

Observatoire des copropriétés

Présentation de l'outil de l'ANAH

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. Cette note technique 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

En 2013, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat a mis à la disposition des collectivités un nouvel outil de recensement et d'observation des copropriétés. Son apparition apporte de nouvelles perspectives quant au travail engagé sur la refonte de l'observatoire des copropriétés de Saint-Etienne Métropole. Quels compléments peuvent alimenter cet observatoire et de quelle manière pouvons-nous exploiter ces données ? Cette note technique revient sur la description de l'outil, les principes méthodologiques d'évaluation utilisés et les moyens de traiter les données obtenues en complément de l'observatoire des copropriétés.

1-Contexte et objectifs de l'outil

Afin de définir un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles, la DGALN* et l'ANAH ont élaboré en 2009 un projet de localisation et d'évaluation à échelle locale des copropriétés potentiellement fragiles (confié au CETE Nord-Picardie).

Par l'utilisation d'indicateurs préalablement issus du fichier des logements par commune (FILOCOM), l'ANAH a évaluer

et présenter l'étude de 514 659 copropriétés, classées suivant leur potentiel de fragilité. Les propriétés étudiées représentent l'ensemble des copropriétés existantes sur les aires urbaines et pôles d'emplois de l'espace rural (en 2009).

L'ANAH présente donc un outil statistique à l'échelle nationale permettant à l'échelle locale d'identifier et de localiser les secteurs dans lesquels est pressentie la présence de copropriétés fragilisées.

* Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

2- Fonctionnement de l'outil ANAH



© repures

Se basant sur la source de données FILOCOM, l'ANAH a recensé et établi un système de notation pour classer les copropriétés suivant leur niveau de dégradation. Elle différencie 4 catégories : A, B, C et D, du plus faible au plus fort niveau de fragilité.

Afin de renseigner et classer les copropriétés concernées, l'outil présente les critères de filtrage dans le tableau ci-dessous :

3- Un outil permettant de compléter l'observatoire des copropriétés de Saint-Etienne Métropole

S'agissant d'un outil de données statistiques, l'observatoire de l'ANAH apporte des informations sur la gestion et l'occupation des copropriétés étudiées.

Quelle est la situation des propriétaires, quelle est la part de ceux occupant leur logement ?

Dans un premier temps, le croisement des données et indicateurs des deux outils assurera une meilleure pertinence dans la sélection des copropriétés dégradées à étudier. Il permettra de compléter l'observatoire avec des propriétés qui n'auraient pas

été pressenties comme fragilisées à la suite du travail de terrain déjà effectué.

Après une demande d'extraction de données auprès de la DDT, Saint-Etienne Métropole dispose des informations renseignées par l'ANAH sur son territoire, à l'échelle de la section cadastrale.

Elles concernent les copropriétés **de plus de 25 logements** qualifiées de fragilisées, appartenant donc aux catégories B, C et D. Cependant, l'ANAH ayant recensé 295 copropriétés classées B, il est privilégié de suivre les propriétés dont les critères de qualification se sont dégradés ces dernières années.

Famille de critères	Indicateurs mobilisés	
	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires
Situation socio-économique des occupants	Revenus des occupants, Taux de ménages occupants sous seuil de pauvreté, Taux de suroccupation	Taux de familles monoparentales, Taux de familles nombreuses
Etat du bâti	Taux de logements de qualité médiocre (croisement classement cadastral et absence d'élément sanitaire)	
Positionnement dans le marché	Taux de vacance de longue durée (3 ans ou +)	
Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien	Taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté	
Présence de propriétaires personnes morales de droit privé dans la copropriété		Taux de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants, sur 3 années (stock et flux)

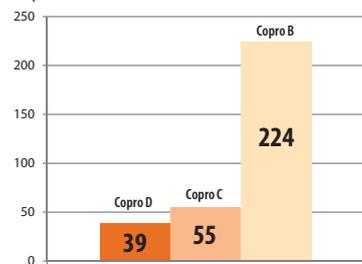
Indicateurs de l'Observatoire de l'ANAH (2013)

4- Les résultats obtenus pour le territoire

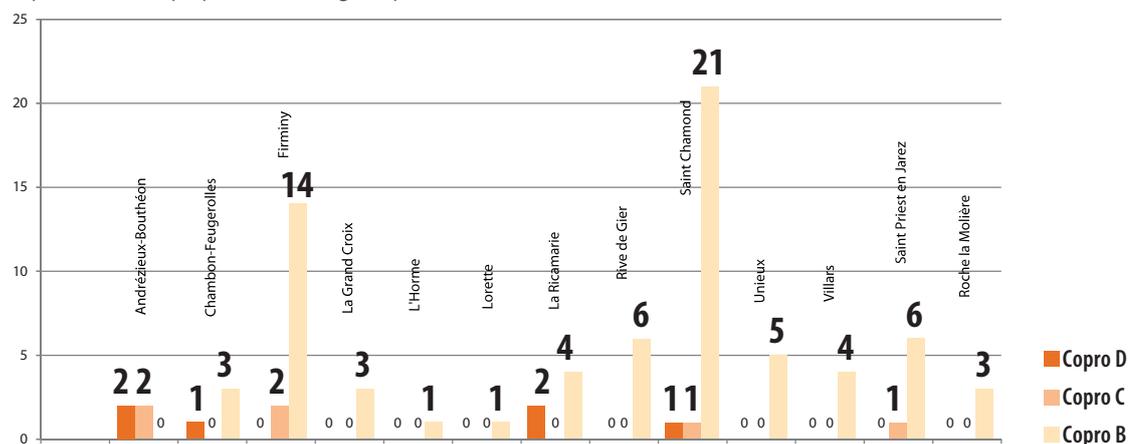
Les premiers traitements de l'outil ANAH ont permis de ressortir 401 copropriétés de plus de 25 logements présentant des signes de fragilité, dont 295 classées B, 61 classées C et 45 classées D. 16% de ces copropriétés disposent de plus de 100 logements.

Les copropriétés de catégorie D sont recensées sur les communes d'Andrézieux-Bouthéon, du Chambon-Feugerolles, de la Ricamarie et de Saint Chamond. Toutefois, la majorité des propriétés classées en D est recensée dans la ville de Saint-Etienne.

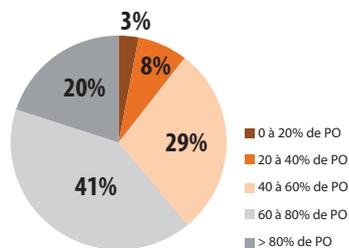
Répartition des copropriétés de 25 logts et plus dans la ville de Saint-Etienne



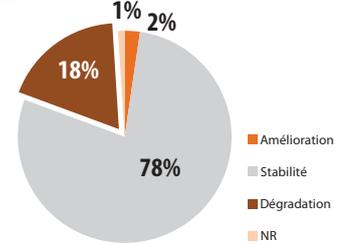
Répartition des copropriétés de 25 logts et plus dans SEM (hors Saint-Etienne)



Part de propriétaires occupants dans les copropriétés



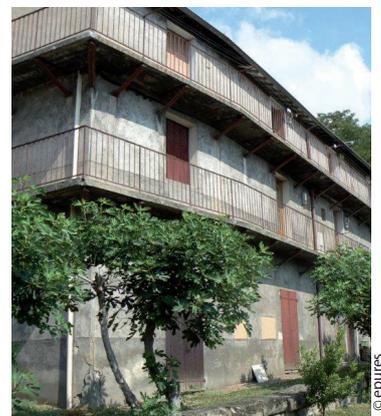
Evolution des critères de qualification des copropriétés B sur la période 2005-2009



L'outil de l'ANAH met à disposition des informations sur les logements et sur leur occupation. Ainsi nous avons pu savoir, à titre d'exemple, que :

- environ une copropriété de plus de 25 logements sur deux a été construite entre 1961 et 1974,
- le parc construit après 1993 ne représente que 5% des copropriétés B, C et D, mais qu'il représente près de 20% du stock global des copropriétés classées en D,
- 39% des propriétés classées en B (soit 115 copropriétés) affichent une part de propriétaires occupants inférieure à 60%.

Souhaitant nous intéresser aux copropriétés de la catégorie B présentant des signes de dégradation entre 2005 et 2009, les données analysées ont permis d'en retenir 54 à étudier (soit 18% des copropriétés B).



© epures

5- De nouvelles perspectives pour la refonte de l'observatoire

Des limites à la coordination des deux outils

Malgré la possibilité de compléter l'observatoire de Saint-Etienne Métropole et de répondre à nos premiers questionnements sur sa refonte, quelques points de blocage subsistent :

- la base FILOCOM nous informe du nombre de copropriétés fragilisées à l'échelle de la section cadastrale, ne permettant pas de certifier la localisation de chaque copropriété, une section en comprenant souvent plusieurs,
- les données obtenues ne permettent pas d'identifier clairement les raisons d'une classification en A, B, C ou D, la méthodologie de pondération étant peu explicite,
- actuellement, il ne nous est pas possible de savoir si l'outil ANAH sera mis à jour. Les résultats seront-ils évolutifs et l'outil sera-t-il pérennisé ? Permettra-t-il de réaliser une actualisation

régulière de l'observatoire des copropriétés dans le territoire de Saint-Etienne Métropole ?

De nouvelles pistes et objectifs pour l'amélioration de l'observatoire

Les premiers résultats obtenus nous interrogent de nouveau sur les prochaines étapes de travail à suivre quant au développement de l'observatoire. En utilisant les données obtenues par l'ANAH à travers lesquelles une nouvelle liste de sections cadastrales hébergeant des copropriétés dégradées a été dégagée, les prochaines modifications à apporter sont les suivantes :

- **définition d'un nouveau périmètre d'observation**, intégrant à l'observatoire les copropriétés inventoriées par l'ANAH de classes D, C et B (se dégradant entre 2005 et 2009),
- localisation, par un travail de terrain, des copropriétés identifiées par l'ANAH confirmant ou infirmant les fragilités pressenties,
- **réalisation des «fiches-test»** sur un échantillon de 3-4 copropriétés de chacune des catégories retenues, sur lesquels sera ren-

seigné l'ensemble des critères de qualification de l'observatoire,

- à la suite de la validation des fiches-test, élargir le dispositif d'observation afin de **réaliser les «fiches-copropriétés»** pour l'ensemble des copropriétés recensées.

Parallèlement à ceci, la **création d'un partenariat avec les syndicats** afin d'obtenir les données manquantes sur le fonctionnement des copropriétés, reste un objectif prioritaire.



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