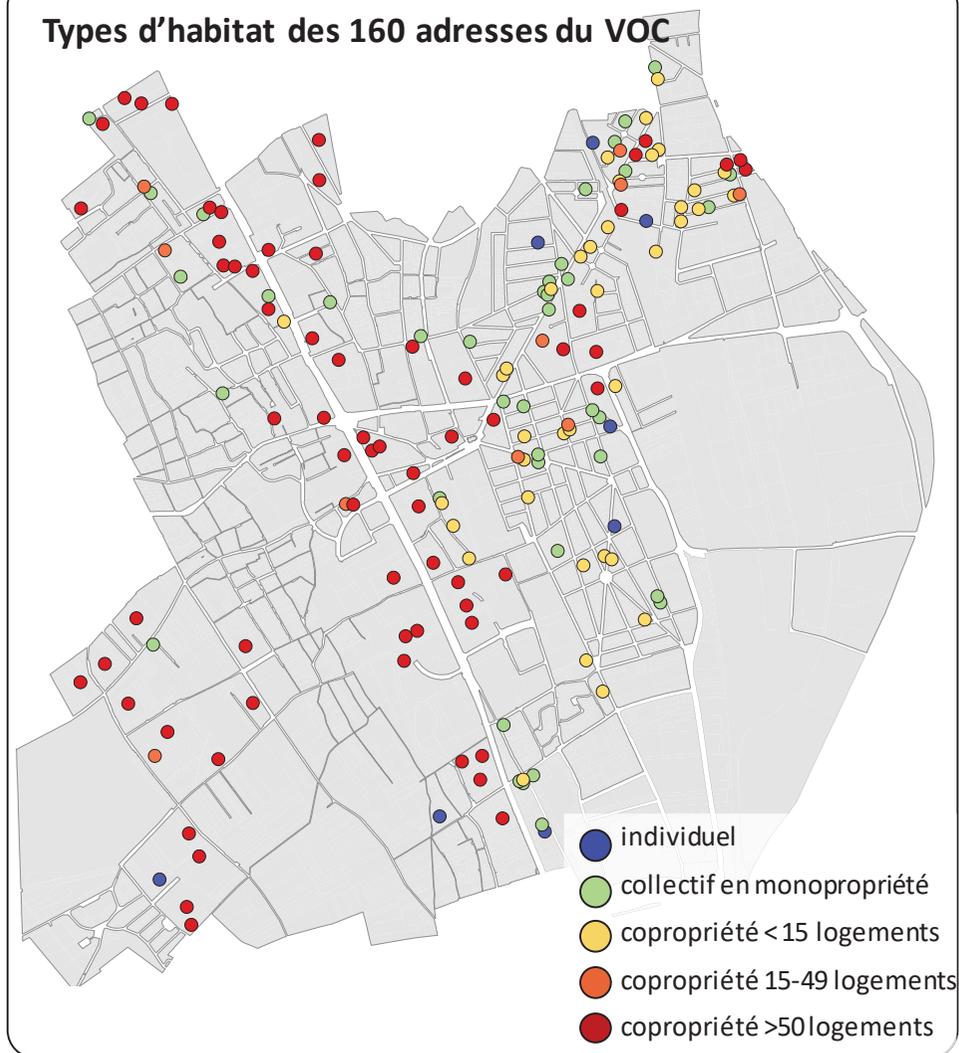
3 autres adresses diagnostiquées de manière approfondie par Urbanis, sans enjeu technique fort, mais à surveiller

58 adresses avec signalements récurrents ou procédures administratives hygiène/sécurité

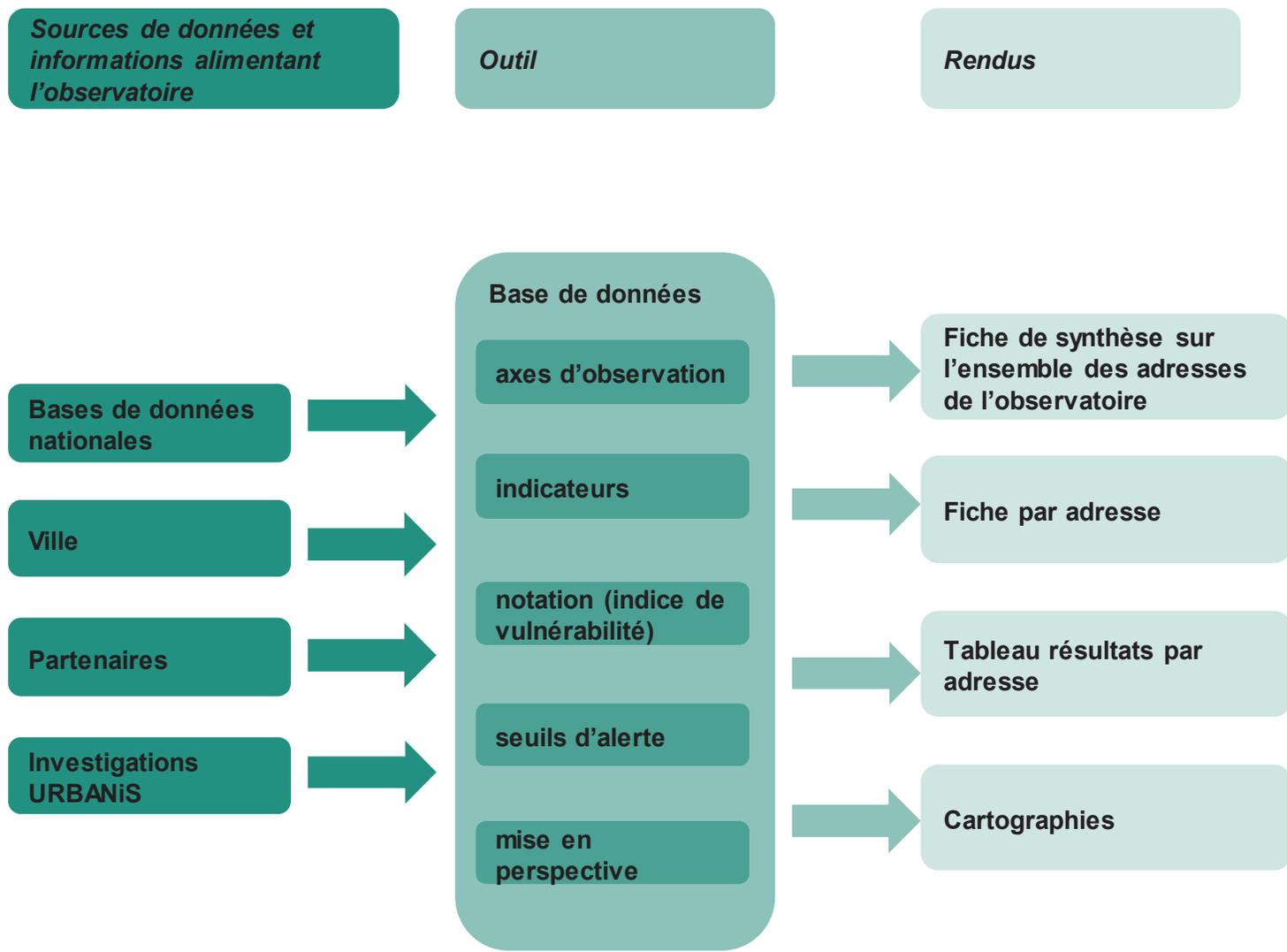
66 grandes copropriétés de 50 logements ou plus de la commune (sauf les constructions neuves)

- Adresses avec au moins 2 logements
- Copropriétés et monopropriétés
- Adresses du POPAC incluses
- Une adaptation de cette liste d'adresses en année 2 et 3

## Types d'habitat des 160 adresses du VOC



# Principe méthodologique de l'observatoire



## Des indicateurs de vulnérabilité

<b>Environnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité avec de nombreux équipements publics</li> <li>• Proximité QPV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Base permanente des équipements</li> </ul>
<b>Offre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taille des logements</li> <li>• Année de construction</li> <li>• Classement cadastral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Majic</li> </ul>
<b>Marché immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix de vente des logements</li> <li>• Evolution récente des prix</li> <li>• Rythme de mutation des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DVF</li> <li>• Majic</li> </ul>
<b>Social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de ménages à bas revenus</li> <li>• Part de propriétaires occupants</li> <li>• Part de demandeurs HLM</li> <li>• Part de ménages ayant bénéficié d'aides financières de la Ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Filosofi</li> <li>• Majic</li> <li>• Liste ddeurs HLM</li> <li>• Données CCAS</li> </ul>
<b>Technique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signalements / procédures hygiène et sécurité</li> <li>• Demandeurs HLM pour motif logement en mauvais état</li> <li>• Etat global de l'immeuble (relevé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCHS de la Ville</li> <li>• Liste ddeurs HLM</li> <li>• Relevé Urbanis</li> </ul>
<b>Organisation et fonctionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Type de gestionnaire de l'immeuble (syndic...)</li> <li>• Situation juridique (règlement, ASL, AFUL...)</li> <li>• Proximité géographique des propriétaires</li> <li>• Participation en AG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registre d'immat.</li> <li>• Enquête courrier syndics Urbanis</li> <li>• Majic</li> </ul>
<b>Gestion financière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau des charges courantes</li> <li>• Taux d'impayé des copropriétaires</li> <li>• Part copropriétaires débiteurs</li> <li>• Dette fournisseurs de la copropriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registre d'immat.</li> <li>• Enquête courrier syndics Urbanis</li> </ul>

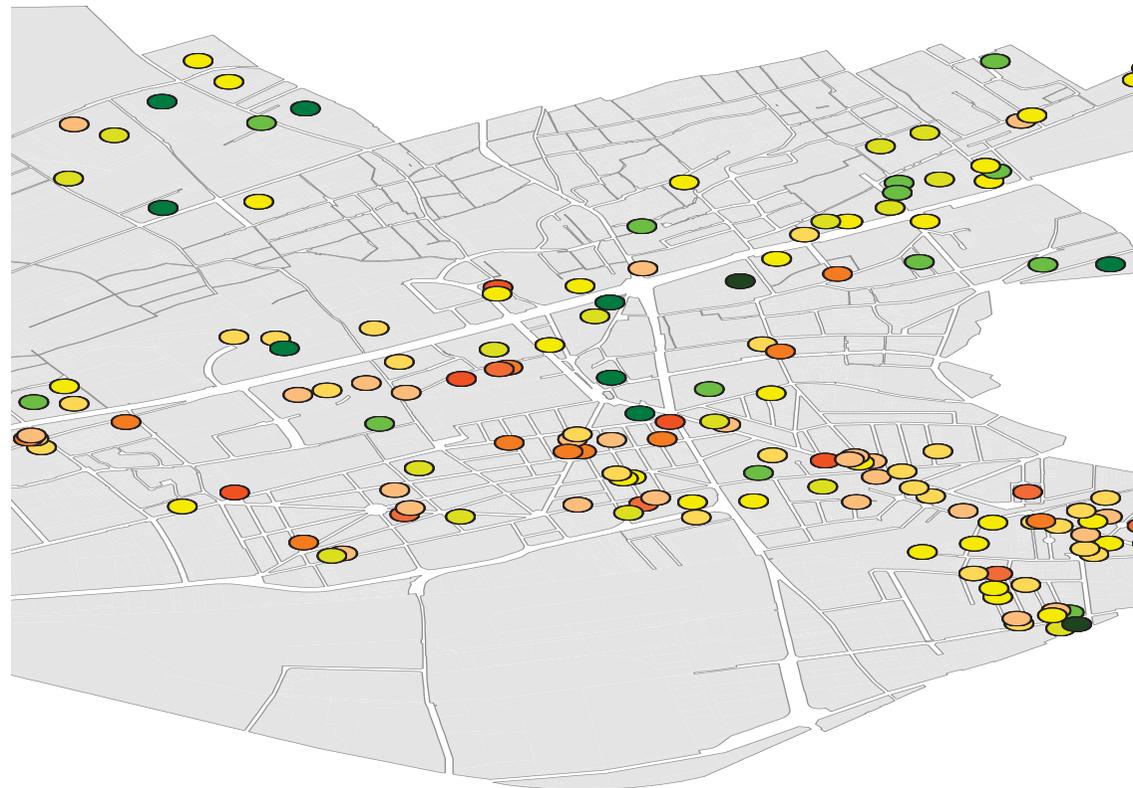
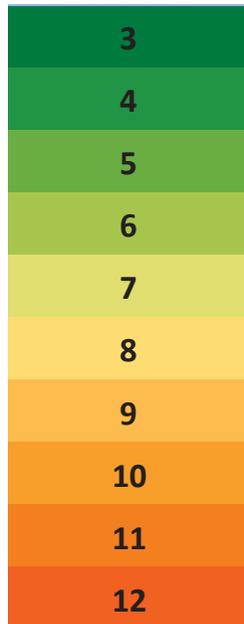
**Indice global de vulnérabilité**

# Des indicateurs de vulnérabilité (dans le détail)

Axe thématique	Indicateur	Source (P = études précédentes, EC = enquête courrier)	Intégration dans l'observatoire au 12/02/2019	Indice	Seuils note fragilité dans l'indice	Note max indicateur	Note max axe thématique
1 - Identification copro	Numéro d'immatriculation (registre)	Registre	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Référence(s) parcelaire(s)	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Adresse(s)	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Nom de la copropriété	Ville / EP / Registre / Maj/c / EC	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No de logs	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No lots d'habitation	Registre	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No lots commerces/activité	Registre	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No lots annexes	Registre	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No bâtiments	Observation de terrain / EC	à venir	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No cages d'escalier	Observation de terrain / EC	à venir	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	No d'étages	Maj/c	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Nombre de place de stationnement par logement	Registre / EC	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Année de construction	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Nombre de propriétaires	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Nom et coordonnées pat CS	Ville / EP / Registre / Maj/c / EC	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Nom et coordonnées syndic/Al	Ville / EP / Registre / Maj/c / EC	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Copro sous dispositif programmé Anah en cours ou récent (FOPAC, OPAH copro...)	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
1 - Identification copro	Cocher copro : type d'accompagnement	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
2 - environnement urbain	Proximité avec un projet d'aménagement	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
2 - environnement urbain	Taux d'équipements de proximité à la section	IGN	ok	1 indice structurel		1	3
2 - environnement urbain	Proximité des QPV (à l'intérieur / zone tampon / en dehors)	Ville	ok	1 indice structurel		2	
3 - offre	Classe cadastrale 6, 7, 8	Maj/c	ok	1 indice structurel		2	
3 - offre	Part des logements vacants	Maj/c	ok	1 indice structurel		2	
3 - offre	Taille moyenne des logements (m2)	Maj/c	ok	1 indice structurel		3	9
3 - offre	Taille des logements (répartition typologies)	Maj/c	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
3 - offre	Année de construction	Maj/c	ok	1 indice structurel		2	
4 - marché immobilier	Rythme de mutation des logements	DVF	ok	1 indice structurel		3	
4 - marché immobilier	Prix de vente à la copropriété	DVF	ok	1 indice structurel		3	8
4 - marché immobilier	Evolution du prix sur deux période (N-1, N-2, N-3) comparé à (N-4 et N-5)	DVF	ok	1 indice structurel		2	
5 - social	Part ménages sous le seuil de bas revenus	insee-Cgfr	ok	1 indice structurel		3	
5 - social	Part de logements occupés par le / propriétaire	Maj/c	ok	1 indice structurel		3	
5 - social	No total de odeurs HLM (sous motifs confondus)	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
5 - social	Part totale de odeurs HLM (sous motifs confondus)	Ville	en cours	1 indice structurel		2	12
5 - social	No de dossiers accordés au titre du Fih électrologés exesuo (CD84)	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
5 - social	Ratio dossiers Fih électrologés exesuo / no logs (CD84)	Ville	en cours	1 indice structurel		2	
5 - social	No de dossiers accordés au titre des aides financières municipales AMIE	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
5 - social	Ratio dossiers aides financières municipales AMIE / no logs	Ville	en cours	1 indice structurel		2	
6 - technique	No plaintes en matière d'hygiène/sécurité de l'habitat et/ou mise en demeure Ville	Ville	en cours	1 indice structurel		2	
6 - technique	No plaintes préfectorales ou municipales (parties communes ou parties privées)	Ville	en cours	1 indice structurel		2	
6 - technique	Description SCD procédures hygiène et sécurité	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
6 - technique	No odeurs HLM pour motif de logt en mauvais état, ou impropre à l'habitation	Ville	en cours	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
6 - technique	Part odeurs HLM pour motif de logt en mauvais état, ou impropre à l'habitation	Ville	en cours	1 indice structurel		2	12
6 - technique	No de bâtiments par niveau d'étiquette énergie	Registre / EC	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
6 - technique	Performance énergétique (CUMUL de type de chauffage et énergie utilisée)	Registre	ok	1 indice structurel		2	
6 - technique	Copro ayant sollicité le plateforme de réno énergétique	EPT	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
6 - technique	Etat technique global des PC (appréciation terrain rapide Urbanis)	Observation de terrain	à venir	1 indice structurel		4	
6 - technique	Equipements et services : espaces extérieurs / ascenseurs / VO en service	EC	à venir	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
7 - org/ Fonctionnement	Type de syndic (bénévoles / professionnels / non connu)	Registre / EC	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		2	
7 - org/ Fonctionnement	Administration provisoire	Registre / EC	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		2	
7 - org/ Fonctionnement	Mandatiste ad hoc en cours (oui / non)	Registre / EC	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
7 - org/ Fonctionnement	Complexité juridique particulière (AS, ARUL, syndicats pps/syndicat secondaire...)	Registre / EC	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		1	
7 - org/ Fonctionnement	Existence d'un règlement de copro	EC	à venir	2 indice de fonctionnement et gestion		2	20
7 - org/ Fonctionnement	Taux de participation à la dernière AG	EC	à venir	2 indice de fonctionnement et gestion		3	
7 - org/ Fonctionnement	Travaux réalisés au cours des 3 dernières années	EC syndicats	à venir	2 indice de fonctionnement et gestion		1	
7 - org/ Fonctionnement	Proximité géographique des propriétaires	Maj/c	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		2	
7 - org/ Fonctionnement	Copropriété qui ne figure pas au registre d'immatriculation	Registre	en cours	2 indice de fonctionnement et gestion		7	
8 - gestion financière	Ordonnance de carence (cse)	Registre	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
8 - gestion financière	Montant du budget dernier exercice (demandé ds instruction Anah)	Registre / EC	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
8 - gestion financière	Montant du budget par lot principal et par trimestre	Registre / EC	en cours	2 indice de fonctionnement et gestion		3	
8 - gestion financière	Montant des charges courantes de copro par m2 (demandé ds instruction Anah)	Registre / EC	en cours	2 indice de fonctionnement et gestion		3	
8 - gestion financière	Taux d'impayés avertis (sommes restant dues/charges courantes+charges travaux)	Registre	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		5	16
8 - gestion financière	Impayés fournisseurs (CALCUL : impayés fournisseurs/charges courantes)	Registre / EC	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		2	
8 - gestion financière	Part de copropriétaires débiteurs (no débiteursx100/no de lots ppx hab ou comm)	Registre / EC	ok	2 indice de fonctionnement et gestion		3	
8 - gestion financière	No dossiers accordés CAP Veolia	Veolia	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			
8 - gestion financière	Part des dossiers accordés CAP Veolia	Veolia	ok	champ d'écriture (pas de notation fragilité)			

# Résultats de l'indice synthétique de vulnérabilité

Indice global de vulnérabilité



# Résultats de l'indice synthétique de vulnérabilité

Les **petites copropriétés** sont globalement moins bien notées que les grandes

Les 3 **grandes copropriétés** les plus vulnérables :

- 57-59 av Rouget de Lisle (POPAC)
- 16 av du Moulin de Saquet (adresse mixant appartements et hôtel)
- 182 av Rouget de Lisle (résidence du Soleil)

Les **thématiques** qui ressortent le + :

- le **marché immobilier** (en particulier pour les grandes copropriétés),
- **l'offre** (pour les petites copropriétés uniquement)
- dans manière secondaire la fragilité sociale et le fonctionnement/gestion (pèse davantage pour les petites copropriétés)

## Indice synthétique global selon la taille des copropriétés

Indice synthétique global de vulnérabilité	- de 15 logts	15 à 49 logts	50 logts ou +	Total copropriétés
3			2	2
4			10	10
5			13	13
6	4	2	11	17
7	6	3	17	26
8	13	4	8	25
9	12	2	3	17
10	3		1	4
11	3			3
12	2	2		4
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>13</b>	<b>65</b>	<b>121</b>

## Indice moyen par axe thématique composant l'indice global

Taille de la copropriété	Indice global (sur 20)	Fragilité de l'offre (sur 10)	Marché immobilier (sur 10)	Fragilité sociale (sur 10)	Fragilité technique (sur 10)	fonctnmt gestion (sur 10)
- de 15 logts	8,8	6,4	5,2	4,5	2,2	4,7
15-49 logts	8,2	6,7	6,1	4,5	2,5	3,6
+ de 50 logts	6,0	2,5	6,5	3,0	0,9	3,2
<b>Total</b>	<b>7,2</b>	<b>4,3</b>	<b>6,0</b>	<b>3,7</b>	<b>1,5</b>	<b>3,8</b>

# Résultats de l'indice synthétique de vulnérabilité

## Les copropriétés les plus vulnérables (note 12/20) :

### 11-13 rue Edouard Tremblay (15 logts)



Décomposition axe thématique	Note
environnement urbain	1 / 3
fragilité de l'offre	9,5 / 10
marché immobilier	6,2 / 10
fragilité sociale	5,8 / 10
fragilité technique	4,6 / 10
fragilité fonctionnement gestion	5 / 10

#### Remarques spécifiques de terrain :

- Etat global mauvais
- Pas de présomption de risque pour la sécurité ou la santé
- Parties communes intérieures dégradées
- Petit tassement du mur arrière (désordre structurel?)

→ un conseiller syndical qui a alerté la ville, intéressé par la démarche  
 → une adresse proposée pour rejoindre l'OPAH CD

### 45 rue de Choisy (11 logts)



Décomposition axe thématique	Note
environnement urbain	1 / 3
fragilité de l'offre	8,2 / 10
marché immobilier	6,2 / 10
fragilité sociale	10 / 10
fragilité technique	7,5 / 10
fragilité fonctionnement gestion	4,5 / 10

#### Remarques spécifiques de terrain :

- Etat global mauvais
- Fils électriques non protégés en cage d'esc. A
- Risque ponctuel de chute de matériaux

→ Une mise en copropriété récente ?

Conditions nécessaires et contraintes d'analyse de données pour le repérage de copropriétés fragiles ou en difficulté

# Conditions nécessaires et contraintes d'analyse de données pour le repérage de copropriétés fragiles ou en difficulté

## Concernant les sources de données

- **Données Majic** : la base indispensable de l'analyse mais
  - des complexités pour le repérage de certaines copropriétés (copropriétés en volume, syndicats secondaires)
  - bien définir le champ d'analyse (copropriétés de commerce ou parking, copropriétés mixtes HLM/privé, copropriétés de maisons individuelles...)
- **Données métiers des collectivités**
  - Des demandes de données qui peuvent nécessiter des partenariats spécifiques
  - des extractions qui peuvent demander du temps aux services techniques, qui n'ont pas toujours des tableaux de suivi tous prêts
  - des données sensibles à communiquer, en particulier sur l'approche sociale (bénéficiaires d'aides sociales ou financières)
- **Des relevés de terrain** à ajuster selon le nombre d'immeubles à relever et le niveau de détail des informations à collecter : ces relevés peuvent nécessiter beaucoup de temps
- **Des données incomplètes / imparfaites** : le registre d'immatriculation

## Concernant la forme des données

- **Données Majic** : une exploitation complexe, qui demande des outils spécifiques, des compétences et du temps
- **Données localisées à l'adresse ou à la copropriété**, ou à défaut à une maille fine (revenus des ménages carroyés, DVF à la section cadastrale si petites copropriétés ou peu de transactions...)
  - peut nécessiter un travail important de recollage des adresses avec les parcelles
- **Données homogènes sur le territoire** (intercommunalité), pour permettre les comparaisons entre les copropriétés
- **Données récentes**
- **Régularité du format et de la collecte des données** pour comparaison d'une année à l'autre si observation dans le temps des fragilités

# Conditions nécessaires et contraintes d'analyse de données pour le repérage de copropriétés fragiles ou en difficulté

## Concernant les indicateurs

- Des indicateurs à **adapter selon le profil des copropriétés** du territoire (petites ou grandes, anciennes ou plus récentes) :
  - choix des indicateurs, seuils retenus
  - travailler en nombre de situations ou en proportion
- Raccrocher les seuils des indicateurs aux **interventions des politiques publiques** (par exemple sur le niveau des impayés de charge : seuil d'alerte loi ALUR, Habiter Mieux copro fragile...)
- Des **pondérations à doser** selon le nombre d'indicateurs par thématique, et selon les priorités affichées
- **Tenir compte de l'imperfection des données** pour ne pas favoriser la situation des copropriétés qui ne sont pas immatriculées au registre ou qui ne répondent pas à l'enquête courrier syndics



**Exemple :  
Le VOC de la  
Métropole  
Européenne de Lille**

## Le VOC de la Métropole Européenne de Lille



### Lancement mission VOC en janvier 2019

#### Objectifs :

- Elaborer une base de données copropriétés
- Qualifier les copropriétés et identifier les copropriétés fragiles
- Informer sur l'intensité de la problématique copropriété sur une commune ou un secteur

#### Finalité :

- Accompagner les copropriétés avec les dispositifs existants (ex : POPAC ou aides à la pierre)
- Fournir une aide à la décision à la MEL pour mobiliser les outils opérationnels adaptés aux situations

### Contexte

Premier observatoire en 2012  
6 100 copropriétés  
100 000 logements (1/5 logements de la MEL)  
Entre 600 et 700 identifiées fragiles (ANAH)

### 2 temps :

Obtenir / traiter / compiler les données

Définir critère / note / scoring pour graduer le niveau de fragilité



## Le VOC de la Métropole Européenne de Lille

### Obtenir / compiler / traiter les données

Une grande quantité de données peuvent être intéressantes pour la constitution d'un observatoire. 2 types de données :

#### Indicateur d'alerte

- partielle
- au coup par coup / signalement

#### Exemple : Les Arrêtés Préfectoraux d'insalubrité

- géolocalisation incertaine
- ponctuelle
- références cadastrales non reprises dans les tableaux de suivi
- liée à un évènement pour la copropriété
- structure des onglets variable entre les AP en cours, les AP levés, les locaux impropres...
- Au final : très peu de copropriétés concernée par des procédures d'insalubrité. Le RNI le confirme d'ailleurs.

#### Scoring

- exhaustive
- pérenne
- géolocalisation
- actualisable
- liée à la structure de la copropriété



## Le VOC de la Métropole Européenne de Lille

### Obtenir / compiler / traiter les données

#### Exemple Registre National d'Immatriculation des copropriétés

Brut, nous n'aurions **exploiter qu'1/3** des 4 500 copropriétés enregistrées (février 2019) :

- Toutes les copropriétés sont loin d'être immatriculées
- Fiabilité des données saisies
- Plusieurs modalités de localisation
- Champs non renseignés

Possibilité de surmonter le problème de géolocalisation mais sur un **périmètre restreint** mais pas à l'échelle de la Métropole de Lille

- A tendance à gommer les contrastes entre les copropriétés (entre celles qui ne sont pas du tout enregistrées et celles qui le sont avec les données alarmantes)
- Pertinence de son intégration au scoring



## Le VOC de la Métropole Européenne de Lille

### Obtenir / compiler / traiter les données

### Retour d'expérience

Dans le cadre POPAC : extraction d'une liste de copropriétés potentiellement fragiles en vue de leur mobilisation et proposition de diagnostic :

Parmi les « erreurs de sortie » :

- des résidences étudiantes,
- quelques courées,
- des copropriétés mixtes comprenant des maisons individuelles privées et un collectif HLM
- des immeubles avec un bloc Ennedis sur leur assiette foncière...

➤ ... qui obligent à rebalayer une à une les situations.



## Le VOC de la Métropole Européenne de Lille

### Conclusions

Enjeu de consolidation des données :

- Nécessité d'obtenir une clef de localisation commune (réf cadastrale)
- Une consolidation des champs (champs date / booléen / entier...)
- Des données textes souvent inexploitable (observation / remarques...)
- Conserver les millésimes / Avoir des données datées

Enjeu de définition des critères de fragilité :

- Ne pas démultiplier les critères
- Trouver une pondération adaptée en l'absence de donnée
- Privilégier un système de note pour graduer
- Stabiliser les critères dans la durée

Enjeu d'interprétation des cotations :

- Ne pas prendre les indicateurs pour « argent comptant »
- En phase opérationnelle, rechercher les facteurs explicatifs