

Observatoire des copropriétés

Commission régionale Copropriétés des Pays de la Loire

3 novembre 2020



SOMMAIRE

? Pourquoi un observatoire des copropriétés ?



Quelle traduction opérationnelle ?



Quels usages ?



Quelques précisions méthodologiques

12³_{120%}

Quelques chiffres

Pourquoi un observatoire des copropriétés ?

Action inscrite dans le **3^{ème} PLH métropolitain (2019-2025)**, ce nouvel observatoire vient enrichir le dispositif d'observation de l'habitat constitue :



1. un **outil de veille et d'alerte** destiné à connaître et repérer les situations de précarité énergétique, d'indignité, de dégradation et de fragilité organisationnelle ou financière des copropriétés

→ construction d'un **INDICATEUR DE VULNÉRABILITÉ** permettant d'identifier les copropriétés potentiellement en difficulté et ainsi d'orienter et d'évaluer l'action publique

2. un **outil de partage d'information**

→ regrouper l'essentiel de l'information disponible sur les copropriétés (95 indicateurs) pour les directions métropolitaines et l'Auran

→ mise à disposition de données et / ou d'analyses ciblées aux partenaires de la Métropole



3. un outil permettant la **diffusion régulière d'une information fiable** aux élus métropolitains et aux professionnels du secteur

→ construction d'un **TABLEAU DE BORD** à l'échelle métropolitaine et communale

Quelle traduction opérationnelle ?

Données nationales

- Fichiers fonciers (DGFIP)
- Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC)
- Valeurs immobilières (DVF)
- Insee



Données locales

- Arrêtés de péril et d'insalubrité (DDTM)
- Données des directions métropolitaines : Habitat, Environnement et Energie, Sécurité et Tranquillité publique, Patrimoine



actualisation annuelle

Base de données unique

Outil web de visualisation (application)

Un accès contrôlé : services métropolitains et Auran

Tableaux de bord métropolitain et communaux

Diffusion aux élus, techniciens, partenaires institutionnels et professionnels

Analyses ciblées

Selon les besoins et les demandes des partenaires

Quelle traduction opérationnelle ?

→ Une application Web de visualisation des données

QUID  **PRO**

Quelle traduction opérationnelle ?

→ Tableaux de bords communaux et infra-communaux

Edition 2020
QUID C&PRO

Nantes
 Métropole

AURAN

NANTES

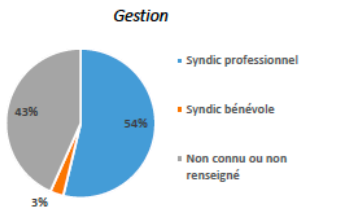
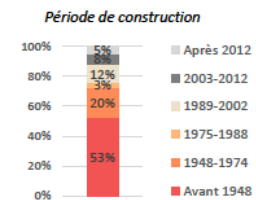
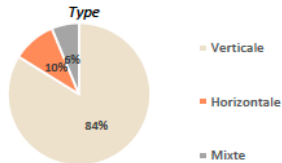
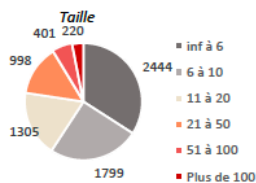
Contexte général

7168 copropriétés → 74,8 % du parc de copropriétés métropolitain
Soit 116167 logements → 72,2 % du parc de copropriétés métropolitain

17 logements par copropriété en moyenne

Les copropriétés représentent 65 % du parc de logement communal
 5117 (soit 71 %) copropriétés sont immatriculées au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)

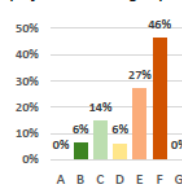
280 copropriétés (soit 18794 logements) sont des copropriétés mixtes (bailleur social et



Source : Auran, QuidCopro, ensemble des copropriétés

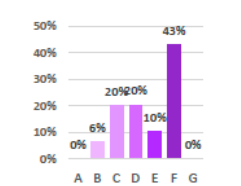
Consommation d'énergie

Diagnostic de performance énergétique



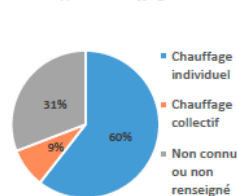
Non connu ou non renseigné : 64

Classe d'émission de gaz à effet de serre



Non connu ou non renseigné : 64

Type de chauffage



Source : Auran, QuidCopro, ensemble des copropriétés

Interventions publiques

Copropriétés dans un secteur d'intervention

en QPV : 85 copropriétés soit 6983 logements
 en NPNRU : 56 copropriétés soit 4228 logements
 en OPAH : 0 copropriétés soit 0 logements
 en POPAC : 51 copropriétés soit 1795 logements

95 copropriétés

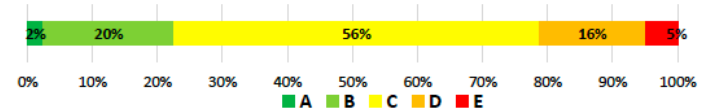
soit 2387 logements
 ayant bénéficié de subventions aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de diagnostic, étude ou travaux

Source : Auran, QuidCopro d'après les données de Nantes Métropole

Vulnérabilité des copropriétés

Part des copropriétés par classe de vulnérabilité*

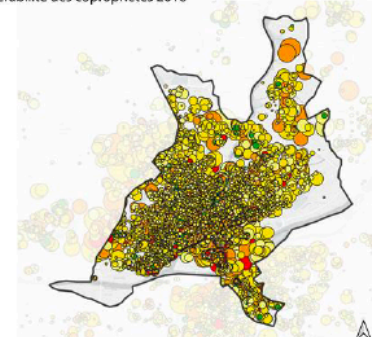
Non renseigné : 237



Localisation des copropriétés par classe de vulnérabilité

Indicateur de vulnérabilité des copropriétés 2018

Nantes



*La vulnérabilité de l'ensemble des copropriétés de Nantes Métropole a été évaluée en croisant les données disponibles - en partie déclaratives - pouvant traduire une fragilité : part de logements vacants, part de locataires du parc privé, étiquette énergétique (DPE), les arrêtés de péril et d'insalubrité, la valeur immobilière, le taux de mutation et le taux d'impayés. Chaque copropriété a ainsi été classée de A à E, A étant la situation la plus favorable.

Source : Auran, QuidCopro, ensemble des copropriétés

Texte libre - Analyses

source : Nantes Métropole

Quels usages ?

Outil d'aide à la décision de la collectivité pour la mise en place de dispositifs d'accompagnement des copropriétés adaptés aux problématiques du territoire :

- Créer des périmètres d'étude pour lancer des programmes et faciliter le travail de repérage
- Chiffrer et déterminer les objectifs d'un programme, faciliter son calibrage financier
- Connaître les potentiels acteurs à associer sur une copropriété, quand elle connaît une problématique particulière

Outil de mobilisation partenariale :

- Faire connaître les spécificités du parc de copropriétés aux acteurs du territoire (direction métropolitaine, communes, professionnels de la copropriétés, partenaires institutionnels..), à l'échelle de la métropole, de la commune et du quartier, à travers les **fiches copropriétés intégrées aux fiches communales PLH**
- Mobiliser les bons acteurs d'une copropriété quand une problématique particulière se présente ex signalement secteur hygiène

Quels usages ?

Outil de renseignement des acteurs et partenaires dans leur travail quotidien ...avant l'élargissement de l'accès

- ex : changements de destination, programmation immobilière, hygiène..

Outil de travail au quotidien : préparation des sorties de terrain

Précisions méthodologiques

→ Les étapes de réalisation

Fin 2018

- **Définition du contenu de l'observatoire**

1^{er}
semestre
2019

- **Réalisation d'une 1ère version fonctionnelle**

2nd
semestre
2019

- **Présentation aux partenaires de Nantes Métropole**
 - DREAL, DDTM, CINA, chambre des notaires, représentants des Syndics, ...

1^{er}
trimestre
de
chaque
année

- **Actualisation et partage annuels des résultats**
 - Récolte des données au 4ème trimestre pour une actualisation au 1er trimestre de l'année suivante
 - Améliorations annuelles : un outil évolutif

Précisions méthodologiques


→ Identification des copropriétés

- Adaptation de la méthode d'identification des copropriétés développée par la DREAL des Pays de la Loire
- 1 unité foncière : ensemble des parcelles contiguës ayant le même propriétaire
 - dont le type de propriété est la copropriété en lot ou en volume comprenant au moins 1 local d'habitation
 - un élargissement à d'autres types de propriété sous conditions, notamment disposer de plus d'un propriétaire
- Intégration de toutes les copropriétés immatriculées
- Copropriétés comprenant 100% de logements HLM non prises en compte sauf si immatriculées

44109000KR0022
Matricule RNIC : AA1233311

Localisation Composition Caractéristiques Interventions Marché Occupation Gestion Vulnérabilité Méthodologie

Assiette foncière



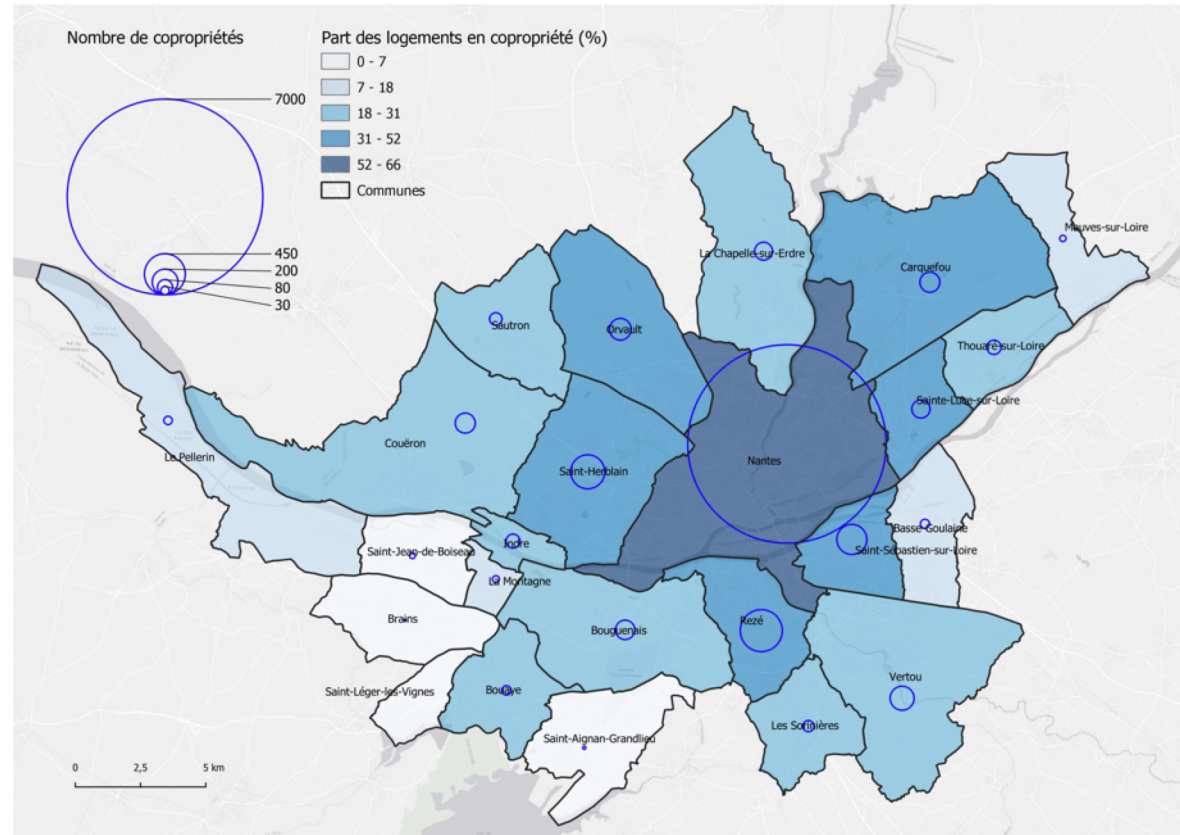
IRIS
• Mendis France

Parcelles
• 44109000KR0022
• 44109000KR0024

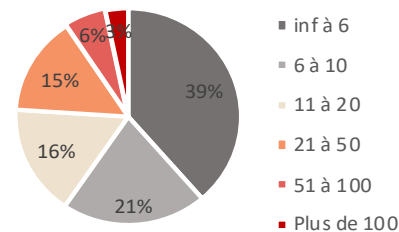
Adresse de référence:
• 1A r yves kartel 44100 Nantes
autres adresses
• Rues YKARTEL-L.GRAVALD 44100 NANTES
• 1-18 r yves kartel 44100 Nantes

Quelques chiffres

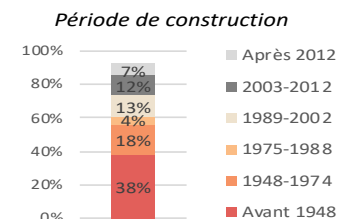
- **9 580 copropriétés** identifiées dans la Métropole représentant **161 004 logements** soit environ **48% du parc de logement**
- Une majorité de petites copropriétés : **60% de copropriétés de 10 logements et moins** (39% de 5 logements et moins)
- **56% des copropriétés** (37% des logements) **construits avant 1975**
- **16% de copropriétés horizontales**



Taille des copropriétés



Période de construction des copropriétés



Quelques chiffres

Une estimation de la vulnérabilité des copropriétés tenant compte

- de l'état du bâti
- de l'occupation
- du positionnement sur le marché immobilier
- de la gestion

1 702 copropriétés estimées vulnérables : 31 059 logements au total soit **20% des logements en copropriété** et **9% du parc de logements métropolitains**

Pas de profil type des copropriétés vulnérables mais davantage d'habitat collectif, plus anciennes, plus énergivores, davantage de locataires du parc privé parmi les occupants

*Part de logements en copropriété par classe de vulnérabilité
Non renseigné : 7105*

