



aua/T

L'observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine

**Un outil de veille au service d'une
politique locale de l'habitat**

**Colloque Brest « Pour un renouveau du parc immobilier des années
50-70 : de la prise de conscience à la stratégie » 28-29 novembre**

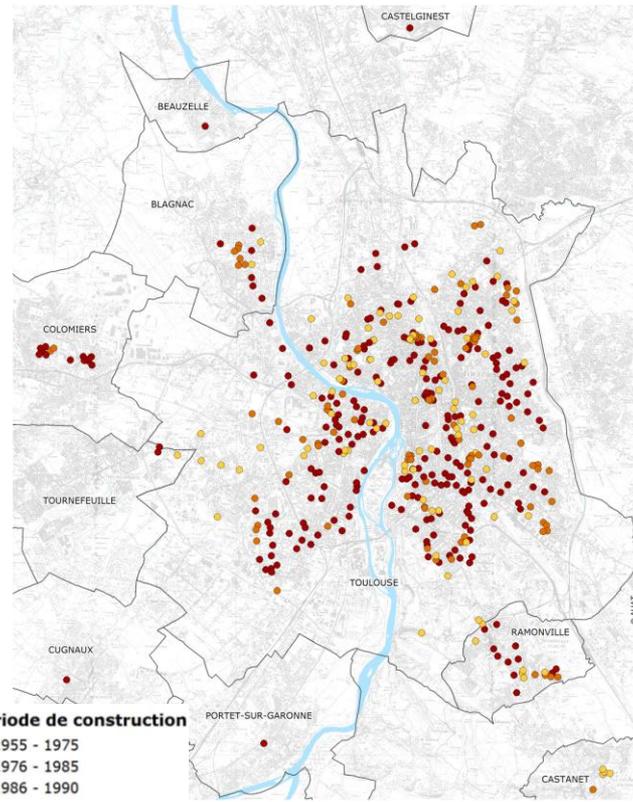
L'évolution des grandes copropriétés, un enjeu pour l'agglomération toulousaine

- Une constitution progressive de l'observatoire à partir de 1995, centrée sur les grandes copropriétés

- Un parc de logement important dans le marché toulousain

- près de 500 copropriétés de plus de 50 logements, soit plus de 52 000 logements
- un volume de logements quasi-équivalent à celui du parc locatif social
- un poids prépondérant des copropriétés des années 60

Les copropriétés de 50 logements ou plus par période de construction





Les objectifs de l'observatoire

- **Observer l'ensemble du parc à partir d'indicateurs synthétiques et de façon pérenne dans le temps**
 - assurer une mission de veille et d'alerte à travers une hiérarchisation des signes de fragilité
 - identifier les copropriétés présentant des signes de fragilité
 - suivre et mesurer le repositionnement progressif des copropriétés ayant fait l'objet d'intervention publique
- **Partager une analyse commune entre les acteurs**
- **Guider les politiques publiques**
 - une politique de requalification des copropriétés inscrites dans le PLH 2010-2015 de Toulouse métropole

Un observatoire partenarial pour une connaissance réciproque



OBSERVATOIRE DES
COPROPRIÉTÉS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / FÉVRIER 2010
**Dispositif de veille
Toulouse métropole**

OBSERVATOIRE DES
COPROPRIÉTÉS
DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / FÉVRIER 2012
**Analyse des transactions
de 2002 à 2011**



OBSERVATOIRE
OBSERVATOIRE PARTENARIAL de l'HABITAT



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2010 - 2015

2 - Orientations et
Programme d'actions thématique

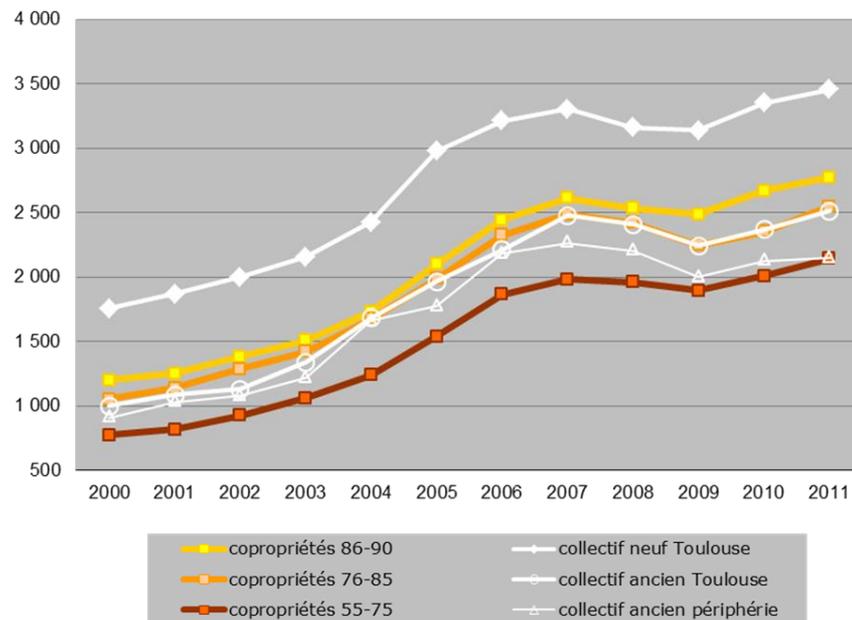


PLH adopté le 17 mars 2011
Modifié le 29 mars 2012

Un dispositif de veille basé sur des indices de prix

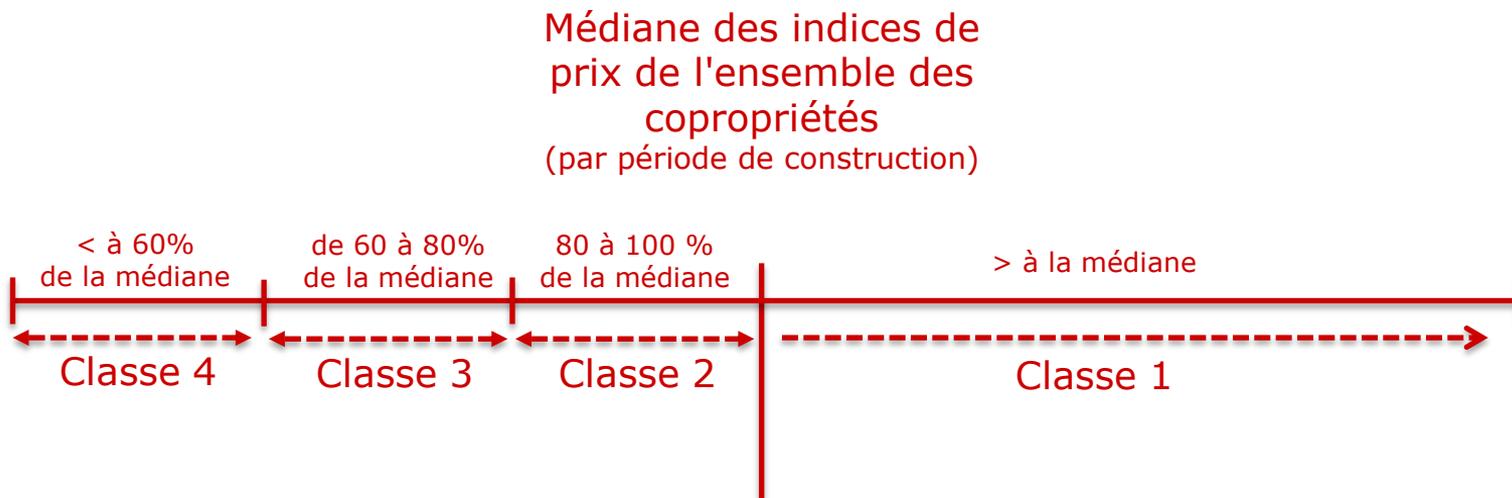
- **Le positionnement des copropriétés dans le marché immobilier**
 - La constitution d'indices de prix par copropriété (prix au m² moyen des ventes)
- **Un marché des copropriétés influencé par la période de construction**
 - La constitution d'indices de prix par période de construction (prix médian au m²)

Evolution des prix des appartements selon les différents segments de marché sur Toulouse métropole depuis 2002 (en €/m²)



Une analyse de la dispersion des indices de prix des copropriétés autour de la médiane

- **Constitution d'un indicateur de type « seuil de pauvreté » :**

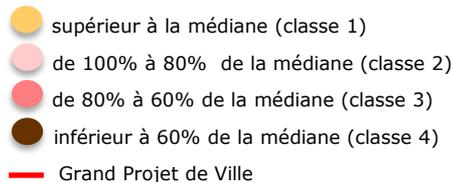


- **Identification des copropriétés présentant des risques de fragilité au regard d'une décote immobilière (classe 4)**

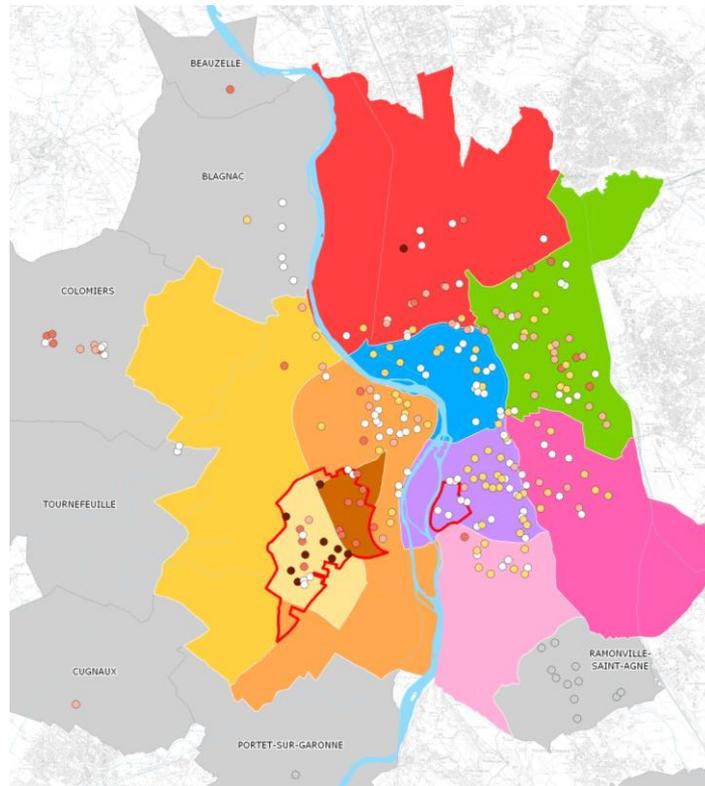
L'impact du quartier et l'effet résiduel, des facteurs de fragilité pour les copropriétés

- **Un effet quartier dominant dans la constitution des indices de prix auquel peut s'ajouter un effet résiduel**

- causes exogènes (quartier dévalorisé)
- causes endogènes (état de la copropriété, gestion de la copropriété, environnement urbain et social ...)



Répartition des copropriétés construites entre 1955 et 1975 par classe de prix en 2011

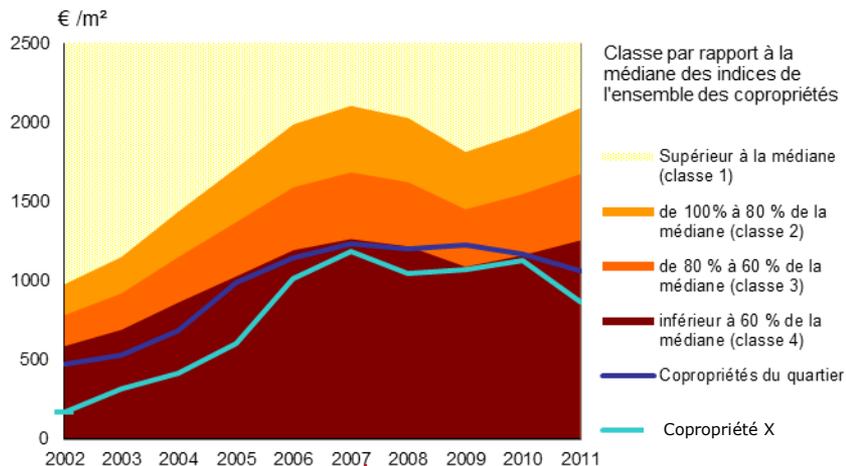


Les suivi des copropriétés inscrite dans la mission de veille



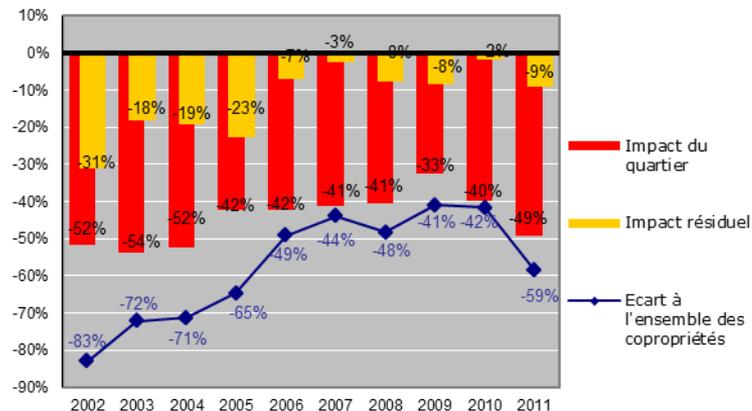
- **Un positionnement de la copropriété au regard des évolutions des autres copropriétés du quartier, construit sur la même période**

Positionnement de la copropriété



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine

Impact du quartier sur l'indice de prix



Un observatoire qui devra répondre aux problématiques de demain

- **De nouvelles problématiques émergent**
 - le devenir des copropriétés issues de l'investissement locatif
 - le devenir des « petites » copropriétés
 - la réhabilitation énergétique des copropriétés
- **De nouveaux outils se mettent en place**
 - l'expérimentation DGALN/DHUP sur le repérage des copropriétés fragilisées, une participation de l'observatoire local sur 26 copropriétés
 - le rapprochement des études sur l'investissement locatif et les copropriétés présentant des facteurs de fragilité (CETE -RDT - DUHF)

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire

Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4

Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36

www.aa-toulouse.org