



**Journées
professionnelles**
OPENIG
Occitanie Pyrénées
en Intelligence Géomatique



Les données foncières et fiscales au service d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés



Veille et observation des copropriétés sur Nîmes métropole

David Retourna – Chargé de mission observatoire et géomatique – AUDRNA



Objectifs de l'observatoire des copropriétés



- Repérage et suivi des signes de fragilité et des dynamiques d'environ 40 % du parc de logements en copropriété afin d'apporter une aide à la définition d'une politique publique locale le plus en amont possible, en articulation avec le POPAC
- Veille renforcée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (NPNRU) dans un souci d'évaluation des dispositifs à l'œuvre
- Définition de modalités d'actions et préconisation de stratégies d'intervention dans les copropriétés identifiées les plus en difficulté



Constitution de la base de données des copropriétés analysées

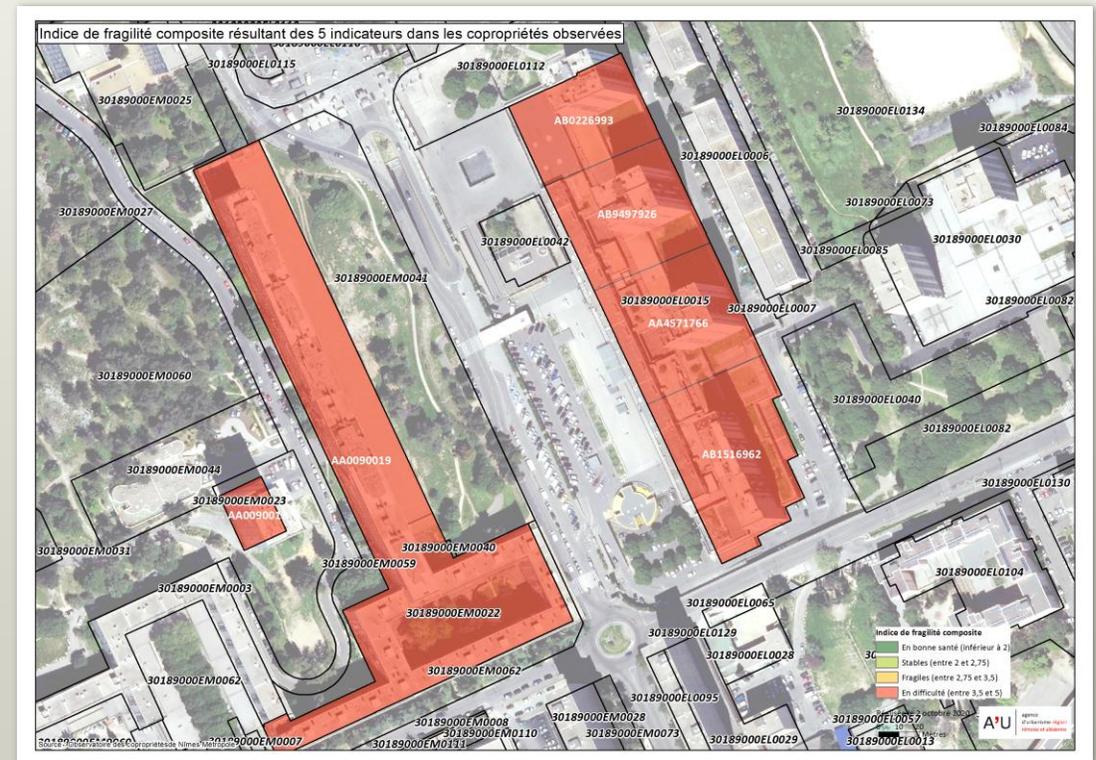


- Base constituée à partir des données issues du Registre National des Copropriétés (RNC)
- Exploitation des fichiers fonciers (FF)
- Exploitation des données sur les transactions immobilières (DV3F)
- Exploitation des données issues de la Taxe d'Habitation (TH)
- Données issues des relevés « terrain » (environnement urbain et état du bâti)



Les limites

- Plusieurs copropriétés enregistrées au RNC peuvent correspondre à une seule copropriété sur les fichiers fonciers (ou inversement)
- Le nombre de logements issus des bases (RNC et FF) n'est parfois pas identique ce qui nécessite une vérification et un arbitrage pour les calculs qui en résultent



Création de 5 indicateurs afin de classer les copropriétés observées



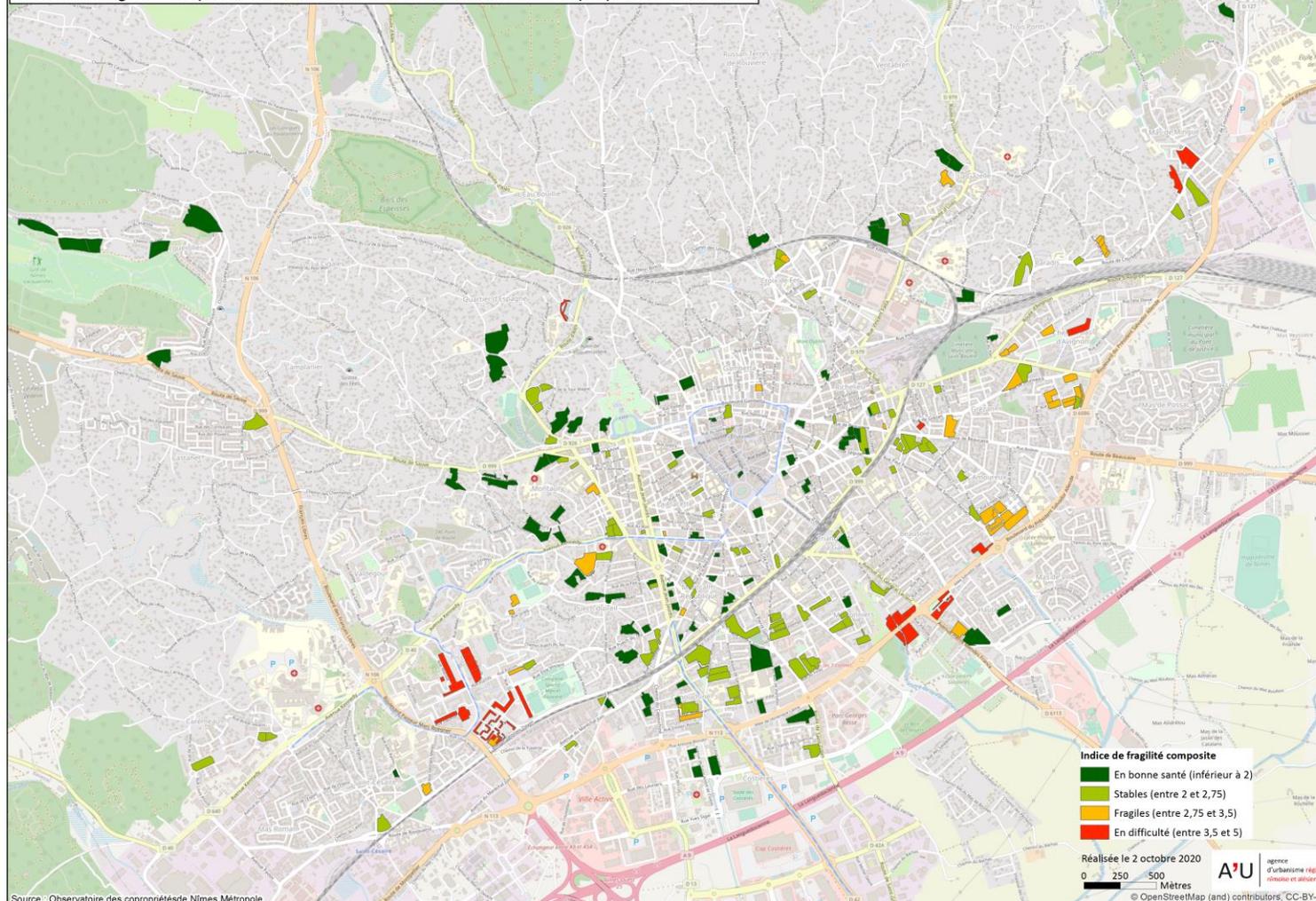
- 1. Environnement urbain : note à partir de l'attractivité de la commune ou du quartier... (10%)
- 2. Etat apparent du bâti : note terrain sur la qualité et le niveau d'entretien du bâti...(15%)
- 3. Occupation sociale : indicateur calculé à partir du taux de ménages exonérés ou exemptés de taxe d'habitation du fait de leur revenus et de la composition du ménage (25%)
- 4. Marché immobilier : positionnement à partir du prix moyen des mutations recensées sur 4 ans comparé à la moyenne de la commune sur la même période (25%)
- 5. Situation financière : indicateur calculé à partir du taux d'impayés qui caractérise le mieux la santé financière de la copropriété (25%)



Indice de fragilité composite résultant des 5 indicateurs

DONNÉES FONCIÈRES
UN ATOUT POUR VOTRE SIG

Indice de fragilité composite résultant des 5 indicateurs dans les copropriétés observées



Indice de fragilité composite

-  En difficulté : De 3,5 à 5
-  Fragile : De 2,75 à 3,5
-  Stable : De 2 à 2,75
-  En bonne santé : < à 2

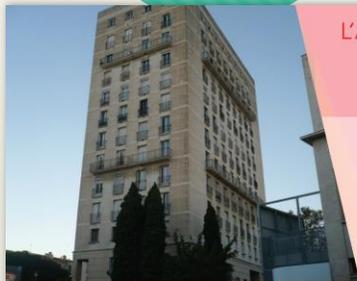
27-28 mai 2021

7



Fiche d'une copropriété retenue

DONNÉES FONCIÈRES
UN ATOUT POUR VOTRE SIG



L'Aigoual

3 Place Hubert Rouger
NIMES

Numéro d'immatriculation au Registre National des Copropriétés	AA3758323
Identifiant cadastral	30189000EX0966
Année d'achèvement de la construction	1962
Tissu urbain observé	Centre Urbain
Contexte Politique de la Ville	Aucun
OPAH / PIC Copro Plan de Sauvegarde	Aucun

Note

① ENVIRONNEMENT URBAIN	1
② ETAT DU BATI	3,5
③ OCCUPATION SOCIALE	2,5
④ MARCHÉ IMMOBILIER	3,7
⑤ SITUATION FINANCIÈRE	4,9

Classement copropriété

INDICE DE FRAGILITE DE LA COPROPRETE PONDERE **3,4 / 5**

CLASSEMENT COPROPRETE SELON INDICE DE FRAGILITE PONDERE **Frogle**

Caractéristiques

Nombre de lots principaux	66
Nombre de logements	64
Description des bâtiments (nombre, hauteur) R+3	1 tour R+12 (dont 2 niveaux de bureaux)
Gardien ou personne(s) employé(e)s par le syndicat de copropriété	non
Stationnement	Non
Ascenseur	2
Type de chauffage	collectif

Source : Registre National des Copropriétés et enquête terrain

Environnement urbain

Appréciation globale environnement urbain et situation au sein de la ville	Très favorable
Aléa PPR1	Modéré

Source : Enquête Terrain et PPR

Etat du bâti

Appréciation globale	Retard d'entretien
Gros œuvre : structure (stabilité/solidité)	Bon
Clos et couvert : état façades et couverture	Moyen
Menuiseries extérieures	Mauvais
Réseaux d'eau et électrique	Mauvais
Halls, cages d'escalier	Moyen
Etat des espaces extérieurs	Sans objet

Source : Enquête Terrain

Situation financière

Montant charges opérations courantes exercice clos (année N-1)	12 864 €
Montant charges pour travaux et opérations exceptionnelles exercice clos	0 €
Montant dettes fournisseurs (année N-1)	4 356 €
Taux dettes fournisseurs (année N-1)	34%
Montant charges moyenne courantes exercice clos / lot principal (année N-1)	7 371 €
Montant cumulé impayés de charges (année N-1)	7 371 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € vis-à-vis du syndicat de copropriété	4
Taux d'impayés	57%
Montant fonds travaux	5 582 €

Source : Registre National des Copropriétés

Gestion

Type de syndic	Professionnel
Nom syndic 1	FONCIA LANGUEDOC 34534156400051

Source : Registre National des Copropriétés

Propriété et occupation

	2015	2019
Nombre de logements PO	21	19
Part PO	33%	30%
Nombre de logements vacants	6	14
Nombre de logements sociaux	0	0
Nombre de logements exonérés de Taxe Habitation	11	11
Part de logements exonérés de Taxe Habitation	23%	21%

Source : Fichiers Fonciers et Taxe d'Habitation

Marché immobilier

	2012/2015	2016/2019
Valeur immobilière de la copropriété	1329 €	1204 €
Valeur immobilière moyenne €/m2 de référence (quartier)	1796 €	1750 €
Valeur immobilière de la copropriété en % de la moyenne communale	80%	74%
Nombre de logements mutés	8	16
Taux de logements mutés	13%	25%

Source : Demande de valeurs foncières

Cet observatoire local des copropriétés de Nîmes Métropole a été initié en 2013, révisé en 2016 et a fait l'objet d'une réactualisation en 2020.

Les principales données recueillies correspondent à des données de janvier 2020 pour les données issues du RNC (Registre National des Copropriétés). Les données recueillies par les enquêtes terrain datent en core de 2014 ou de 2016.

Les données sur la structure de la propriété de l'occupation datent de janvier 2019 et proviennent des fichiers fonciers et des données de la taxe d'habitation.

Les données sur le marché immobilier proviennent des fichiers DVF (Demande de Valeur Foncière) et correspondent à deux périodes 2012-2015 et 2016-2019 (soit 2 fois 4 années de référence).



A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alsacienne

27-28 mai 2021

8

Merci de votre attention

Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne

Arche Bötti 2 - 115 allée Norbert Wiener - 30023 Nîmes Cedex 1- Tél : 04 66 29 02 60 - www.audrna.com



JOURNÉES PRO OPENIG

27-28 mai 2021

9