

Observatoire des copropriétés

Note de synthèse

Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "La note de l'observatoire" a pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.



© epures

Dans le cadre d'une mise à jour de l'Observatoire des copropriétés dégradées de Saint-Etienne Métropole, cette note méthodologique revient sur les évolutions et objectifs de l'outil. Que comprend l'observatoire, comment fonctionne-t-il et quels en sont les objectifs ? Comment le mettre à jour, le faire évoluer, l'améliorer ? La refonte de cet outil pose aujourd'hui de nouvelles questions et nous amène à faire l'état de ce qui a été fait et de ce qu'il reste à faire.

1- Objectifs et organisation de l'observatoire des copropriétés

Compétente depuis 2001 en matière d'équilibre social de l'habitat, Saint-Etienne Métropole élabore son premier Plan Local de l'Habitat (PLH) en 2003, puis le second en 2011, dans lesquels figurent des préconisations portant sur les grandes propriétés fragilisées et la veille.

Dans ce cadre, l'agglomération lance en 2005 la création d'un observatoire des copropriétés dégradées. Elle a alors pour ambition d'étudier l'ensemble des copropriétés présentes sur

le territoire et d'effectuer une mise à jour de l'observatoire chaque année.

Les objectifs de l'observation

Traduit par la réalisation de fiches descriptives pour chacune des copropriétés recensées, l'observatoire permet de répondre aux objectifs suivants :

- **Améliorer la connaissance du parc** de logements dans les grandes copropriétés (localisation, caractéristiques, évolutions, état de dégradation...)
- Établir un outil méthodologique permettant de **qualifier et quantifier le parc**.

- Identifier les copropriétés en difficultés et présentant des signes de fragilité afin de **prioriser les secteurs d'interventions**.

L'étude doit permettre à terme de classer les copropriétés suivant leur degré de dégradation. Les résultats de l'observation se traduisent ainsi par un document regroupant l'ensemble des fiches informatives établies par copropriété.

Copropriétés recensées

Afin de cibler les secteurs à prioriser pour de meilleures interventions, l'étude pour l'observatoire s'est recentrée sur les **copropriétés de plus de 20 logements** : celles situées dans les centres anciens des communes

urbaines de l'agglomération, et bien souvent celles datant des années 50-70. Pour la commune de Saint-Etienne, à la vue du nombre important de copropriétés fonctionnalistes, il a été choisi de privilégier l'observation dans les quartiers d'intervention prioritaires et d'habitat ancien, déterminés par le PLH.

Les premiers travaux réalisés depuis 2005 ont permis de dégager des informations sur 350 copropriétés de l'agglomération.

Périmètre d'observation

L'étude est menée sur l'ensemble du **territoire de Saint-Etienne Métropole** (regroupant 45 communes depuis janvier 2013). Le périmètre d'observa-

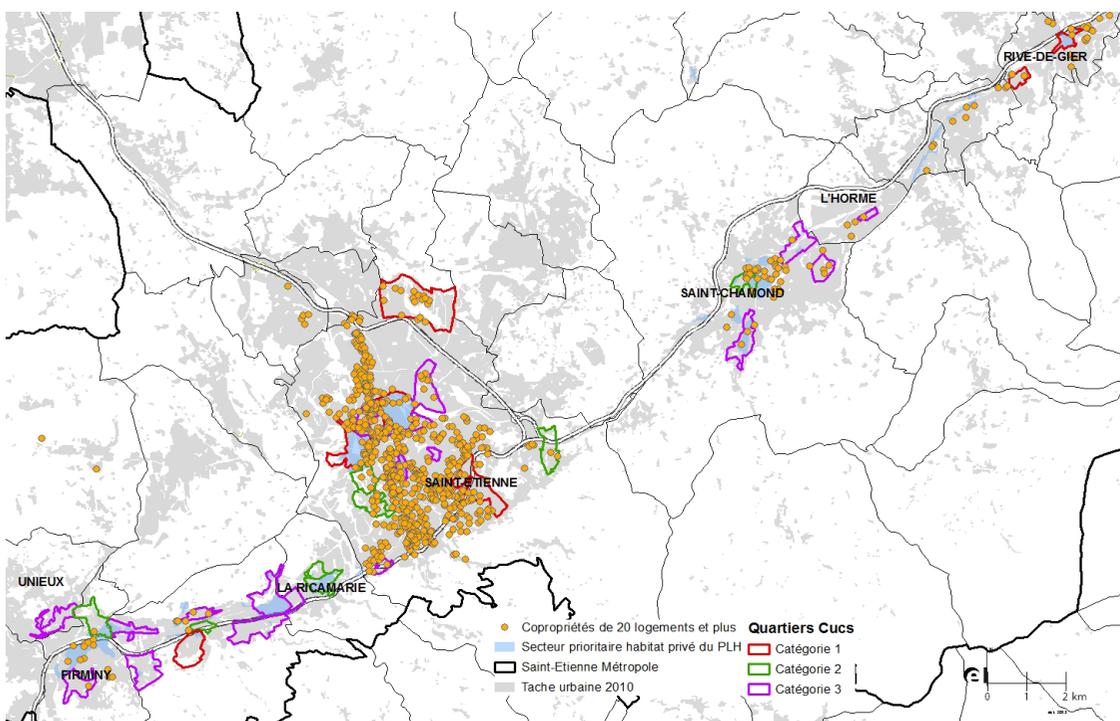
tion s'intéresse donc aux communes urbaines occupées par de grandes copropriétés.

Groupe de travail en charge de la mission

Le groupe de travail comprend **Saint-Etienne Métropole, la DDT, epures, les services habitat des communes, l'ANAH et ALEC 42**. La réalisation et le suivi de l'observatoire ont été confiés à l'Agence d'urbanisme.



Localisation des immeubles de 20 logements et plus



Source : Observatoire des copropriétés - epures 2013 - SEM - communes

2- Méthodologie employée dans l'observatoire

Des indicateurs d'observations : informer et hiérarchiser

Dans un premier temps un listing de l'ensemble des copropriétés concernées a été effectué par un travail des agents communaux (par connaissance du territoire ou grâce aux fichiers fiscaux comme celui de la taxe d'habitation).

Après avoir identifié et localisé la copropriété, l'observatoire présente les informations issues des indicateurs du tableau suivant :

Une note est attribuée sur chaque indicateur suivant la fragilité observée de la copropriété.

- 1 = RAS
- 2 = Problème identifié
- 3 = Sensibilité
- 4 = Fragilité effective /Vigilance
- 5 = Difficultés réelles

Ces notes sont ensuite additionnées selon la méthode de scoring, sans pondération, permettant la hiérarchisation des copropriétés recensées. Le classement fonctionne de façon à ce que plus la note est élevée, plus la copropriété est en difficulté.

La notation permet de hiérarchiser le recensement afin de distinguer les propriétés en difficultés, fragiles et présentant peu ou pas de difficultés.

Indicateurs

Destination principale	Destination principale, occupation, nombre de niveaux, état apparent du bâti, stationnement, travaux ou projets prévus, existence de pas de porte commerciaux, existence et qualité des espaces non bâtis ...
Contexte urbain	Visibilité du bâtiment, proximité de transports collectifs, appartenance à un quartier politique de la ville ou/et d'intervention prioritaire du PLH, zone de bruit
Positionnement dans le marché immobilier	Nombre de transactions, prix de vente, positionnement par rapport à la moyenne de la commune
Performance énergétique du bâtiment	Pour les copropriétés ayant fait l'objet d'une évaluation par ALEC 42 : performance thermique de l'enveloppe du bâtiment et performance du système de chauffage
Gestion / fonctionnement	Indicateurs à définir dans le cadre d'un partenariat à monter avec les syndicats : taux d'impayés, part des propriétaires occupants et bailleurs
Voisinage / peuplement	Observations ou témoignages sur le profil des habitants, leur action sur la copropriété, les relations sociales, l'environnement général du quartier (présence de dégradations autour du bâtiment), accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Indicateurs de l'Observatoire des copropriétés, Epures (2013)

Observatoire des copropriétés

Commune : SAINT-ETIENNE
 Adresse : 9 rue DENFERT ROCHEREAU
 Identifiant parcellaire : 218E121

Fiche descriptive
 Copropriété : Résidence Denfert-Rochereau
 Nombre de logement : 40
 Date de création :
 Syndic : Marcel Sa

Plan

Destination principale
 Destination principale : Habitat ancien collectif
 Occupation : totale
 Nombre de niveaux : R+S et plus
 Etat apparent

Présence de stationnement
 Présence de constructions de moins de 5 ans
 Réhabilitation
 Projet en cours

Existence de pas de porte
 Nombre de PDP : 5
 Occupation des PDP : partielle
 Existence d'espaces libres :
 Entretien des espaces

PDP	Activité	Occupation
PDP 1	agence intérim	totale

Des indicateurs alimentés par l'association d'un travail de terrain et de données statistiques

La majorité des données obtenues proviennent d'un travail de terrain (visibilité du bâtiment, nombre de niveaux, stationnement, ...). Elles sont complétées par des données provenant des services fiscaux (positionnement dans le marché immobilier) et de l'ALEC 42 (performances énergétiques). Des démarches sont en cours pour la mise en place d'un partenariat avec les syndicats, permettant d'obtenir les informations manquantes sur la gestion et le fonctionnement des copropriétés.

3- Un outil riche présentant des limites

L'observatoire des copropriétés est aujourd'hui un document riche en informations, établi avec méthode et permettant de répondre aux objectifs définis lors du lancement de l'étude. Néanmoins, certaines difficultés persistent quant à sa mise à jour et l'obtention d'informations à renseigner :

- un manque de données sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés résultant de l'absence d'un partenariat avec les syndics,
- des difficultés pour l'obtention d'informations sur le voisinage / peuplement des copropriétés, suivant les rendements et accessibilités sur le terrain,
- une mise à jour longue et difficile à réaliser régulièrement.



Des limites amenant à la réflexion

Les difficultés rencontrées nous interrogent donc sur la méthodologie utilisée pour la réalisation de l'étude. Le choix de n'étudier que les copropriétés de plus de 20 logements est-il des plus pertinent, tout en sachant que les petites copropriétés sont particulièrement touchées par la dégradation ? Concernant la mise à jour de l'outil, comment être tenus informés des évolutions du parc observé ? Comment intégrer de nouvelles bases de données sur le sujet au sein de l'outil ?

Un observatoire des copropriétés dégradées a été mis en place il y a peu par l'ANAH. Cet outil permettrait de comparer les résultats, de compléter et d'améliorer l'observatoire réalisé par l'agence d'urbanisme.

Comment utiliser l'outil de l'ANAH afin d'améliorer l'observatoire en termes de méthodologie, suivi et recensement de données ?

4- Quels objectifs aujourd'hui pour la mise à jour de l'observatoire ?

Les données fournies grâce à l'outil de l'ANAH permettent d'analyser de nouveaux indicateurs d'observations dans le but de refondre l'observatoire des copropriétés. Les modifications souhaitables de l'outil porteraient sur :

- une mise à jour du périmètre d'étude avec l'intégration de la commune d'Andrézieux-Bouthéon,
- l'utilisation de nouvelles sources de données : par les services fiscaux (MAJIC* et DVF**) et l'outil d'observation de l'ANAH,
- recentrage des copropriétés suivies, suite à l'analyse de ces outils.

L'étude sur l'observatoire des copropriétés est ainsi reprise en 2013 pour une durée de 3 ans afin de prendre en compte ces évolutions.

* Mise à jour des informations cadastrales

** Demande de Valeurs Foncières



46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours