

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Agences d'urbanisme

RENFORCER L'OBSERVATION DE L'HABITAT

Observation des copropriétés



Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Crédit photo couverture :
urbanis-popac-copropriétés-en-difficulté



SOMMAIRE

OBSERVATION DES COPROPRIETES.....	1
<u>SYNTHESE</u>	<u>5</u>
POURQUOI, COMMENT OBSERVER LES COPROPRIETES ?.....	6
<u>1 OBSERVATOIRE GENERALISTE OU OBSERVATOIRE CIBLE ?</u>	<u>8</u>
1.1 TROIS PRINCIPALES CATEGORIES DE COPROPRIETES SE DISTINGUENT	8
1.2 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE MARSEILLE	9
1.3 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE LA CAVEM : UN OBSERVATOIRE CIBLE CONSTRUIT AVEC UNE VISEE OPERATIONNELLE	9
1.4 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE L'AGGLOMERATION DE NIMES METROPOLE : UNE LOGIQUE "EN ENTONNOIR"	10
1.5 L'EXEMPLE DE LA METROPOLE DE BREST : UN RENOUVELLEMENT ET UNE AMPLIFICATION DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE EXISTANT	10
1.6 L'EXEMPLE DE GRENOBLE METROPOLE : UNE APPLICATION AU SERVICE DE LA "CONNAISSANCE DU PARC DE COPROPRIETES"	11
1.7 L'EXEMPLE DE MONTPELLIER : OUTIL D'EVALUATION ET DE SUIVI DES COPROPRIETES FRAGILISEES OU EN VOIE DE DEGRADATION	12
<u>2 QUEL PERIMETRE OBSERVER ?</u>	<u>13</u>
2.1 PERIMETRES DOTES DE DISPOSITIFS OPERATIONNELS	13
2.2 PERIMETRES CIBLES PAR DES POLITIQUES PUBLIQUES "AUTRES"	13
2.3 PERIMETRES ADMINISTRATIFS	13
<u>3 QUELS CHAMPS INTEGRER A L'OBSERVATION ?</u>	<u>14</u>
3.1 UN REPERAGE DES PROBLEMATIQUES COMPLEXE QUI APPELLE L'ANALYSE DE DIFFERENTS CHAMPS	14
3.2 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE L'AGGLOMERATION DE NIMES METROPOLE : DES INDICATEURS GENERAUX POUR TOUS, DES ANALYSES PLUS PUSSEES SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE	15
3.3 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES COPROPRIETES DE MARSEILLE : UN OBSERVATOIRE "EXPERT" EN INTERACTION AVEC LES CONNAISSANCES DE TERRAIN	17
<u>4 QUELLE MISE EN ŒUVRE, ANIMATION, PARTENARIAT ?</u>	<u>18</u>
4.1 DES MODALITES DE FONCTIONNEMENT QUI PEUVENT ETRE DE PLUSIEURS NATURES EN FONCTION DES OBJECTIFS ET DES MOYENS.....	18
4.2 LE CROISEMENT DES FICHIERS : UNE ETAPE DELICATE	19
4.3 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE MARSEILLE	20



4.4 L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE LA CAVEM : LA DIFFICILE COLLECTE DE DONNEES DE SUIVI AUPRES DES SYNDICS.....	20
4.5 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE L'AGGLOMERATION DE NIMES METROPOLE : LES PARTENARIATS NECESSAIRES	21

5 | QUEL PILOTAGE POUR L'OBSERVATOIRE ? 22

5.1 QUELLES INSTANCES POUR PILOTER ?	22
5.2 DE LA STATISTIQUE AU TERRAIN : PARFOIS LE GRAND ECART.....	22
5.3 L'EXEMPLE DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR : POSER LES ENJEUX AVANT DE SE LANCER DANS UN OBSERVATOIRE, CALIBRER LES BESOINS EN VUE D'UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE CIBLEE, METTRE EN COHERENCE ET ARTICULER LES DISPOSITIFS	23
5.4 L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES DE L'AGGLOMERATION DE NIMES METROPOLE.....	24
5.5 LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES ET EN DIFFICULTE PAR LA MISE EN PLACE DE DISPOSITIFS D'OBSERVATION ET DE PREVENTION EN PARTIE FINANCES PAR L'ANAH	25

6 | QUELQUES EXEMPLES D'INDICATEURS PERTINENTS 27

6.1 PLUSIEURS INDICATEURS PERTINENTS POUR CONSTITUER UN SOCLE DE BASE	27
6.2 PLUSIEURS SOURCES DE DONNEES POSSIBLES.....	27
6.3 POINTS DE VIGILANCE ET DE PERSPECTIVES.....	29

7 | POUR ALLER PLUS LOIN 30

7.1 QUELQUES REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	30
7.2 DIFFERENTS DISPOSITIFS D'OBSERVATION	31



SYNTHESE

Avant de se lancer la mise en place d'un observatoire des copropriétés, plusieurs questions sont à se poser :

Quels objectifs ?

Il est important de bien cibler les objectifs pour adapter l'outil aux attentes.

Quels moyens ?

Il s'agit de définir les moyens dédiés à l'outil, mais aussi les moyens opérationnels pour traiter les problématiques repérées. En effet, un observatoire trop ambitieux avec des moyens humains insuffisants ne sera plus mis à jour très rapidement. De même, un observatoire qui cible des problématiques multiples et complexes pourrait ne pas être soutenu politiquement et perdre en opérationnalité si le budget d'intervention de la collectivité et de ses partenaires n'est pas à la hauteur des problématiques repérées.

Comment repérer les signes fragilité ?

Il n'y a pas une forme de fragilité mais plusieurs donc le repérage des fragilités appelle l'analyse de différents domaines. Toutefois, les indicateurs sont souvent destinés aux experts, difficiles à collecter et à analyser. Mieux vaut choisir peu d'indicateurs mais des indicateurs faciles à mettre à jour et efficaces. La comparaison de la situation de ces indicateurs à l'environnement de la copropriété est souvent parlante. Faire appel à des connaissances de terrain et, ponctuellement, à des experts peut être d'une grande aide.

Quelles modalités de mise en œuvre ?

Si le partenariat autour de l'observatoire doit être large pour mobiliser un maximum de moyens, d'expertises et partager la connaissance, la cellule technique doit être restreinte pour conserver une configuration « de travail ». L'inscription de l'observatoire dans un document-cadre type « PLH » conforte les possibilités de mise en œuvre et sa pérennité.

Quel pilotage ?

Pour s'inscrire dans la durée, l'observatoire doit disposer d'une équipe pérenne qui en assure l'animation et qui soit relayée par un pilotage politique fort et décisionnaire.

Pourquoi, comment observer les copropriétés ?

En 2015, la France métropolitaine comptait 34,9 millions de logements, dont 29 millions (soit 82%) pour des résidences principales. Si la majorité de ces logements sont individuels, plus de 7.7 millions d'entre eux se situent dans des immeubles en copropriété soit 27% des résidences principales (source filocom 2015). Le territoire national compte plus de 740 000 copropriétés en 2015, la majeure partie d'entre elles étant constituées de moins de 10 logements (69% en 2015).

En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la structure du parc est différente. Les logements individuels sont moins présents (37% des résidences principales en 2015) et les copropriétés proportionnellement plus nombreuses. Ainsi la région compte 1.07 millions de logements en copropriété soit 46% des résidences principales en 2015 pour un peu plus de 132 000 copropriétés. Avec 78% des logements, ce sont les plus petites copropriétés qui sont les plus représentées (moins de 10 logements) alors que celles de plus de 100 logements regroupent 2% des copropriétés (2061 copropriétés) pour près du quart des logements.

Le rapport "prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat" publié en 2012 définit ces copropriétés comme "un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands piliers internes (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation) et sur lequel influe son environnement géographique, urbain, et socioéconomique.

Pour l'ANAH, la dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. Pour autant, la quantification des copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté n'est pas aisée, une amélioration des sources statistiques serait d'ailleurs indispensable, mais leur nombre n'est pas négligeable.

Le Rapport "prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat" estime à 300 000 le nombre de résidences principales situées dans des copropriétés rencontrant des difficultés financières ou de fonctionnement, ce chiffre atteignant 800 000 à 1 million, si l'on prend en compte des critères portant sur la dégradation du bâti ou l'occupation sociale. Dans le même temps, le rapport estime de 50 à 60 000 le nombre de logements dans des copropriétés identifiées et suivies comme en difficulté.

La question des copropriétés en difficulté a émergé dans le courant des années 80 et au début des années 90, dans le parc de logements de la reconstruction et dans de grands ensembles qui rencontraient des problèmes de fonctionnement et des besoins en travaux importants.

Le rapport montre que "ce phénomène a également pris de l'importance dans les quartiers anciens, dans des copropriétés de petite taille, avec la résurgence des questions d'habitat indigne et dégradé depuis la fin des années 90. Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques ont été mises en place, avec parallèlement la mobilisation importante de financements publics".

La requalification du parc privé et le soutien à la rénovation urbaine, sont ainsi des enjeux partagés par la DREAL PACA et la Région, notamment dans le cadre du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Aujourd'hui, l'ensemble des acteurs s'accorde à mieux intervenir en amont, mieux prévenir pour mieux guérir. L'objectif est donc de mieux connaître les situations de fragilités et de les prévenir, de façon à intervenir le plus en amont possible avant que les situations deviennent extrêmement compliquées et nécessitent d'investir beaucoup d'argent public dans de coûteuses réhabilitations.

Au travers des programmes locaux de l'habitat, de nombreuses collectivités se sont emparées de cette problématique et définissent comme prioritaire les interventions sur les propriétés fragilisées. Si les outils existent, un préalable consistant à mieux connaître les mécanismes de fragilisation s'avère indispensable avant toute intervention de la collectivité. La mise en place d'un système d'observation des copropriétés fragilisées peut constituer une première réponse pour les territoires qui souhaitent intervenir sur cette problématique.

Dans cet esprit, la DREAL et la Région ont demandé aux agences d'urbanisme de recenser plusieurs observatoires portant sur les copropriétés dégradées, d'identifier leurs modes de fonctionnement, afin de disposer d'une vision régionale et d'accompagner l'Etat et la Région dans la construction de leurs politiques de requalification du parc privé dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPRU).

L'analyse s'appuie sur de nombreux exemples permettant ainsi d'organiser une véritable réflexion préalable à une mise en œuvre opérationnelle d'un observatoire des copropriétés. L'approche s'articule autour de grandes questions méthodologiques préalables à toute mise en œuvre d'un observatoire des copropriétés : doit-on mettre en place un observatoire généraliste ou ciblé, sur quel périmètre, quels champs intégrer à l'observation, comment repérer les signes de fragilité, comment faire vivre et piloter un observatoire...

1 | OBSERVATOIRE GENERALISTE OU OBSERVATOIRE CIBLE ?

La mise en place d'un observatoire des copropriétés nécessite de définir un premier préalable : quels sont les attendus de l'outil ?

Plusieurs attendus peuvent être recherchés : connaissance, diagnostic à visée opérationnelle, animation d'un partenariat...

De même l'outil peut avoir des visées préventives (repérer avant la dégradation) ou curatives (repérer les ensembles déjà dégradés et mieux calibrer les interventions) Tous n'appellent pas les mêmes modalités d'observation. En effet, le parc des copropriétés et les problématiques rencontrées par ce parc ne sont pas homogènes. Selon l'objectif de l'observatoire, il peut apparaître nécessaire, dans le cadre de la constitution d'un observatoire, de distinguer les différentes catégories de copropriétés et de cibler.

1.1 | Trois principales catégories de copropriétés se distinguent

Les "petites" copropriétés de centres-anciens/faubourgs :

Lorsqu'elles rencontrent des problématiques, celles-ci relèvent davantage des champs classiques de l'intervention sur l'habitat (habitat dégradé ou de problématiques de gestion "simples" comme l'absence de syndic, les impayés de charges...).

Les grandes copropriétés :

Lorsqu'elles rencontrent des difficultés, celles-ci s'accompagnent de problématiques sociales aggravées ou de problématiques de gestion "complexes" qui entraînent des interventions plus difficiles et coûteuses (plus de copropriétaires à mobiliser, budgets d'intervention plus importants...) et nécessitent souvent la mobilisation d'outils spécifiques.

Les autres copropriétés :

Elles regroupent des problématiques plus hétérogènes et sur lesquelles porte un enjeu de diagnostic des problématiques.

La difficulté est de repérer ces catégories. Ce volet peut être intégré dans l'observatoire ou faire l'objet d'une analyse préalable soit par dire d'expert ou connaissance du territoire, soit par des analyses statistiques.

Les "bons réflexes" à adopter

Bien définir les objectifs assignés à l'outil.

Calibrer l'outil en fonction du budget et des moyens opérationnels disponibles.

1.2 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de Marseille

Le choix "historique" (observatoire mis en place en 2002) a été de réaliser le suivi des copropriétés de 100 logements ou plus afin de cibler les copropriétés pour lesquels les difficultés étaient les plus importantes et de pouvoir traduire opérationnellement les conclusions de l'observatoire.

La difficulté rencontrée a été celle d'une grande inertie et, au regard de l'ampleur des difficultés repérées, une réelle difficulté à hiérarchiser les priorités d'intervention.

Le "nouvel" observatoire mis en place en 2016 cible, quant à lui, toutes les copropriétés quelle que soit leur taille. Il est articulé avec un dispositif opérationnel mobilisant un panel important d'outils.

1.3 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de la CAVEM : Un observatoire ciblé construit avec une visée opérationnelle

En 2008, la Communauté d'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël a initié une étude de qualification de copropriétés fragiles, portant sur des copropriétés de plus de 20 logements construites entre 1950 et 1990.

Après des phases de repérage et d'analyse des fragilités, la phase de préconisation d'intervention a mis en lumière l'intérêt pour l'agglomération de mettre en place un dispositif de veille des copropriétés identifiées par l'étude, qui permettrait d'apprécier leur évolution et de prendre, si nécessaire, les mesures adaptées afin d'éviter le basculement des copropriétés fragiles dans un processus de dégradation (accompagnement des syndics, investigations approfondies sur la gestion et/ou les impayés...). L'observatoire des copropriétés a ainsi été créé à la suite de l'étude.

Depuis 2004, une politique d'acquisition de logements dans les copropriétés dégradées de la Gabelle a été mise en place. Elle a constitué un enjeu majeur du plan de sauvegarde puis du programme de rénovation urbaine. Suite à l'étude sur les copropriétés menée en 2008, elle a été étendue à certaines copropriétés parmi les plus fragilisées. Dans le cadre de cette politique, l'exploitation des données de l'observatoire des copropriétés réalisée en 2013, a mis en évidence la nécessité de maintenir les acquisitions par les communes et par les bailleurs en vue d'améliorer la gestion de ces copropriétés. L'observatoire des copropriétés est ainsi un outil d'aide à la décision pour les communes dans le cadre de leur politique d'acquisition de logements en copropriétés fragiles.

1.4 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Nîmes métropole : Une logique "en entonnoir"

L'observatoire local des copropriétés de l'agglomération de Nîmes métropole a été mis en place en 2014, avec le soutien de l'ANAH. Il porte sur l'ensemble de l'agglomération. Comme de nombreux observatoires, un de ses enjeux centraux est, au-delà des premières analyses et fiches produites du POPAC qui a été généré, d'assurer sa pérennité.

Le ciblage des copropriétés observées s'est fait au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Un premier travail, dans le cadre du diagnostic du PLH, sur la base de l'outil DGALN-Cete, fondé sur Filocom (3824 copropriétés), suivi d'une analyse à partir de Majic, a permis de cibler 190 copropriétés, qui sont au cœur du dispositif.

Ce premier travail a également été complété par un pré repérage des principaux syndicats de copropriétés et de leur patrimoine, via des enquêtes terrain.

Périmètre initial :

- . Copropriétés de plus de 50 logements.
- . Aucune restriction concernant l'âge des bâtiments (une première analyse avait donné des résultats contre-intuitifs).
- . Exclusion des copropriétés comportant uniquement des logements individuels ainsi que celles constituées exclusivement d'HLM et de locaux commerciaux (les copropriétés mixtes sont traitées).
- . Dans les QPV, toutes les copropriétés de 12 logements et plus sont observées.
- . Totalité des copropriétés dans le quartier de Pissevin, objet d'un programme de renouvellement urbain dans le cadre du PNRU.
- . Seuil descendu à 15 logements en-dehors de Nîmes (8 copropriétés), qui concentre les copropriétés.

1.5 | L'exemple de la Métropole de Brest : Un renouvellement et une amplification de la stratégie d'intervention sur le parc privé existant

Dans les années 90, Brest Métropole s'engage dans une politique volontariste de requalification du parc de logements en copropriété. En 1998, la collectivité se dote d'un observatoire des copropriétés à

visée systématique (copropriétés construites après-guerre et comptant plus de 10 logements, sur l'ensemble du territoire brestois).

L'observatoire se voit nettement amélioré à partir de 2013 afin de contribuer pleinement à l'orientation fixée par la Métropole "Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant". Ainsi, tout le parc privé collectif de Brest Métropole est concerné (soit environ 3 500 copropriétés comportant au moins un logement), le repérage porte sur les immeubles les plus en difficulté, mais également sur ceux en voie de dégradation et une dimension diachronique est intégrée avec des observations dans le temps.

La mobilisation de nouvelles données pérennes et renouvelées périodiquement permet une observation dans le temps et contribue à l'automatisation de cet observatoire.

Une méthode de "scoring" est utilisée ce qui permet, en fonction de la note obtenue, de classer les immeubles en cinq catégories (selon leur état potentiel sur le plan technique, de la gestion et de la capacité contributive des occupants à engager un programme de travaux). De cette manière, les immeubles se voient attribuer une couleur en adéquation avec leurs difficultés (noir, rouge, orange, jaune et verte) ce qui facilite leur représentation cartographique.

Les deux premières catégories constituent le parc « fragile » où l'état de l'immeuble nécessite potentiellement une intervention et où la composition de l'immeuble comme la valeur vénale des biens rend difficile la mobilisation vers cet objectif.

Par conséquent, bien que devant être complété par des études de terrain, cet observatoire 2.0 constitue une réelle aide à la décision pour les élus, accompagne les politiques publiques sur un important segment du parc immobilier, permet de prévenir dès les premiers signes de fragilité et facilite l'intervention de la collectivité en faveur des copropriétés (mise en place d'intervention graduée/adaptée en fonction du niveau de dysfonctionnement).

1.6 | L'exemple de Grenoble Métropole : Une application au service de la "connaissance du parc de copropriétés"

Depuis 1993, la Métropole de Grenoble capitalise au sein d'un outil unique l'ensemble des informations possédées sur le parc de copropriétés. Cet observatoire a pour ambition de faciliter la consultation des données spatialisées : représentation des données à travers une interface agréable et intuitive ; recherches multicritères personnalisées. Il se veut être permanent et à l'échelle du bâtiment.

La méthode utilisée est celle des « seuils d'alerte ». Ainsi, des plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité sont définis ; des critères quantitatifs sont déterminés (taille de la copropriété). De plus, il s'agit d'une approche centrée sur les copropriétés antérieures à 1990.

Le rendu final résidera dans une plateforme collaborative de dimension contributive (données issues du terrain) alimentée par les utilisateurs (signalement de difficultés, saisie en ligne des interventions réalisées, chargement des rapports d'étude,...).

1.7 | L'exemple de Montpellier : Outil d'évaluation et de suivi des copropriétés fragilisées ou en voie de dégradation

Suite à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde sur une copropriété de 850 logements, la ville de Montpellier (service renouvellement urbain) a instauré en 2007 un Observatoire des copropriétés dans un objectif de traitement préventif. Cette mise en œuvre s'est faite avec l'aide du PACT de l'Hérault, pôle méditerranée.

Cet observatoire a pour objectif d'établir un état des lieux des principales copropriétés privées de plus de 30 ans et comprenant plus de 50 logements (= centaine de copropriétés, parc de 15 000 logements), d'analyser leur situation et de les classer à l'aide d'indicateurs clés sur l'état de dégradation ou de fragilisation de ce parc. Ainsi, il devient possible de programmer la hiérarchisation des interventions et de définir les actions prioritaires à mettre en œuvre. Par la suite, un suivi annuel associant les partenaires locaux est prévu (FNAIM, services sociaux de secteur, CAF, syndicats, conseils syndicaux, équipes CUCS).

L'observatoire a permis la création d'une base de données et par conséquent la définition d'un plan d'actions prioritaires avec les services de la ville de Montpellier.

2 | QUEL PERIMETRE OBSERVER ?

Le périmètre sur lequel porte l'observatoire peut être plus ou moins fin. Le choix de l'échelle est déterminé par les objectifs de l'observatoire, par les moyens et les priorités opérationnelles du porteur :

2.1 | Périmètres dotés de dispositifs opérationnels

L'observatoire portera alors sur un territoire faisant déjà l'objet d'interventions opérationnelles ou sur lequel des interventions sont programmées. L'observatoire aura alors pour vocation d'apporter des éléments de connaissance soit pour contribuer à l'évaluation des dispositifs (suivi d'un plan de sauvegarde, du volet copropriété d'une OPAH...), soit pour contribuer au suivi de la politique de l'Habitat engagée notamment au travers du PLH ou encore pour apporter des éléments de connaissance pré-opérationnels complémentaires.

2.2 | Périmètres ciblés par des politiques publiques "autres"

Il s'agit par exemple des périmètres de la politique de la ville (QPV, PRU), de périmètres de projet (d'aménagement...) ou de leurs franges. Dans ce contexte, la mise en place d'un observatoire pourra viser à améliorer la connaissance de la situation des copropriétés dans le secteur afin d'intégrer ce volet à la stratégie d'intervention (outil d'observation à large spectre) ou encore d'affiner le diagnostic de problématiques déjà repérées (outil d'observation ciblé). Dans ce contexte, l'inscription de l'outil d'observation dans le cadre d'un document programmatique (PLH) ou contractuel (contrat de ville, protocole/convention NPNRU) est souhaitable. En effet, souvent, de nombreux partenaires interviennent et cela permettra de donner de la lisibilité à l'observatoire et d'améliorer la coordination.

2.3 | Périmètres administratifs

Il peut s'agir d'une commune, d'une intercommunalité... Dans ce contexte, qui ouvre un large choix de modalités d'observation, il est important de caler précisément avec le commanditaire les objectifs de l'outil d'observation afin de préciser son fonctionnement, ses moyens... L'observatoire peut, dans ce contexte, être intégré à un observatoire de l'habitat plus généraliste.

3 | QUELS CHAMPS INTEGRER A L'OBSERVATION ?

La copropriété est un objet complexe mêlant plusieurs domaines d'expertise (immobilier, juridique, technique...) et leurs difficultés ou leur dégradation peuvent se matérialiser de multiples façons.

3.1 | Un repérage des problématiques complexe qui appelle l'analyse de différents champs

Les caractéristiques du bâti

Il s'agit de collecter des informations techniques pour mieux connaître les éléments de structure de la copropriété et les problématiques afférentes.

Ce volet nécessite une certaine expertise, toutefois il peut être abordé superficiellement à l'aide de quelques indicateurs ciblés et symptomatiques de certaines problématiques. Ils aideront à définir des "présomptions" de dégradation mais, insuffisants, ils devront être complétés par d'autres indicateurs, voire par une visite technique.

La gestion

Ce thème d'observation est central mais nécessite une certaine expertise pour son analyse. Des dires d'experts sont souvent éclairants sur cette question.

Les prix immobiliers

De nombreux observatoires s'appuient sur l'analyse des transactions immobilières pour repérer des copropriétés en dégradation. Comparé à la situation de l'environnement et en évolution, ces indicateurs sont pertinents. Par contre, ils ne permettent pas de qualifier la nature des difficultés.

L'occupation

La connaissance fine des habitants des ensembles immobiliers étudiés (qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires) est importante pour qualifier la fragilisation et la nature des difficultés. Ces indicateurs sont toutefois difficiles à se procurer à une échelle suffisamment fine pour qu'elle soit pertinente.

La prise en compte de l'environnement

Qualité urbaine, sécurité, image du quartier... Ce sont des éléments très importants qui permettent non pas de qualifier la fragilité d'une copropriété mais de définir des pistes opérationnelles (une copropriété localisée dans un environnement très dégradé aura des difficultés à

être redressée car elle pourra difficilement rentrer dans une dynamique immobilière vertueuse).

Le croisement de ces différents champs permet d'avoir une approche relativement complète des signes de fragilité ou de dégradation. Toutefois, il est souvent complexe de collecter et d'analyser certains indicateurs et mieux vaut réduire le nombre de champs observés.

Les "bons réflexes" à adopter

Avant la création de l'observatoire, interviewer les experts et partenaires pour mieux cerner leurs attentes et préconisations.

Ne pas être trop ambitieux et monter progressivement en puissance.

La contextualisation des indicateurs, une valeur sûre.

Le croisement des indicateurs avec une "vérification de terrain".

Attention à l'utilisation des données qui sont souvent sensibles (source fiscale). Veiller à demander les autorisations nécessaires et à procéder aux déclarations requises. Ces démarches prennent du temps, il est donc nécessaire d'anticiper.

Inscrire l'observatoire dans les atouts stratégiques de mise en œuvre des politiques de l'Habitat comme le PLH ou le PDALPHD, les projets ANRU, ...

3.2 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Nîmes métropole : des indicateurs généraux pour tous, des analyses plus poussées sur les copropriétés en difficulté

Toutes les copropriétés du dispositif ont fait l'objet d'une analyse multicritères, comportant :

- . Des indicateurs obligatoires (remplis maximum en fin de première année) (dont DVF et matrices)

- . Des visites de terrain, réalisées par un chargé de mission rattaché à Nîmes Métropole, pour renseigner :

- . Le nombre de bâtiments.

- . Le nombre d'étages.

- . L'état apparent du bâti et des espaces extérieurs, de la voirie et des réseaux.

- . L'état général des parties communes.

- . L'environnement social et urbain de la copropriété.

L'ensemble des copropriétés visées a fait l'objet d'une fiche recto/verso comportant : une photo, un plan, et 4 indicateurs de base : le marché immobilier en pondérant le prix au m² avec le taux de mutation, le profil socio-économique des occupants, l'environnement urbain en évaluation la situation de la copropriété au sein de la ville à partir d'une analyse multicritères et l'état du bâti en pondérant les classements DPE, le nombre de plaintes pour non décence et l'état général d'entretien du bâti.

Chaque indicateur a fait l'objet d'une note sur 5. Ces 4 évaluations ont été agrégées pour noter chaque copropriété d'une valeur de 1 pour les "stables" à 5 pour les plus en difficulté.

50 copropriétés, les plus fragiles, ont fait l'objet (lors de la deuxième année d'existence du dispositif) de fiches détaillées, nécessitant notamment des contacts importants avec les syndicats.

La phase de prise de contact et de discussion avec ces derniers est d'ailleurs centrale dans le dispositif (pour l'accès aux informations et en termes de temps passé).

Ces fiches se sont appuyées sur un éventail d'indicateurs suite à la mise en place, par Nîmes Métropole, des partenariats avec les syndicats :

- . Montant du budget, charges, impayés, taux d'impayés, travaux réalisés ces 5 dernières années, existence d'un règlement de copropriété, taux de participation aux AG, statut du syndic.
- . Optionnels, auprès des syndicats : types et montants des travaux en cours, programmation de travaux dans les années à venir et montant, présence : d'un gardien, ascenseur, chauffage collectif, espaces extérieurs et parking souterrain.
- . Données de terrain relatives à la résidentialisation de la copropriété : clôture, accès sécurisés, qualité du cadre bâti, selon notation différente du classement cadastral.
- . Optionnels tels que nombre de ventes par an, nombre de bénéficiaires minimas sociaux (CAF) et ALS/ALF.

3.3 | L'exemple de l'observatoire local des copropriétés de Marseille : un observatoire "expert" en interaction avec les connaissances de terrain

L'observatoire local des copropriétés de Marseille s'appuie très largement sur un traitement statistique et cartographique de données "expert". En effet, articuler en 4 phases successives sur un principe de filtres statistiques, il combine des indicateurs émanant des sources Majic, DVF, Fichier taxe d'habitation, Fichier 1767bis.

Le traitement de ces indicateurs est réalisé par des géomaticiens experts et vérifié de façon aléatoire par des données de terrain (remonté des acteurs locaux...).

Au-delà du volet statistique, le volet qualitatif n'est pas négligé. Les informations sont croisées à des indicateurs « de terrain » permettant de contextualiser la situation des copropriétés dans leur environnement.

L'ensemble de ces éléments permettent de catégoriser et hiérarchiser les copropriétés. L'objectif est d'aider le commanditaire à choisir, au regard de sa stratégie et des options opérationnelles dont il dispose, les copropriétés à investiguer plus finement. L'outil d'observation est donc bien, dans ce contexte, un outil d'aide à la décision.

Un panel de copropriétés fait ensuite l'objet de fiches descriptives détaillées et complétées par des entretiens auprès des syndicats, de compléments d'informations (sur la gestion, l'occupation...).

4 | QUELLE MISE EN ŒUVRE, ANIMATION, PARTENARIAT ?

4.1 | Des modalités de fonctionnement qui peuvent être de plusieurs natures en fonction des objectifs et des moyens

Le partenariat et l'animation

Ils sont indispensables au bon fonctionnement de l'observatoire. Ils confortent son opérationnalité par le partage d'un diagnostic. Il s'agit notamment pour l'observatoire de s'inscrire dans un panorama local parfois complexe et où les intervenants sont multiples : l'Etat, les collectivités, les opérateurs privés, les institutions, les professionnels,... les priorités diverses et les opérations parfois imbriquées (lutte contre l'habitat indigne, opérations incitatives, renouvellement urbains...).

Mettre autour de la table les acteurs locaux pour partager la connaissance et plus largement l'information est conseillé, même si cela peut apparaître complexe. L'observatoire gagnera à être défini comme une action du PLH, ce qui lui confèrera visibilité et un statut stratégique dans la mise en œuvre de la politique de l'Habitat.

La collecte des données

C'est un point crucial de l'observatoire. Récurrente, cette étape est souvent négligée en termes de moyens et de temps nécessaire. Pour chercher l'information et la mettre en forme pour pouvoir l'exploiter. Cette étape doit être préfigurée en amont de la création de l'observatoire. La mise en place d'un partenariat en amont peut faciliter la collecte.

Le volet traitement et analyse de l'observatoire

Il est en charge de collecter les informations, les actualiser, les analyser et les synthétiser. Il peut être organisé selon plusieurs modalités avec deux composantes indispensables : la statistique et l'expertise. Elles peuvent être assorties d'une compétence en cartographie. Ce volet technique peut s'organiser selon plusieurs configurations : technicien (statisticien ou sigiste) généraliste + experts réalisant l'analyse des résultats, techniciens expert ...

Les modalités d'actualisation de l'observatoire

Elles font également partis des points essentiels pour garantir l'opérationnalité et la pérennité de cet outil. Au-delà du suivi des indicateurs de résultat, la fréquence de mise à jour du document de référence est un élément essentiel car elle demande un travail important par les équipes en charge d'animer cet outil.

4.2 | Le croisement des fichiers : une étape délicate

Dans la mise en œuvre des étapes statistiques de l'observatoire, une grande vigilance doit être apportée au croisement des données. En effet, bien souvent, chaque source de données dispose de son propre identifiant, lequel n'apparaît pas dans toutes les sources collectées. Il est donc complexe de les croiser.

Bien souvent, le seul élément commun entre les bases de données est l'adresse. Il faut être très vigilant quant à l'utilisation de celle-ci et, autant que possible, éviter les croisements à l'adresse. En effet, celle-ci n'est pas toujours exacte, elle est parfois renseignée de façon non normée ...

Ainsi, le risque est d'appareiller des éléments qui ne devraient pas l'être. Le croisement des fichiers requiert la constitution d'un identifiant unique (plusieurs méthodes sont possibles : la géolocalisation, la recherche d'un tronc commun...).

Les « bons réflexes » à adopter

Un observatoire qui ne soit pas qu'un outil statistique mais un socle de partenariat et d'animation.

Une bonne préparation du volet technique : conventionnement pour collecter des données, test en amont de la fiabilité des informations...

Une cellule technique pérenne avec des moyens dédiés.

Une instance de relais auprès des partenaires.

L'inscription dans les documents cadre type "PLH" et "SCOT" permettra de sanctuariser les moyens et d'assurer la pérennité de la démarche.

4.3 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de Marseille

L'observatoire est un outil qui s'inscrit dans un dispositif plus large. Il est organisé autour de plusieurs instances : un groupe de travail restreint qui partage les analyses, recadre la méthode, prend les décisions techniques et porte à connaissance du groupe de pilotage. Le groupe de pilotage, mutualisé avec d'autres dispositifs, valide les décisions et déclenche les phases opérationnelles avales.

L'observatoire s'articule avec d'autres dispositifs (POPAC, ...) avec qui il mutualise des informations. Ce volet assez complexe est en cours de mise en place.

4.4 | L'observatoire des copropriétés de la CAVEM : La difficile collecte de données de suivi auprès des syndicats

La méthode de veille des copropriétés fragiles et de repérage de nouvelles copropriétés utilisée pour alimenter l'observatoire des copropriétés de la CAVEM se basait sur une collecte périodique de données auprès des syndicats et des services fonciers. Des questionnaires permettaient de collecter les indicateurs nécessaires au suivi de chaque copropriété suivie dans l'observatoire (grilles d'analyse propre à chaque copropriété).

Cette méthode repose sur l'animation d'un partenariat avec les syndicats et leur participation active dans la démarche pilotée par l'agglomération. Le retour d'expérience de la CAVEM souligne la difficulté de mobiliser les professionnels dans la durée et donc de récolter les indicateurs indispensables à l'observation des copropriétés fragiles. Ainsi, la CAVEM a eu assez peu de retours des syndicats. Les bailleurs sociaux, propriétaires de logements dans certaines copropriétés fragiles, ont quant à eux participé systématiquement aux demandes d'informations sollicitées par la CAVEM.

Dans le cadre de son 3^{ème} PLH (2018-2023), la CAVEM a engagé un travail de consolidation de la méthode d'observation. Les principaux indicateurs de fragilité sont redéfinis en s'appuyant sur l'expertise de l'ANAH et en intégrant de nouvelles bases de données exploitées par le service Habitat, notamment le registre national des copropriétés. Les partenariats avec les communes et les milieux professionnels locaux sont poursuivis pour compléter l'état des connaissances sur les copropriétés fragiles et intégrer de nouvelles copropriétés à l'observatoire.

4.5 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Nîmes métropole : Les partenariats nécessaires

L'observatoire est porté par l'agglomération de Nîmes Métropole, qui en assure donc la maîtrise d'ouvrage. C'est elle qui assure les liens avec les syndicats et les visites de terrain des copropriétés.

Les informations sont ensuite transmises à la maîtrise d'œuvre, assurée pour la partie traitement de données par l'Agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, qui compile ces données en ajoutant celles issues de DVF et des Matrices. La mise à jour des indicateurs est annuelle.

Le fonctionnement de l'observatoire repose sur des partenariats techniques (syndics, adil, caf, enedis, etc.), institutionnels (à travers un comité de pilotage – lieu de restitution, d'orientation et de décision ; et un comité restreint – ce dernier réunit la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre).

L'actualisation de l'observatoire repose sur une restitution annuelle des travaux, en commission Habitat de la Métropole.

Elle comporte un rapport, une présentation au format powerpoint, la base de données (transmise à l'ANAH) et une synthèse de 4 pages.

5 | QUEL PILOTAGE POUR L'OBSERVATOIRE ?

5.1 | Quelles instances pour piloter ?

Pour que l'observatoire soit opérationnel, il apparaît indispensable de le doter d'un pilotage technique pérenne et d'un portage politique fort. Afin d'être efficace, il est conseillé d'organiser l'observatoire autour de deux instances de pilotage :

Une instance technique

Elle est composée d'un petit groupe d'experts. Son format réduit permettra d'être productif. Ce groupe de travail échangera sur les aspects méthodologiques et prendra les décisions techniques.

Ces choix ayant une forte incidence sur les résultats de l'observatoire, il est conseillé d'associer à ce groupe le commanditaire. Il est également important de tenir des comptes rendus des échanges pour ne pas perdre la trace des choix méthodologiques opérés.

Il est important que ce groupe technique ait un relais auprès des décideurs et des partenaires.

Une instance politique

Les travaux statistiques ne sont qu'un outil d'aide à la décision. Celle-ci relève des priorités du commanditaire, de sa stratégie globale et de ses moyens. L'instance politique réalisera les arbitrages et permettra de passer en phase opérationnelle.

5.2 | De la statistique au terrain : parfois le grand écart

Dans le cadre de l'animation et du pilotage de l'observatoire, il est important de s'assurer que lorsque l'on parle d'un ensemble immobilier, tout le monde parle du même. Cela apparaît relativement simple lorsque l'observatoire suit peu de copropriétés mais s'avère beaucoup plus complexe lorsqu'il en suit de nombreuses.

Le nom des copropriétés étant bien souvent peu renseigné dans les bases statistiques, l'adresse paraît être une alternative. Il faut toutefois être attentif lorsque l'on choisit l'adresse comme socle commun de "reconnaissance" d'une copropriété. En effet, les erreurs d'adresse sont fréquentes et les écarts entre les adresses connues de tous et celles mentionnées dans les fichiers statistiques sont nombreuses.

De plus, les adresses postales ne sont pas toujours celles employées dans les fichiers statistiques.

L'enjeu est de taille, il pose les questions suivantes : comment transposer les résultats dans les dispositifs opérationnels en limitant les marges d'erreurs et comment communiquer les résultats ? Il est complexe de mobiliser un portage politique et technique sans pouvoir garantir que les statistiques se réfèrent bien au bon objet sur le terrain.

Face à cet épineux problème, nous préconisons dans un premier temps d'identifier la marge d'erreur en effectuant de façon aléatoire des vérifications de terrain et en s'appuyant sur les acteurs locaux. Dans un deuxième temps, une table de "conversion" peut être réalisée. Celle-ci associera à l'identifiant retenu pour chaque ensemble immobilier une adresse vérifiée.

Enfin, il est indispensable de toujours communiquer avec les opérateurs en indiquant l'identifiant de la copropriété et les références cadastrales.

Les "bons réflexes" à adopter

Décider collectivement des arbitrages techniques et étayer les choix méthodologiques.

Un portage politique fort.

Des objectifs clairs et partagés.

Inscription de l'observatoire dans un document-cadre type "PLH", cela favorisera son portage politique et technique.

5.3 | L'Exemple de la Métropole Nice Côte d'Azur : Poser les enjeux avant de se lancer dans un observatoire, calibrer les besoins en vue d'une stratégie opérationnelle ciblée, mettre en cohérence et articuler les dispositifs

La Direction Habitat et Dynamique Urbaine de la Métropole NCA a fait le choix de mobiliser plusieurs dispositifs et outils permettant une opérationnalité et une concrétisation de sa politique en matière de copropriétés dégradées.

Elle a mis en œuvre durant 3 ans un POPAC sur le quartier du PNRQAD Nice centre, quartier de la gare. Combiné à une OPAH RU, ce dispositif a permis de dresser un portrait des copropriétés fragiles du quartier et d'initier, soit des aides à la gestion, soit des aides à la réalisation de travaux.

Ce POPAC est actuellement achevé, mais il est en cours de reconduction (marché public).

Un autre POPAC est prévu sur le territoire du quartier PRU de l'Ariane, qui comporte environ 50% de copropriétés privées. En vue de réactualiser les données dont nous disposons, une étude "de calibrage" va prochainement être menée, pour s'enchaîner avec la mise en place du POPAC.

Dans le cadre de la maison de l'habitant qui devrait être prochainement mise en place par la Métropole, des réflexions ont lieu concernant une plateforme de la rénovation énergétique en lien avec l'ADIL et l'EIE, qui ne traitera certes pas que des copropriétés dégradées, mais pourrait apporter des éléments de connaissance importants.

Enfin le prochain PIG métropolitain devrait traiter de la problématique des copropriétés fragiles souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie (nouvelles aides 2017 de l'Anah).

5.4 | L'exemple de l'observatoire des copropriétés de l'agglomération de Nîmes métropole

L'intervention sur les copropriétés dégradées découle directement des objectifs du 2ème PLH, fiche action 3.7 : "Définir une stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées".

L'outil poursuivait trois grands objectifs :

- . Le repérage et le suivi des premiers signes de fragilité des copropriétés
- . Une veille renforcée dans les quartiers en politique de la ville (indicateurs approfondis sur quelques quartiers, en lien avec un plan de sauvegarde par exemple.).
- . La définition de modalités d'action dans les copropriétés les plus en difficulté.

L'observatoire a été conçu en lien direct avec l'observatoire du PLH

Ce dispositif a permis d'identifier les 8 copropriétés qui sont couvertes actuellement par un POPAC. Ce dernier permet à présent d'alimenter l'observatoire pour les copropriétés concernées.

Les moyens mis en œuvre

. 1 ETP dédié au sein de la Métropole / Appui de l'Agence d'urbanisme dans le cadre programme de son programme de travail (Nîmes Métropole est membre de l'Agence).

. Coût annuel : 83 090 €, soit 249 270 € sur 3 ans.

. Dont 60 000 € ANAH (50 % de la dépense totale plafonnée à 120 000 €), soit 20 000 €/an, dans le cadre du VOC.

5.5 | Le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté par la mise en place de dispositifs d'observation et de prévention en partie financés par l'ANAH

L'ANAH propose deux dispositifs expérimentaux qui contribuent à prévenir la dégradation des copropriétés. Il s'agit de la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

La VOC apporte une aide méthodologique et financière au développement de démarches d'observation locales des copropriétés fragiles

Des indicateurs sont alors définis sur un périmètre précis, correspondant en tout ou partie au territoire concerné.

Un tel dispositif permet d'ajuster au mieux une politique d'intervention et de détecter le plus tôt possible les fragilités vécues par certaines copropriétés.

La maîtrise d'ouvrage peut être assurée par une collectivité territoriale ou confiée à un organisme spécialisé telle qu'une agence d'urbanisme.

L'ANAH peut apporter une aide à hauteur de 50% de la dépense dans la limite de 60 000€, pour une durée minimum de trois ans.

Le POPAC accompagne les copropriétés afin d'éviter l'accentuation de leurs difficultés

Ainsi, les dettes sont en général résorbées avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Agir sur la gouvernance de la copropriété peut alors s'avérer nécessaire pour que des décisions en faveur du redressement soient prises.

Cet outil peut aussi dans un premier temps aider à moduler une intervention pour qu'elle soit la plus optimale possible avant l'engagement d'un dispositif opérationnel, et dans un second temps, il peut permettre de consolider le redressement des copropriétés à l'issue d'un programme d'intervention.

Comme pour la VOC, le POPAC peut être assuré par une collectivité territoriale ou confié à un prestataire compétent en matière de diagnostic et de suivi-animation.

L'ANAH peut apporter une aide à hauteur de 50% de la dépense HT maximum, dans la limite de 50 000€ par an et pour un engagement minimum de trois ans.

Une expertise complémentaire d'un audit comptable ou d'expertises techniques peut être demandée dans le cadre d'un POPAC, d'une étude préparatoire ou du suivi-animation. Dans ce cadre, l'ANAH peut apporter une aide à hauteur de 50% des dépenses HT par an, dans la limite de 25 000€ d'aides annuelles.

6 | QUELQUES EXEMPLES D'INDICATEURS PERTINENTS

Le choix des indicateurs est une étape cruciale de la construction de l'observatoire. En effet, s'il est inutile de construire un outil aux indicateurs pléthoriques, il apparaît indispensable d'articuler plusieurs thèmes et donc plusieurs indicateurs. La disponibilité de ceux-ci est souvent le premier vecteur de choix des indicateurs, nombreux étant ceux difficiles à se procurer ou trop complexes à exploiter.

6.1 | Plusieurs indicateurs pertinents pour constituer un socle de base

- . Le nom, l'adresse de la copropriété ;
- . Le nom du syndic.
- . La taille des copropriétés observées en nombre de logements/lots (1-11 / 12-25 / 26-50 / 51-100 / 101 et plus).
- . Le statut ou la nature de l'occupation des lots principaux (PO/PB/vacant/commerce).
- . Les revenus des occupants (part des ménages plafonnés au titre de la taxe d'habitation).
- . Les prix de vente des lots à usage d'habitation.
- . L'écart de prix de vente par rapport à l'environnement.
- . Les dettes de charges (dette locative, chauffage,...).
- . Gestion du syndic (organisation des AG, changement de syndic, capacité de contact...).

Ces indicateurs balayent les différents champs utiles à la compréhension du fonctionnement des copropriétés sans pour autant être exhaustifs. Ils peuvent être toutefois complexes à collecter.

6.2 | Plusieurs sources de données possibles

Le registre national des copropriétés mis en place par l'Anah

Il permet d'avoir accès à des informations de gestion financière, technique et administrative. Il permet aussi de connaître des informations de base indispensables au repérage des copropriétés : nom, localisation, syndic... Cet outil, mis en place récemment par l'Anah est précieux, c'est le seul qui permet d'accéder facilement à des données de gestion. Toutefois, sa mise en place est progressive et il n'est pas encore exhaustif. Les collectivités peuvent demander un accès.

Le fichier Majiic

Il fournit des informations sur les caractéristiques structurelles des copropriétés : nombre d'étages par immeuble, nombre de lots commerciaux, de dépendances,... mais aussi sur la nature des propriétaires. Avec un code local unique pour chaque lot, il permet de réaliser des croisements avec d'autres fichiers fiscaux. C'est aussi lui qui permettra de localiser et cartographier les copropriétés. Il est conseillé d'éviter de l'utiliser pour les informations ayant trait à l'occupation (nombre de propriétaires occupants, vacance...) lesquelles ne sont souvent pas mises à jour. Attention cette source est difficile d'exploitation, elle nécessite une prise en main par un expert.

Le fichier des locaux vacants (fichier 1767)

Il renseigne sur le nombre de logements et/ou locaux vacants de moins de 1 an et de plus de 1 an, évolution de la vacance si les données sont disponibles. Ce fichier est fourni aux collectivités qui en font la demande par la DGFiP.

Le fichier de la taxe d'habitation

Il informe sur le nombre de plafonnés et d'exonérés, évolution si les données sont disponibles. Ce fichier est fourni aux collectivités qui en font la demande par la DGFiP.

Le fichier sur la Demande de Valeurs Foncières

Il éclaire sur le nombre de transactions, dates, prix des transactions dans la copropriété, prix, évolution,... Les collectivités peuvent avoir accès à ce fichier qui répertorie toutes les transactions selon la nature du bien et son prix. Son exploitation est complexe et nécessite une expertise avancée ou l'achat d'un outil d'exploitation.

Les données de la CAF

Dans le cadre d'un partenariat avec la CAF, elles peuvent être obtenues et révéler des informations sur les allocataires (poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages, poids des allocations sur le loyer et sur le budget des ménages, nombre d'occupants percevant une allocation,...) à une échelle fine mais la position des CAF sur cette transmission d'informations varie d'un département à l'autre.

Ces sources de données sont souvent complexes à manipuler. Il est donc conseillé de procéder le plus possible à des vérifications de terrain ou avec des experts ainsi que de partager les analyses avec les partenaires pour débattre de leur bien fondé.

6.3 | Points de vigilance et de perspectives

Nous attirons l'attention sur l'intérêt de :

Mutualiser les outils d'observation ou, a minima, d'en assurer l'articulation (observatoire des copropriétés, suivi des programmes d'amélioration de l'habitat,...) et les démarches d'observation entre territoires.

Utiliser des outils existants (en ajoutant un volet copropriété, adaptant des indicateurs,...) qui s'appuient déjà sur un partenariat robuste et dynamique.

D'inscrire la mise en place de l'observatoire comme action prioritaire de PLH quand cela est possible.

Une vigilance particulière doit être portée sur :

L'objectif qui est assigné à l'outil.

Le calibrage de l'outil qui doit être adapté aux moyens du commanditaire tant en termes d'ingénierie que de mise en œuvre opérationnelle.

L'interprétation des données.

Il nous paraît indispensable sur ce champ de faciliter l'accès aux données et d'organiser des formations à leur utilisation dans le cadre de la mise en place d'un observatoire du parc existant ou des copropriétés.

7 | POUR ALLER PLUS LOIN

7.1 | quelques références bibliographiques

<http://www.fnau.org/fr/publication/saint-etienne-observatoire-des-coproprietes-note-de-synthese/>

<https://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/Observatoire-habitat-69-brest-metropole-observatoire-coproprietes-2.0>

http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/4_dispositif_intervention_sur_les_coproprietes_brestoises.pdf

<https://www.aurm.org/uploads/media/578ced3a43d23.pdf>

<http://www.anah.fr/decideurs-publics/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/mettre-en-place-des-dispositifs-dobservation-et-de-prevention/>

<http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/saint-etienne-les-apports-de-la-voc-et-du-popac/>

<http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/renovation-energetique-des-coproprietes-temoignages-de-territoires/>

http://www.orhl.org/IMG/pdf/Presentation_GrenobleAlpesMetropole_ORHL_20160610.pdf

<https://www.soliha.fr/nos-actions/coproprietes-fragiles-de-prevention-a-perennisation/>

https://www.lametro.fr/cms_viewFile.php?idtf=2456&path=Lettre-du-PLH-n-2.pdf

<http://www.orhl.org/-Newsletter-.html>

http://ville-tandem.eu/fileadmin/inhalte/documents/pdfs/23-nov-Strasbourg_POPAC_B-Isaac.pdf

7.2 | différents dispositifs d'observation

	MARSEILLE	Métropole AMP	Nîmes Métropole	Fréjus et Saint-Raphaël
<i>Périmètre d'observation</i>	Commune de Marseille	92 communes	39 communes (plus fin dans les QPV)	2 communes + réflexion pour intégration communes Puget/Argens et Roquebrune/Argens
<i>Nombre de copropriétés</i>	22 048	17 139	X190	56 Copropriétés ciblées, dont 21 copropriétés fragiles
<i>Nombre de logements</i>	291 063	168 778	x	4725
<i>Date de création</i>	2016	2017	2014	2009
<i>Durée de la convention</i>	3 ans minimum	3 ans minimum	3 ans	pas de convention
<i>Durée du financement</i>	3 ans	3 ans	3 ans	X
<i>Budget de fonctionnement global</i>	122 823€/3 ans	120 092€/3 ans	249 270€ (hors temps agent agence d'urbanisme)	X
<i>Financements spécifiques</i>	VOC	VOC	60 000€	X
<i>Contributeurs financiers</i>	ANAH - Ville de Marseille	ANAH – Métropole AMP	ANAH - Nîmes Métropole	Gestion du dispositif en régie
<i>Nombre d'ETP</i>	657 jours de travail sur 3 ans	507 jours de travail sur 3 ans	1 ETP + appui Agence d'Urbanisme	0,1 ETP
<i>Maitre d'ouvrage</i>	Ville de Marseille	métropole	Nîmes Métropole	CAVEM
<i>Pilote institutionnel</i>	Ville de Marseille	métropole	Nîmes Métropole	
<i>Maitre d'œuvre</i>	Agam	Agam-Aupa	Nîmes Métropole	
<i>Actions du PLH</i>	X		Fiche action 3.7 « Définir une stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées »	Orientation 3, fiche action 3.1.1 "limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriété

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

