

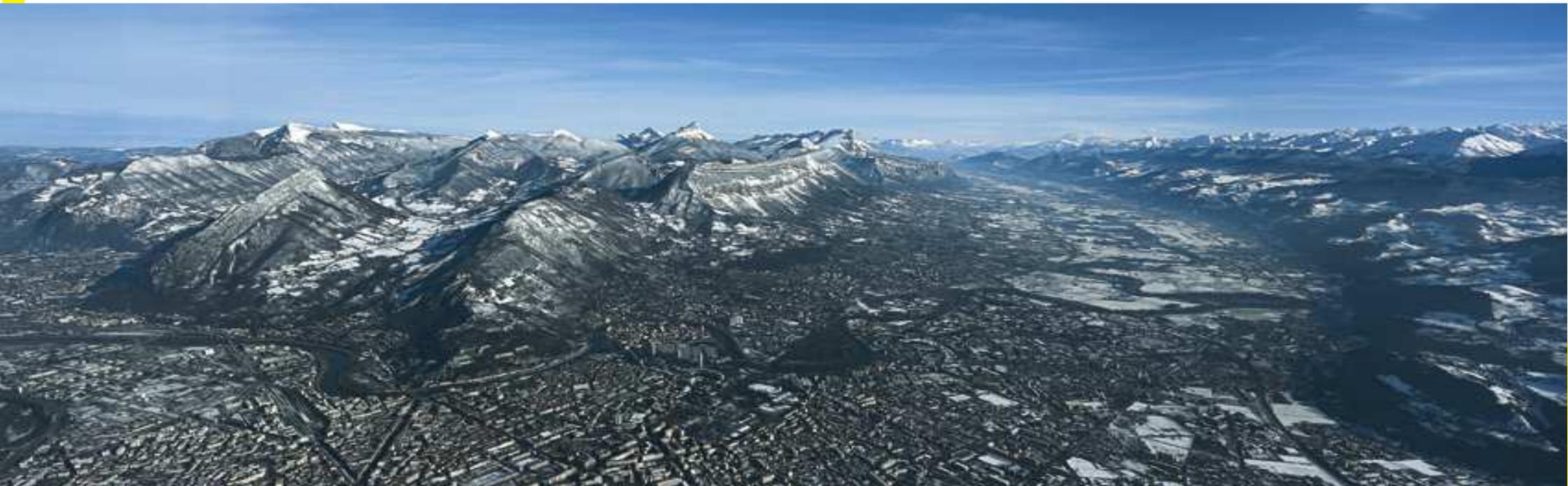
10 juin 2016

ORHL - ATELIER
«COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉ»

GRENOBLE ALPES METROPOLE

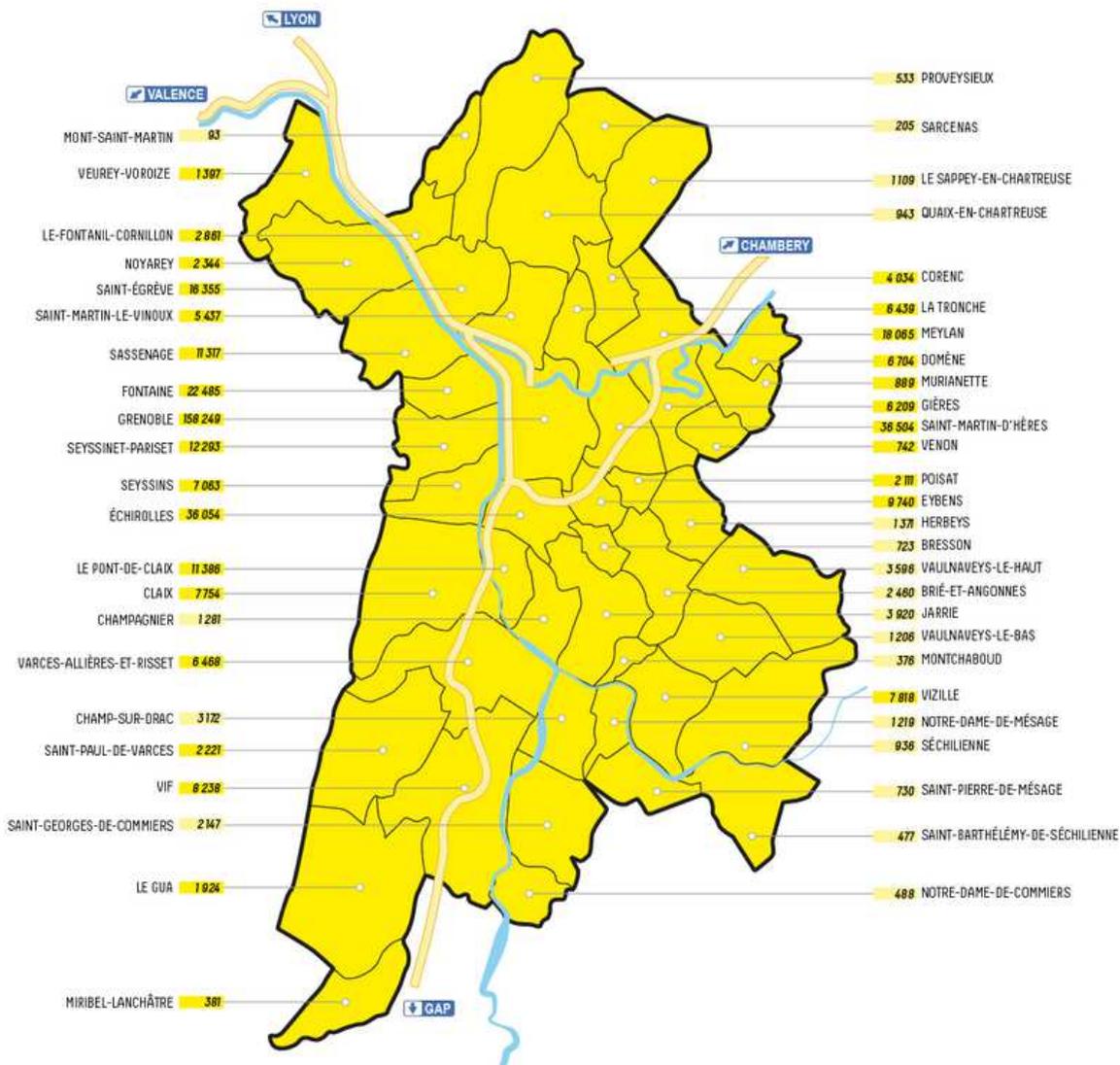


OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT



Dispositif de veille et de suivi des copropriétés fragilisées

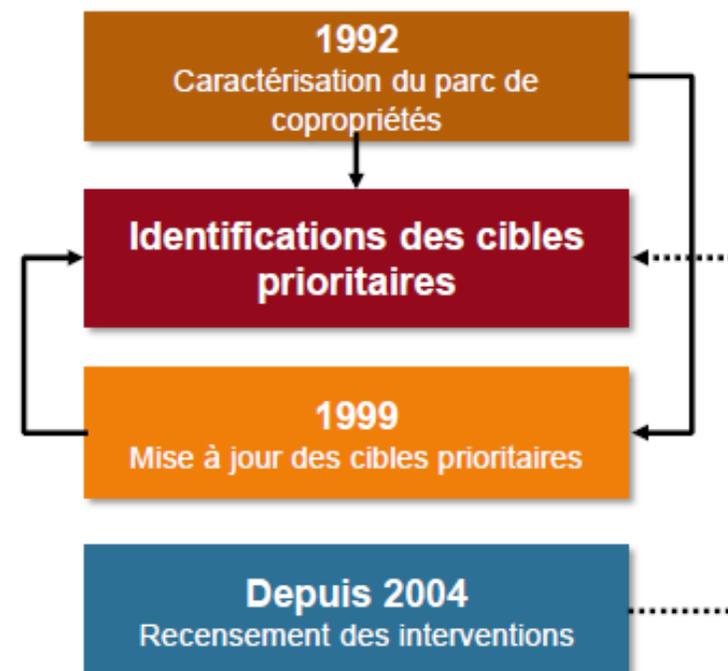
ORHL-10 juin 2016



- ✓ **Métropole** depuis le 1^{er} janvier 2015
- ✓ 49 communes, 440 000 habitants
- ✓ **229 000 logements**
- ✓ 94% résidences principales
- ✓ **Logements collectifs prédominants (81%)**
- ✓ Compétence exclusive « amélioration du parc immobilier bâti et résorption de l'habitat insalubre »
- ✓ Délégitaire des aides à la pierre

> Le suivi des copropriétés dans la Métro : une démarche ancienne

- 1992 : **Inventaire** de l'ensemble des copropriétés par l'AURG.
- 1992-1993 : **Diagnostic de repérage** des copropriétés à traiter en priorité (AURG)
- 1999 : **Actualisation du diagnostic** de 1993 par l'AURG.
- 2004 : **Capitalisation des données** et suivi des interventions sur les copropriétés par le PACT de l'Isère



Historique action publique Copropropriétés fragilisées

Objectif PLH 2010-2016 : 4 OPAH copropriétés / an

- Depuis 1992 sur 303 copropriétés « cibles » :
 - 212 cadrages
 - 75 études pré opérationnelles
 - 55 OPAH copropriétés dégradées

- Expérimentation de 24 sessions de formation pour les conseillers syndicaux

Les limites de l'observation initiale et des réponses apportées

- La connaissance actuelle : un état statique des copropriétés
- Un tableau de bord peu évolutif
- Quel état des copropriétés non répertoriées dans l'atlas et celles non accompagnées par les pouvoirs publics ?
- Des outils curatifs lourds, qui ne répondent pas toujours aux besoins

> La nécessité d'une meilleure connaissance du parc et de son évolution

- Quels sont les caractéristiques du parc de copropriété de l'agglomération grenobloise (âge, composition, état, occupation, marché, etc.) ?
- Comment évolue ce parc dans le temps et dans l'espaces ?
- Peut-on identifier des secteurs géographiques confrontés à des problématiques spécifiques ?
- Quelles sont les copropriétés les plus fragilisées qui nécessitent d'être traitées en priorité ?

> Un besoin d'observation guidé par des enjeux opérationnels



Un outil pertinent d'aide au repérage des copropriétés fragilisées

Classement des copropriétés en 4 catégories

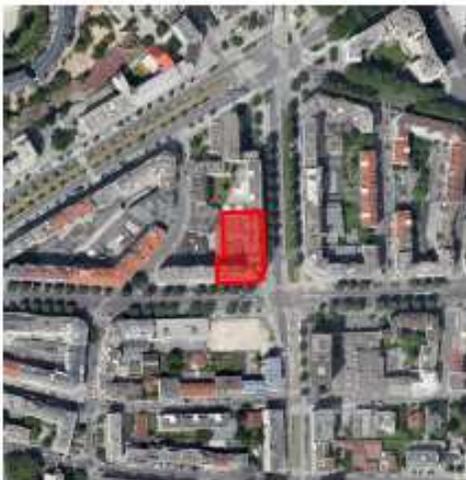
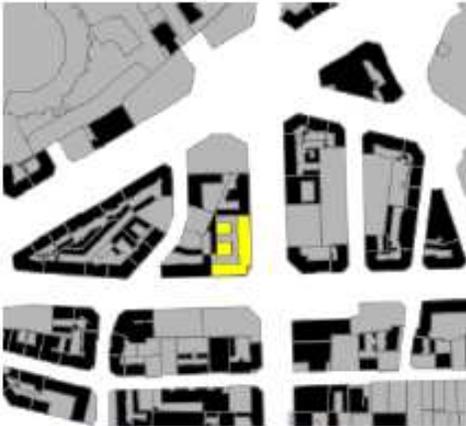


Appréciation de l'évolution de l'état



Une vocation d'observation... peu adaptée à l'action

- **L'incapacité d'identifier individuellement les copropriétés et leur localisation** (limitée à la section cadastrale) et donc l'impossibilité de croiser les données
- **L'imprécision des informations** : données agrégées (secret statistique)
- **L'absence de prise en compte des critères de marchés**
- **Une focalisation sur les copropriétés identifiées comme « fragilisées »** : uniquement les individus classés B, C et D



> Vers un observatoire permanent des copropriétés

Une démarche innovante : observer à l'échelle du bâtiment

- À l'origine, la « libération » des données fiscales (MAJIC, DVF)
- Un enjeu de centralisation et de dialogue entre les différentes données

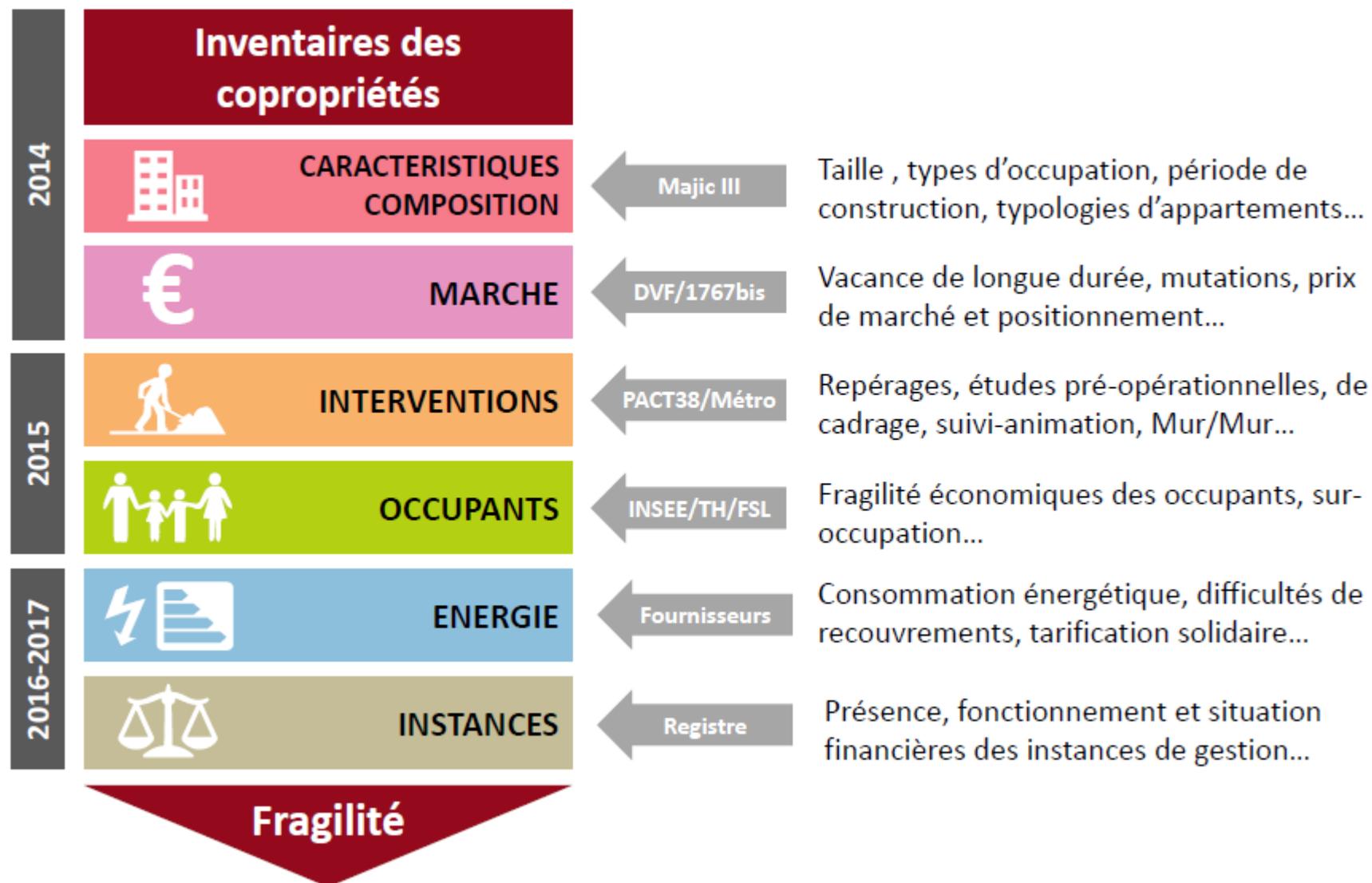
Un triple niveau de spatialisation une multitude de croisements données possible

- Bâtiments géolocalisés
- Adressages précis
- Identifiants cadastraux

Une source de données actualisable et pérenne

- Les données fiscales : une source homogène dans le temps
- L'opportunité de créer des bases de données « millésimées »
- La constitution d'indicateurs d'évolution

> *Un dispositif évolutif fondé sur le croisement de bases de données*



➤ *Un pré-repérage statistique des situations de fragilité*

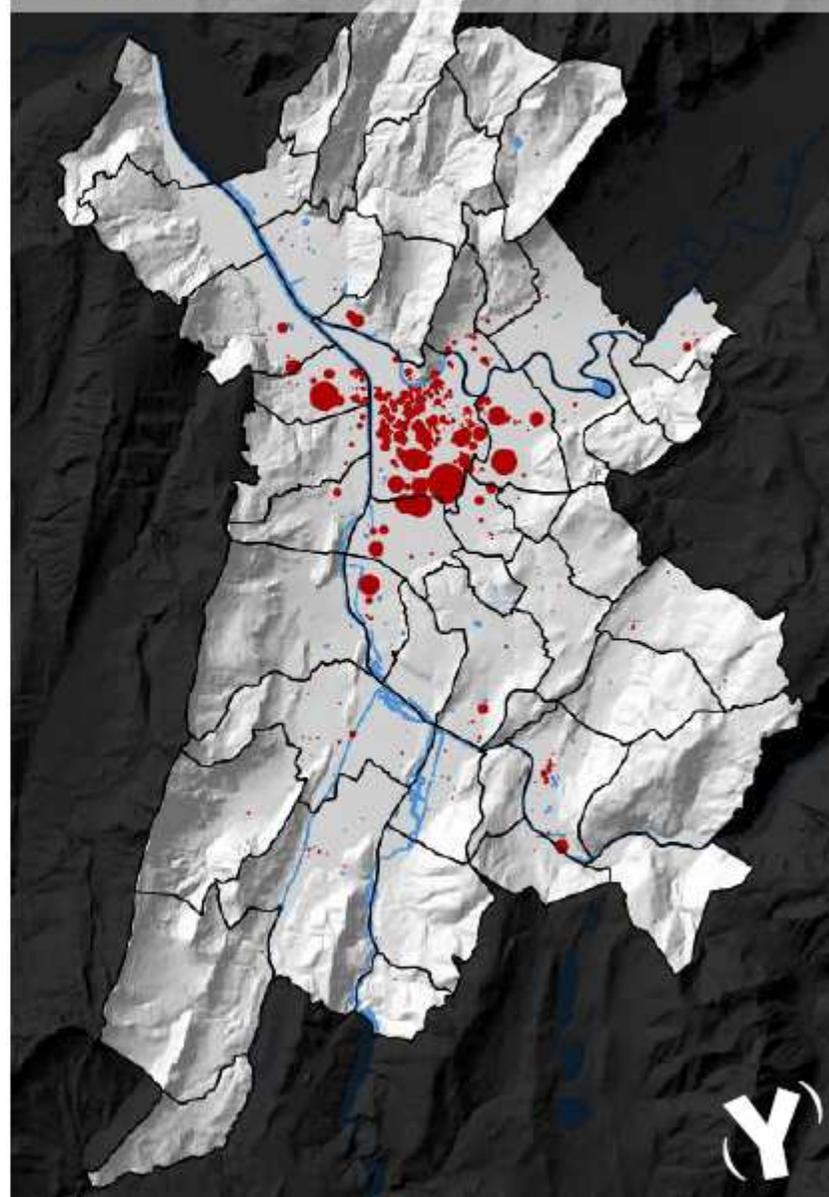
Un méthode fondée sur des « seuils d'alerte »

- Définir des plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité
- Des critères quantitatifs en fonction de la taille de la copropriété
- Une approche centrée sur les copropriétés antérieures à 1990

Des indicateurs de fragilité « thématiques »

- Valeurs de marché anormalement basse
- Taux de vacance anormalement élevé
- Taux de vacance de longue durée significatif
- Concentration de ménages à bas revenus dans la zone
- Fragilité liée au classement cadastral
- Exonérations de taxe d'habitation

Copropriétés pré-repérée comme fragiles en 2013
AURG d'après DGI 1767bis et MAJIC III 2013, INSEE-RFLM 2011 et DVF 2006-2011



➤ **La création d'une application au service de la connaissance du parc de copropriétés**

Un enjeu essentiel : centraliser les informations sur les copropriétés

- Disposer, au sein d'un outil unique, de l'ensemble de la connaissance capitalisée depuis 1993 sur le parc de copropriétés de la Métro par les différents partenaires (AURG, PACT, Grenoble-Alpes Métropole, communes)

Une ambition : faciliter la consultation des données spatialisées

- Représenter simplement les données des copropriétés à travers une interface agréable et intuitive dans sa prise en main (différent de la philosophie d'un SIG en ligne)
- Pourvoir faire des recherches multicritères et personnaliser l'affichage des copropriétés et de leurs caractéristiques

Vers une plateforme collaborative

- Une dimension contributive afin de récolter les données issues du terrain
- La possibilité d'alimenter du contenu par les utilisateurs : signalement de difficultés, saisie en ligne des interventions réalisées, chargement des rapports d'étude...



Commune(s) :

Nombre de logements compris entre : et

Date de construction comprise entre : et

Valeur de marché comprise entre : €/m² et €/m²

Interventions :

- Campagne Muri/mur
- OPAH suivi/animation

Causes de fragilité :

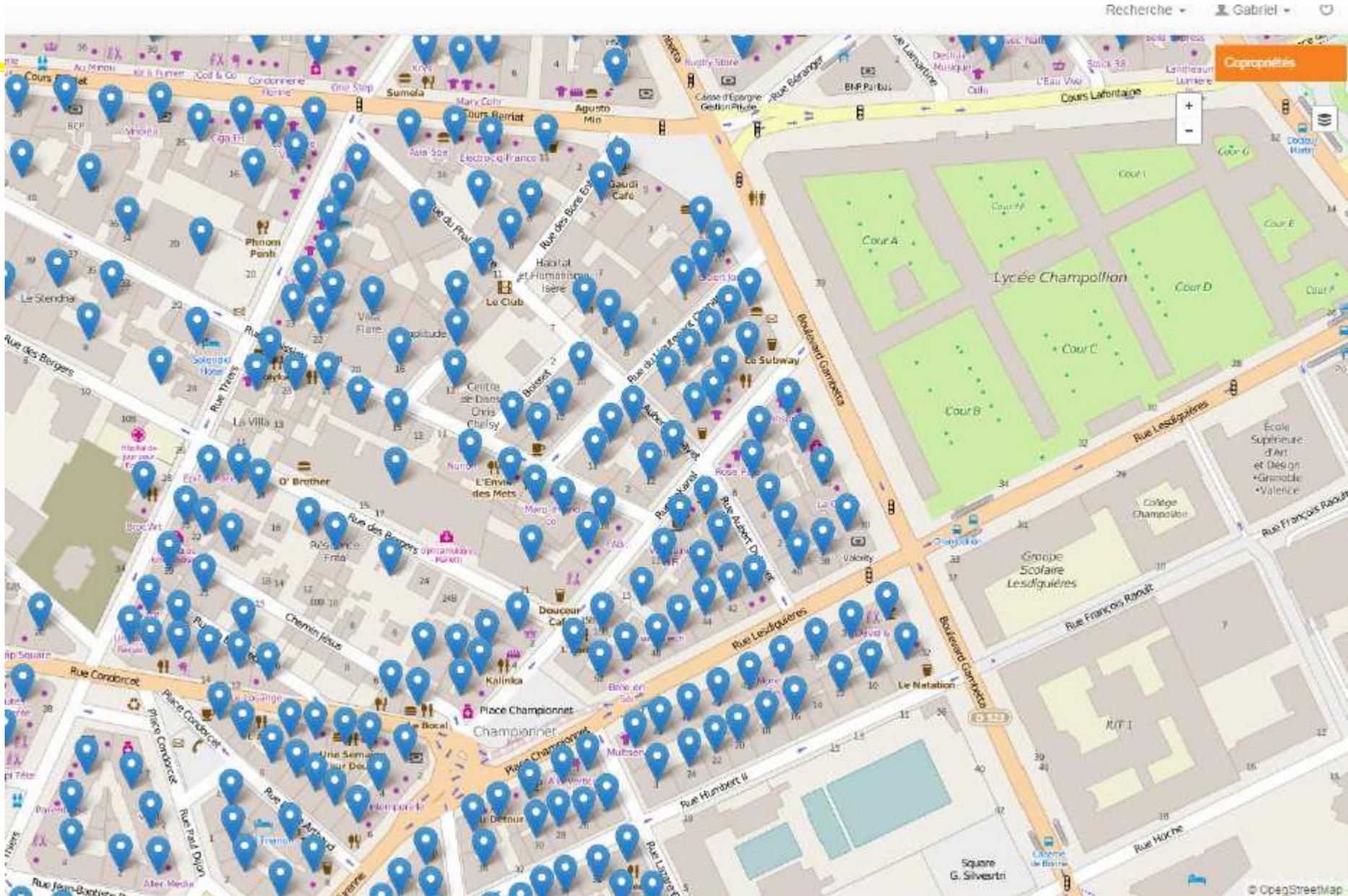
- Vacance
- Vacance de longue durée
- Classement cadastral 7-8
- Prix anormalement bas
- Bas revenus dans la zone

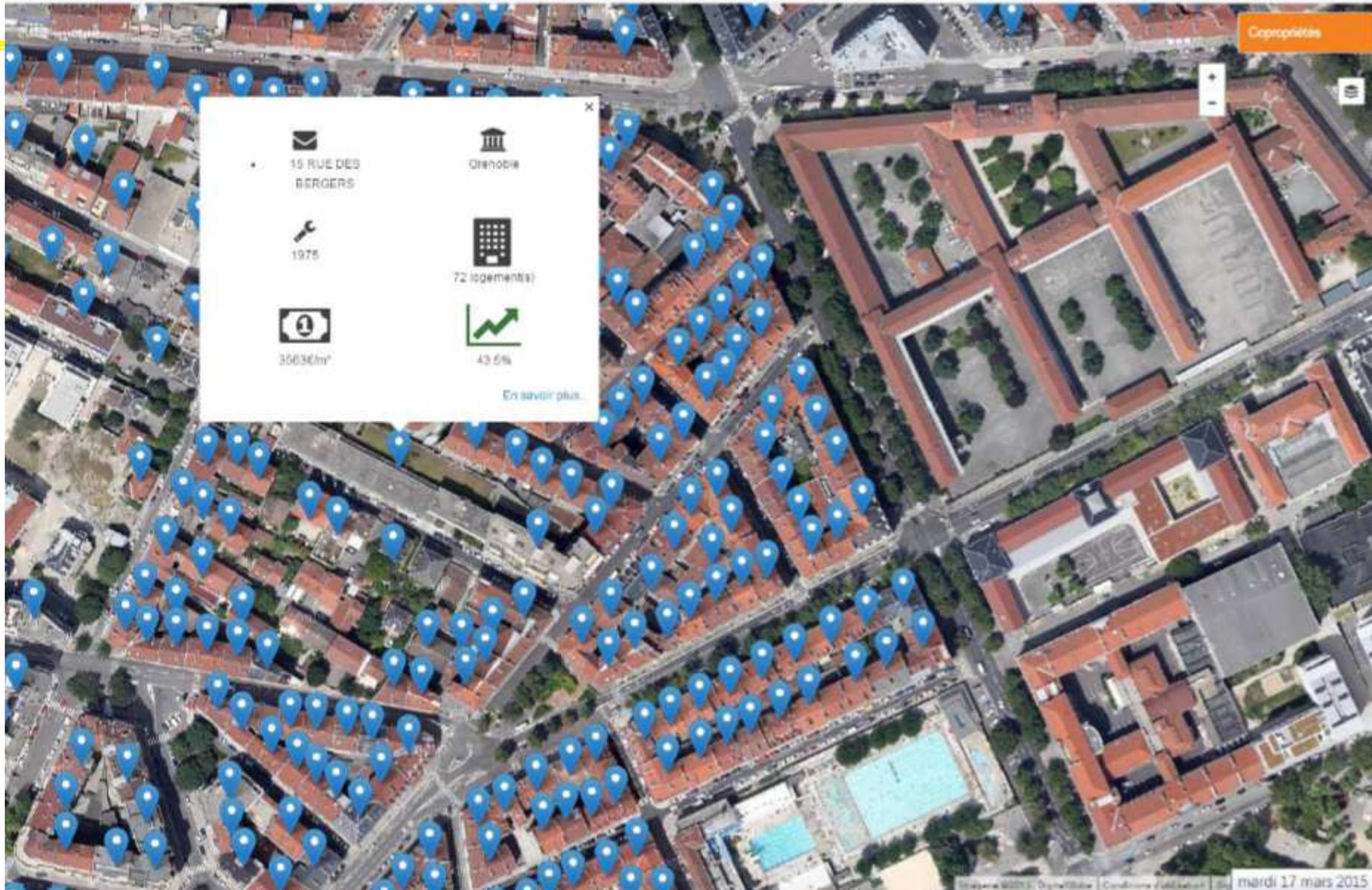
Signalement de fragilités :

- Signalement









Adresse(s) :

• 15 RUE DES BERGERS



Commune : Grenoble



IRIS : GENISSEU



Identifiant cadastral : 381185000C0121001



Logement(s) : 72



Année de construction : 1975



Nombre de niveaux : 1



Prix médian au m² : 3563 €

Situation

Marché

Composition

Occupation

Interventions

Fragilité



Adresse(s) :

• 15 RUE DES BERGERS



Commune : Grenoble



IRIS : GENISSIEU



Identifiant cadastral : 38185000C0121001



Logement(s) : 72



Année de construction : 1975



Nombre de niveaux : 1



Prix médian au m² : 3563 €

Situation **Marché** Composition Occupation Interventions Fragilité

Ecarts de prix

↑ 21.2% par rapport au prix médian/m² de l'iris (2540 €/m²)

↑ 43.5% par rapport au prix médian/m² de sa commune (2483 €/m²)

Fréquence moyenne de mutation



10.8 année(s)

Transactions

| date | nature | appartements | maisons | locaux industriels et commerciaux | dépendances | surface locaux | surface terrain (suf) | valeur foncière | prix/m² |
|------------|--------|--------------|---------|-----------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------|---------|
| 13-03-2006 | Vente | 1 | 0 | 0 | 0 | 26m² | | 85000€ | 3269€ |
| 26-12-2007 | Vente | 1 | 0 | 0 | 0 | 26m² | | 35000€ | 1346€ |
| 31-07-2008 | Vente | 1 | 0 | 0 | 0 | 26m² | | 85000€ | 3269€ |
| 29-08-2008 | Vente | 1 | 0 | 0 | 0 | 26m² | | 92000€ | 3538€ |
| 26-03-2010 | Vente | 1 | 0 | 0 | 0 | 26m² | | 105000€ | 4038€ |

Commune : Grenoble

IRIS : GENISSIEU

Identifiant cadastral : 38185000C0121001

Année de construction : 1975

Nombre de niveaux : 1

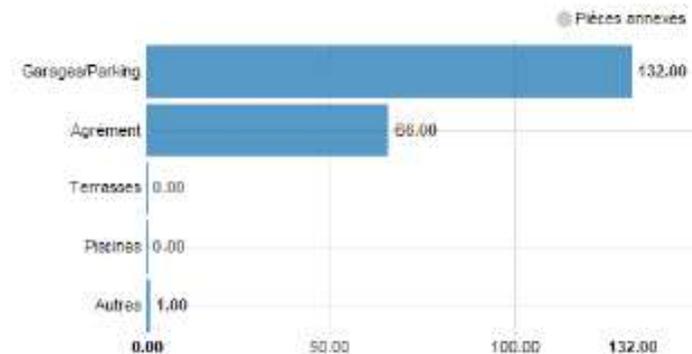
Prix médian au m² : 3563 €

Situation **Marché** Composition Occupation Interventions Fragilité

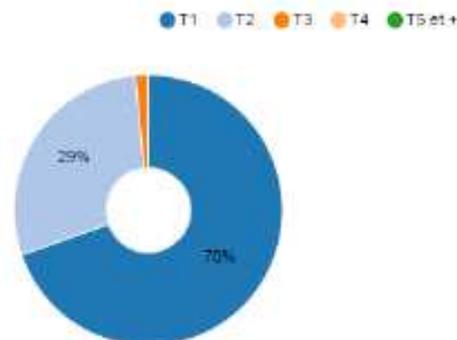
Composition des locaux



Pièces annexes



Typologie des logements



Caractéristiques de la propriété des locaux

67 droit(s) de propriété de logements sur 153 droit(s) de propriété.

0 logement(s) propriété HLM / SEM.

112 propriétaire(s) de logements sur 242 propriétaire(s).

Adresse(s) :
• 15 RUE DES BERGERS

Commune : Grenoble

IRIS : GEMISSEU

Identifiant cadastral : 38105000C0121001

Logement(s) : 72

Année de construction : 1975

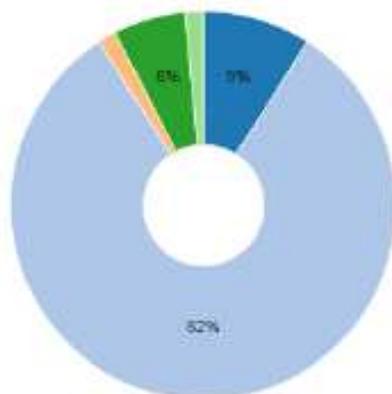
Nombre de niveaux : 1

Prix médian au m² : 3563 €

Situation Marché Composition Occupation Interventions Fragilité

Statut d'occupation

- Logement(s) vacant(s)
- Logement(s) privés occupés par des locataires
- Logement(s) HLM / SEM occupés par des locataires
- Logement(s) occupés par des propriétaires en résidence principale
- Logement(s) occupés par des propriétaires en résidence secondaire
- Autre statut



Vacance de longue durée

- 1 logement(s) vacants depuis plus de 2 ans (1.4%)
- 15 locaux d'activité vacants depuis plus de 2 ans (20.8%)

Fragilité des occupants

- 0 logement(s) dont les propriétaires bénéficient d'une exonération au titre des ménages économiquement faibles (0%).

Résultats de l'observatoire copropriétés

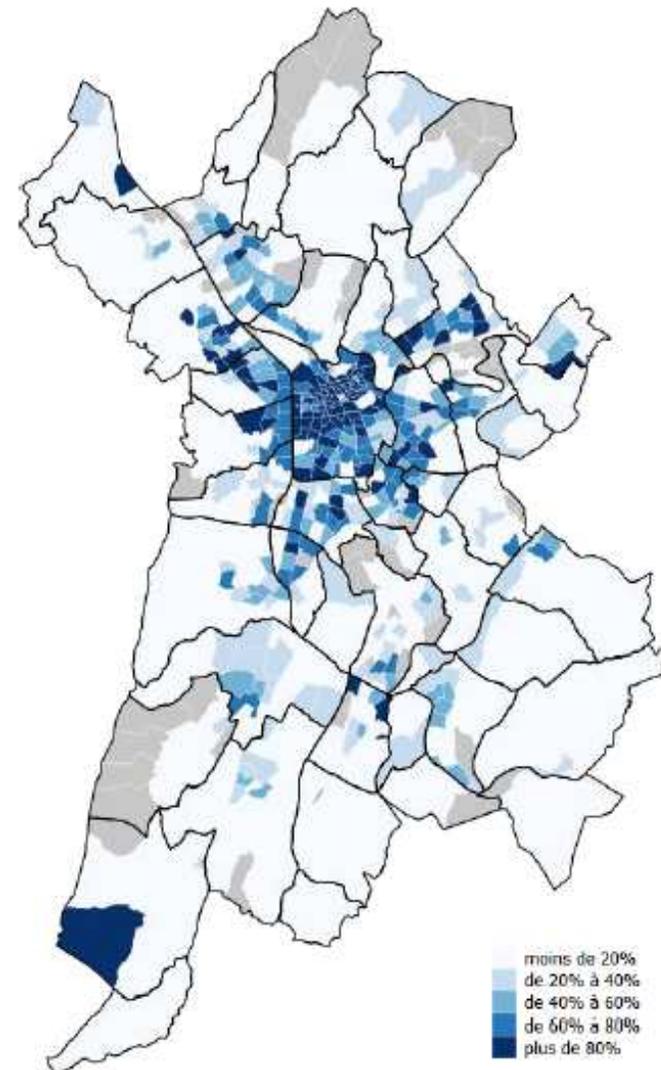
Un parc concentré dans la ville centre et la 1^{ère} couronne

LE PARC EN 2013 :

7700 copropriétés

150 000 appartements

Taux de logements en copropriétés en 2013
AURG, d'après DGI - MAJIC III (2013)



Résultats de l'observatoire copropriétés

Les copropriétés pré repérées fragiles:



5% des copropriétés

13% des logements

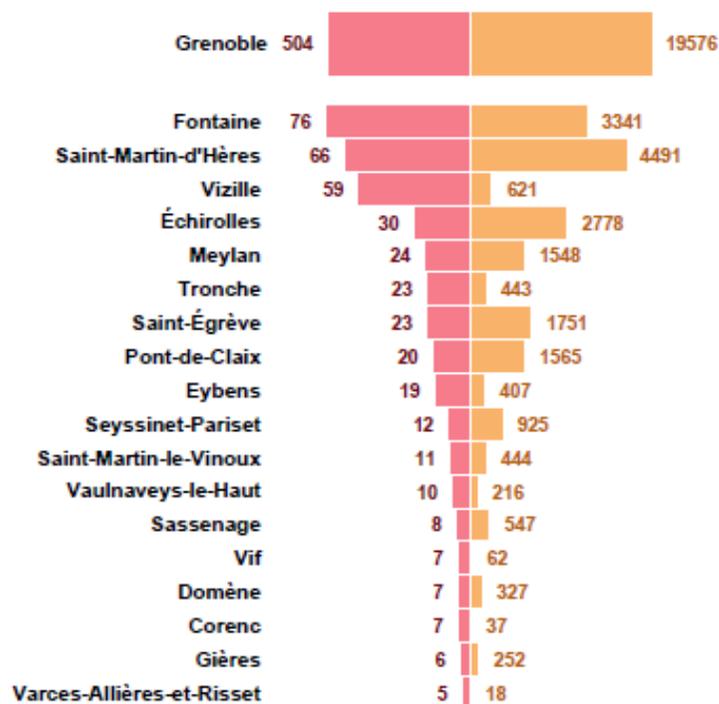
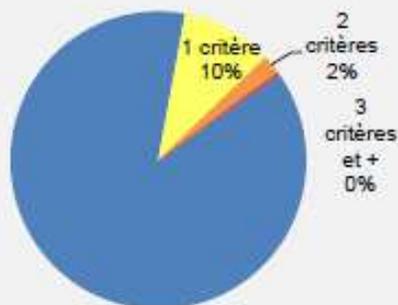
Repérés comme potentiellement fragiles sont localisés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV)

Nombre d'entités et de logements en copropriétés présentant au moins un indice de fragilité dans les principales communes de Grenoble Alpes Métropole

954
copropriétés
identifiées comme
disposant d'un
potentiel de fragilité

12%
des copropriétés
repérées disposant
d'un potentiel de
fragilité

Répartition des copropriétés en fonction du nombre de critères de fragilité AURG, d'après MAJIC III (2013)





264
copropriétés



6900
appartements

Seuils d'alerte en matière de vacance en fonction de la taille des copropriétés

| Taille de la copropriété | | Seuil pour le taux de vacance |
|--------------------------|--------|-------------------------------|
| 1 à 12 logt. | 1 à 2 | 100% |
| | 4 à 6 | 50% |
| | 7 à 8 | 45% |
| | 9 à 11 | 40% |
| 12 à 25 logt. | | 33% |
| 26 à 50 logt. | | 20% |
| 51 à 100 logt. | | 15% |
| 101 à 199 logt. | | 12% |
| 200 logt. et + | | 10% |

Ce critère d'appréciation du potentiel de fragilité repose sur la présence d'un nombre significatif de logements vacants (au 1^{er} janvier de l'année considérée). Afin de moduler cette appréciation au regard de la taille de la copropriété, une déclinaison de seuils d'alerte est proposée au sein de la grille ci-dessus.

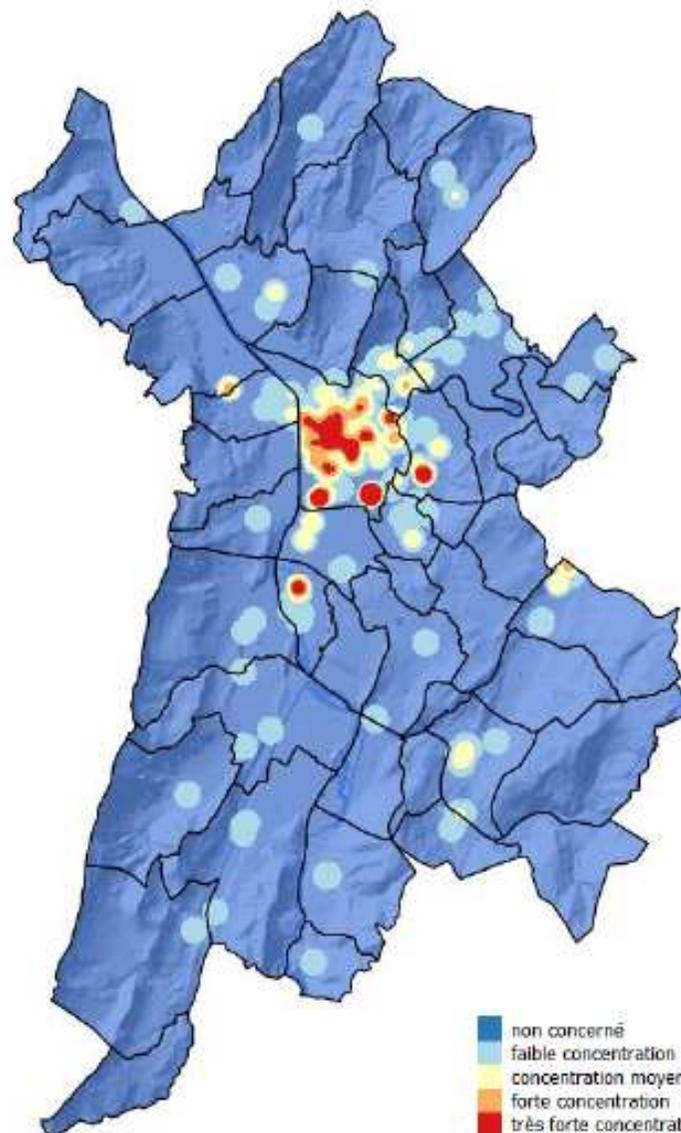


2% des copropriétés

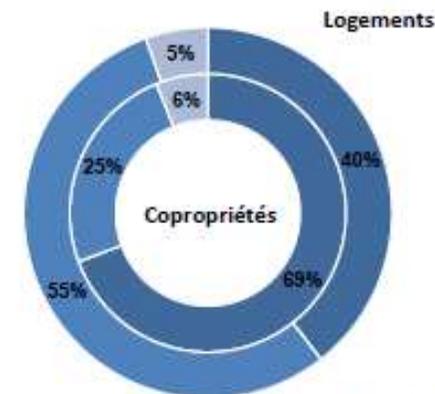
3% des logements

Localisés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV)

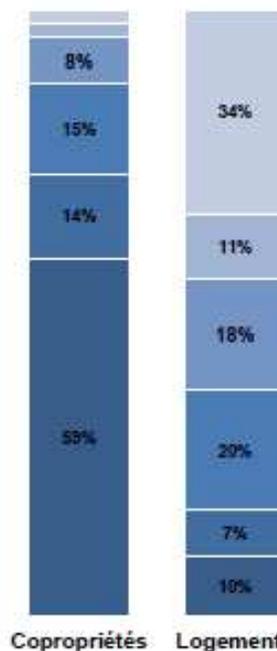
Densité de logements en copropriétés présentant un taux de vacance anormalement élevé en 2013
AURG, d'après DGI - MAJIC III (2013)



■ non concerné
■ faible concentration
■ concentration moyenne
■ forte concentration
■ très forte concentration



■ inférieure à 1950
■ de 1950 à 1975
■ de 1976 à 1989



■ 200 logt. et +
■ 101 à 199 logt.
■ 51 à 100 logt.
■ 26 à 50 logt.
■ 12 à 25 logt.
■ 1 à 12 logt.

- Enjeu de poursuivre la **mise à jour** régulière (début 2016: intégration base de données 2013)
- Consolider le répertoire des **bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes**
- Qualifier les aspects fonciers des copropriétés et leur **potentiel de densification**
- Cibler les problématiques de **précarité énergétique**
- **Territorialiser les enjeux du parc privé**, ou du moins **les thématiser**, permettant de mettre en place les **outils d'intervention adaptés**

= préparation du futur PLH 2017-2022

- **redéfinir l'action curative** (OPAH copropriété fragilisée / Plans de sauvegarde...): mise en place d'une grille d'analyse métropolitaine, redéfinition des aides, à adapter en fonction du profil des copropriétés
- Définir un programme d'**actions préventives** des copropriétés (POPAC)
- **Elaborer une programmation pluri annuelle des interventions**, en quartiers politique de la ville / de droit commun
- S'appuyer sur l'observation des copropriétés pour programmer des **études « terrains » nécessaires pour confirmer les fragilités**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Contacts:

→ **Chloé CROUZET, Grenoble Alpes Métropole**

chloe.crouzet@lametro.fr

04 56 58 51 46

→ **Gabriel FABLET, AURG**

gabriel.fablet@aurg.asso.fr

04 76 28 86 00