

Étude de repérage des copropriétés



Le 24 septembre 2019

Contexte et objectif de l'étude

- **Contexte :**

- Étude inscrite dans le cadre du PLH 2016 – 2021

 - Action n°6 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

- Constat : connaissance limitée des problématiques liées à la copropriété

 - Absence de localisation précise (parcelle) dans l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH - Cerema*

- **Objectif de l'étude :**

- Mieux connaître le parc de logements en copropriétés sur la CAVM

 - Localisation, taille moyenne des copropriétés, âge du bâti, taux de vacance, occupation, etc.*

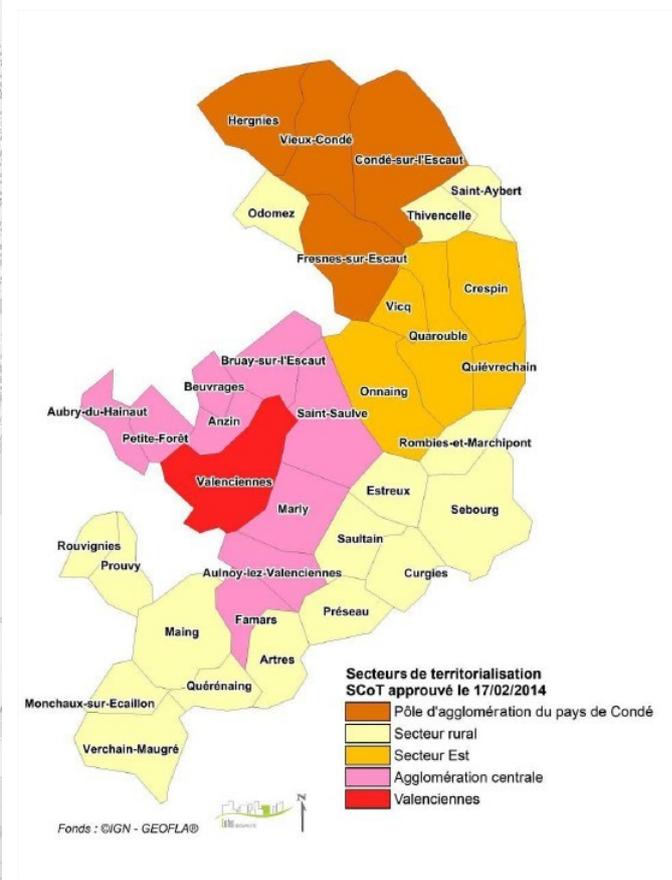
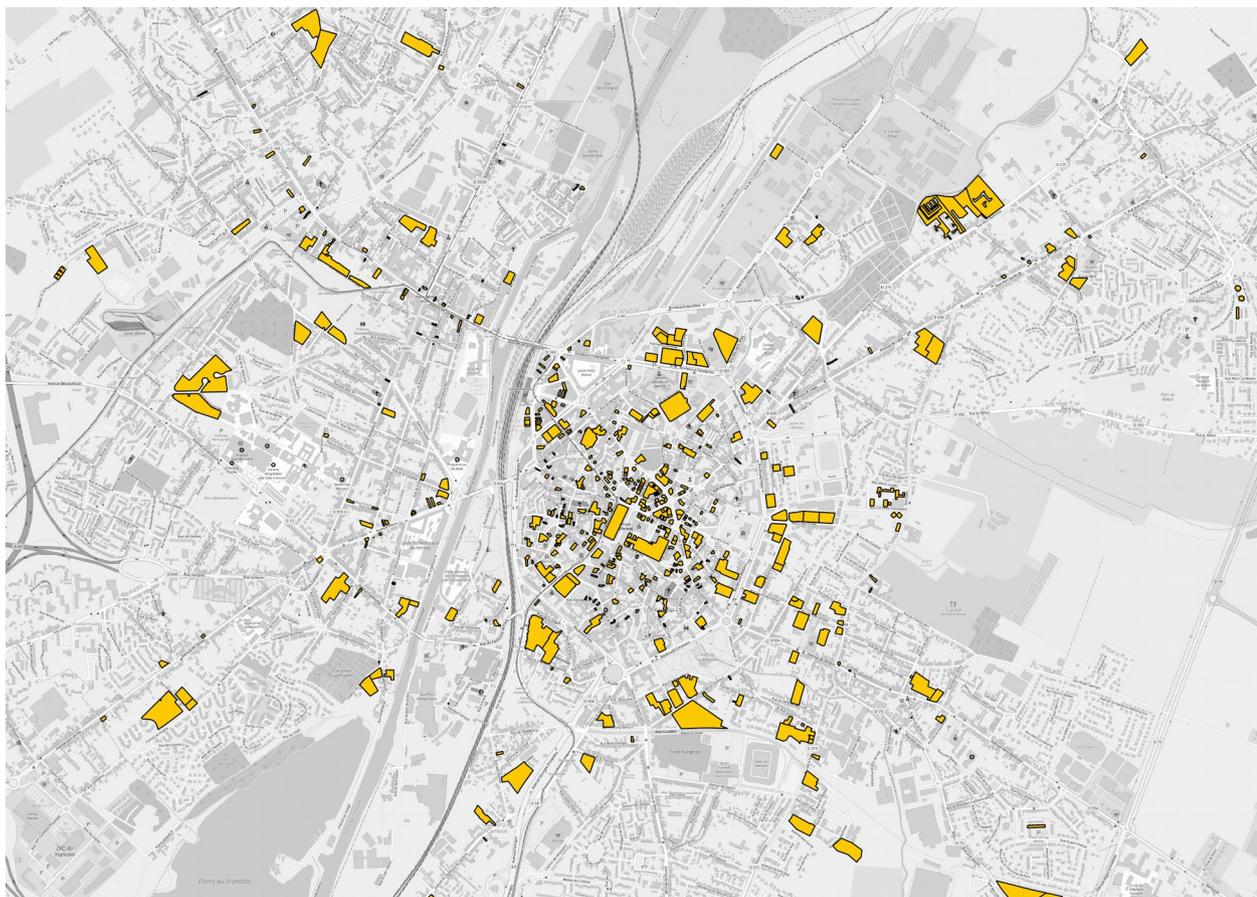
- Repérer les copropriétés les plus fragiles du territoire

Travail d'identification des copropriétés entrant dans l'observatoire

- **Usage de la table des unités parcellaires (TUP) des Fichiers Fonciers 2017**
 - En plus des parcelles « simples », la TUP tient compte des unités foncières et des propriétés divisées en lots comprenant plusieurs parcelles.
 - Ont été retenus les propriétés divisées en lots avec au moins deux logements (sauf information contradictoire dans le registre)
- **Croisement avec le registre d'immatriculation, le cas échéant (45% des copros)**
 - Cas de plusieurs copropriétés du registre rattachées à une seule TUP et cas de copropriétés du registre sur une TUP sans logement (ex : terrain à bâtir) d'après les Fichiers Fonciers
- **Ajustements sur certaines copropriétés (ajouts / suppression) suite à un repérage de Valenciennes Métropole**

Inventaire finalisé – observatoire copropriétés

- 577 copropriétés représentant 10 831 logements
- 77,5 % sont situées à Valenciennes et 16,5 % dans le secteur PLH « Agglomération centrale »
- 65 % de copropriétés de moins de 10 logements
- 62 % de logements loués



Des informations à la copropriété

Identifcation	Bâti	Propriétaires	informatòns juridiques et financières
Fichiers fonciers			
Adresse postale N° de parcelles Variables de geolocalisatòn	Nombre de locaux Nombre de logements Années de constructòns Répartitòns des types de logements (Nbre de pièces) Local commercial RDC Nombre d'étages du bâtiment le plus élevé	PO/ locataires Logements vacants Personnes morales / physiques Nbre de LLS Localisatòn des PB pers. Physiques	Année de dernière mutatiòn dans la copropriété
Compléments registre d'immatriculatiòn			
Nom de la copropriété Identifcation du syndic	Etiquette énergétique Type de chauffage Ascenseur		Procédure en cours Date dernière AG Montant des charges Impayés
+ informatòns sur les transactòns depuis DV3F (nombre de transactòns onéreuses et écarts de prix) et exonératiòn TH			

Ex : Résidence Jehanne de Flandre face à l'Hôtel de Ville de Valenciennes



Identifcation	Bâti	Propriétaires	Informations juridiques et financières
9 pl d'Armes Valenciennes	303 locaux	60 PO / 63 locataires	Année de dernière mutation dans la copropriété: 2016
Parcelle 59606000AU0215	146 logements	23 Logements vacants	
	1958	4,1% des lgts appartements à une personne morale	
	27,6% de T3/ 35,9% de T4... 56 locaux commerciaux RDC	Pas de LLS	
	9 niveaux	62,5% des PB pers. Physiques vivent dans l'EPCI, 17,2% dans le 59 hors EPCI...	
JEHANNE DE FLANDRE	Etiquette énergétique F		Pas de procédure en cours
	Chauffage collectif Gaz		Date dernière AG: 08/12/18
SIGLA	9 ascenseurs		Charges courantes ex clos: 620 479€
			110 116€ restant dues par les copropriétaires

63 ventes lgts entre 2006 et 2017 / 1984,08€ constants /m2 (+6,2% / parc similaire) / 10,3% ménages exonérés totalement TH

Critères de fragilité du parc de copropriétés

- **25 critères potentiels issus des Fichiers Fonciers, du registre d'immatriculation, de Fideli, de DV3F, des fichiers de la taxe d'habitation et de repérage sur site.**
 - **Fragilité liée à la propriété des logements** (âge et lieu de résidence des PB, PB pers. morale privée...)
 - **Fragilité d'occupation** (exonération totale de taxe d'habitation)
 - **Fragilité de marché** (Taux de logements vacants, prix / m², nombre de transactions/an...)
 - **Fragilité du bâti** (repérage terrain, charges courantes / lots, étiquette énergétique...)
 - **Fragilité juridique et financière** (immatriculation, type de syndic, procédure en cours, taux d'impayés...)

Critères retenus pour l'élaboration du scoring

- **Critères pour la totalité du parc**
 - Part de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2017
 - Moyenne des prix des transactions dans la copropriété par rapport aux prix de référence
 - Part d'exonérations totales de la taxe d'habitation au sein de la copropriété en 2018
- **Critères pour les copropriétés de 10 logements ou plus**
 - Taux de débiteurs de plus de 300€ par rapport au nombre de lots principaux
 - Montant des impayés / Nbre de lots principaux
- **Facteurs aggravants :**
 - Qualité extérieure de la copropriété (repérage de la CAVM sur certains secteurs ou « Street View »)
 - Présence de logement(s) signalé(s) comme médiocre(s) dans les FF
 - Procédure en cours (arrêté, mandataire ad hoc, carence) signalée dans le Registre

Zoom sur le critère prix

- Élaboration des prix / m² des typologies de référence

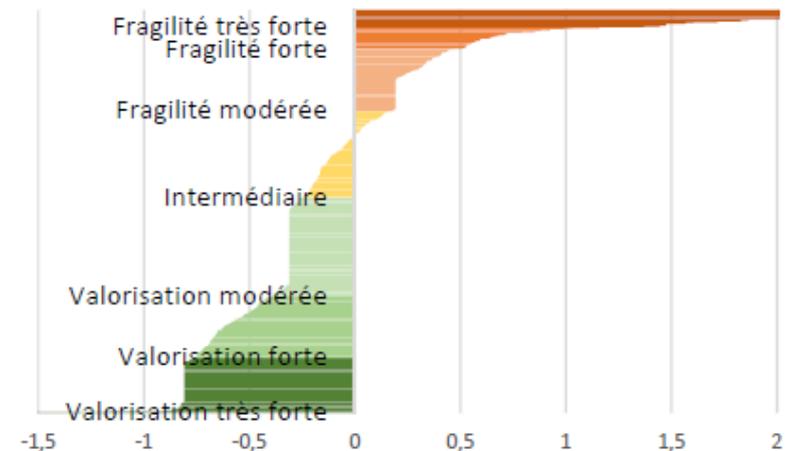
Type de bien	Ancienneté	Nbre de pièces (pour les appartements)	Localisation
Appartement	Neuf / VEFA	T1	Valenciennes
		T2	Agglomération centrale
		T3	Pays de Condé
Maison	Ancien	T4	Secteur Est
		T5 ou +	Secteur Rural

Quelques exemples		
Typologie de référence	Nbre ventes 2006 - 2017	Prix médian/ m ² en €
Appartement neuf - VEFA de 2 pièces en agglomération centrale	232	2 982
Studio ancien à Valenciennes	547	2 296
Appartement ancien 4 pièces à Valenciennes	317	1 803
Maison ancienne en secteur Est	1954	1 320

- Le prix/m² de chaque vente d'un logement en copropriété est situé par rapport à sa typologie de référence
- Moyenne des prix dans la copropriété comparée à la moyenne des prix des typologies de référence correspondantes

Construction du score par copropriété

- Pour chaque copropriété :
- Moyenne de variables centrées réduites relatives à chacun des indicateurs
- Ajout de « points de pénalité » pour les trois facteurs aggravants
- Notation des copropriétés, les scores les plus élevés correspondent aux copropriétés les plus fragiles
- 7 classes de copropriétés :
 - Valorisation très forte / Valorisation forte / Valorisation modérée
 - Intermédiaire
 - Fragilité modérée / Fragilité forte / Fragilité très forte
- Ajustement du classement de certains copropriétés suite à des entretiens avec les principaux syndics professionnels



Classes de fragilité des copropriétés*

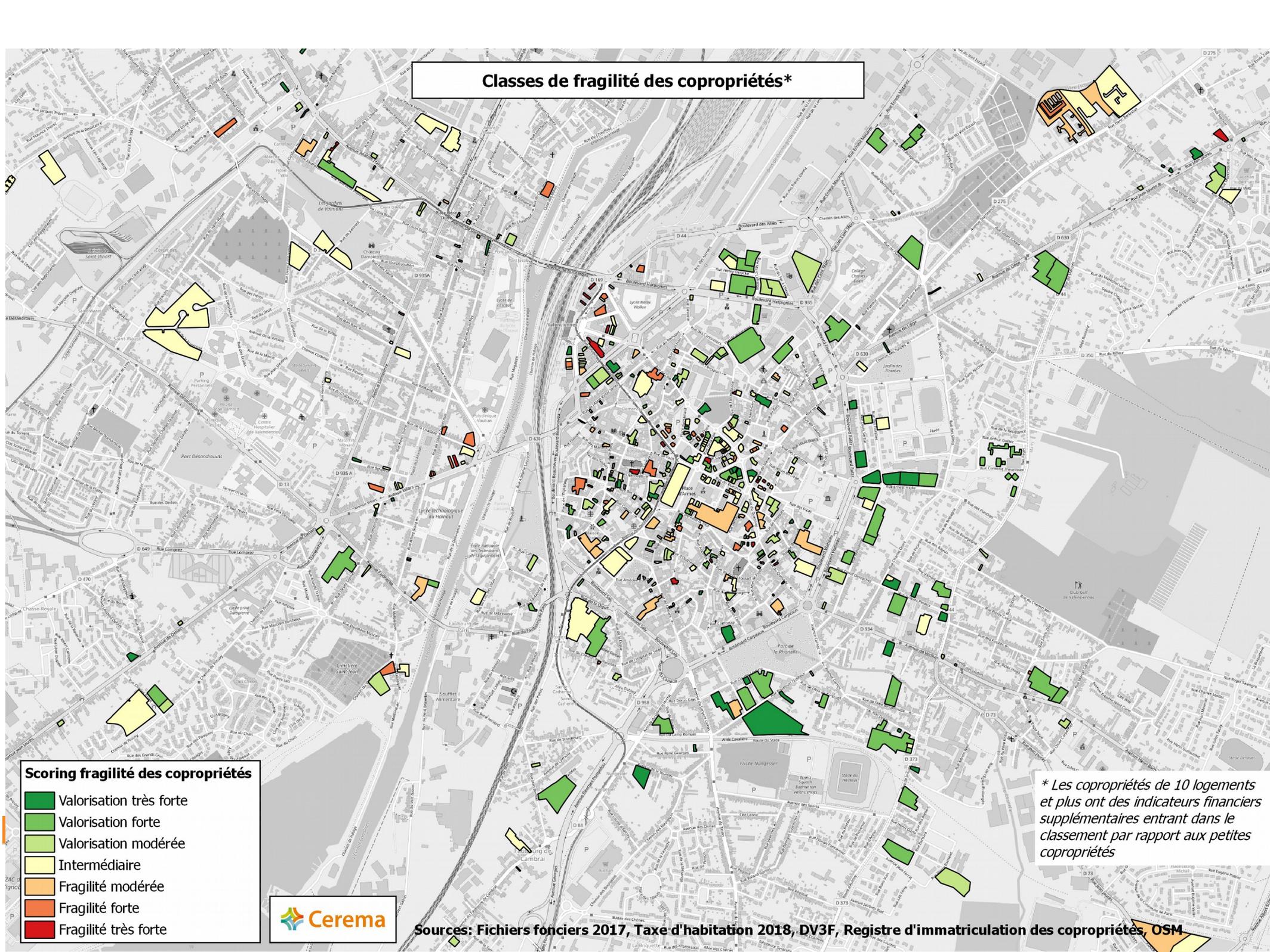
Scoring fragilité des copropriétés

- Valorisation très forte
- Valorisation forte
- Valorisation modérée
- Intermédiaire
- Fragilité modérée
- Fragilité forte
- Fragilité très forte



Sources: Fichiers fonciers 2017, Taxe d'habitation 2018, DV3F, Registre d'immatriculation des copropriétés, OSM

* Les copropriétés de 10 logements et plus ont des indicateurs financiers supplémentaires entrant dans le classement par rapport aux petites copropriétés



Perspectives

A. Volet observation :

- **Création d'un observatoire des copropriétés (2020):**
 - **Internalisation des méthodes développées par le CEREMA**
 - **Diagnostic externalisé sur la situation de copropriétés repérées comme potentiellement fragiles par le CEREMA**

B. Volet opérationnel :

- **Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU avec un volet copropriétés :**
 - **Démarrage en fin d'année 2020 / début d'année 2021**
 - **dans le cadre du dispositif cœur de ville de Valenciennes**
- **Actions de communication / sensibilisation en partenariat avec l'ADIL et l'Association Régionale des Copropriétés**
- **Réflexion sur la mise en place de dispositif type POPAC, programme de réhabilitation énergétique**

Merci de votre attention

Gautier Renault - Responsable des observatoires
03.27.09.61.58 / grenault@valenciennes-metropole.fr

Gilles Verley - Chargé d'études habitat
03.20.49.62.65 / gilles.verley@cerema.fr

Olivier Dupré - Responsable du groupe développement urbain habitat logement
03.20.49.62.86 / olivier.dupre@cerema.fr