



# Précarité énergétique

# LE MOMENT **PRO**



Rénovation énergétique,  
tout un programme d'aides



LE GRAND PLAN  
D'INVESTISSEMENT





## Les outils d'observation des copropriétés:

un diagnostic territorialisé sur la métropole par l'aurba ; analyse des peuplement et dynamique immobilière sur Cenon avec Observille



# a'urba : les copropriétés sur Bordeaux Métropole

- Un diagnostic sur la Gironde en 2017 (Observatoire de l'Habitat)
  - Une actualisation/approfondissement avec Bordeaux Métropole en 2019
- *Des analyses quantitatives pour identifier et qualifier les copropriétés*

## **Définition :**

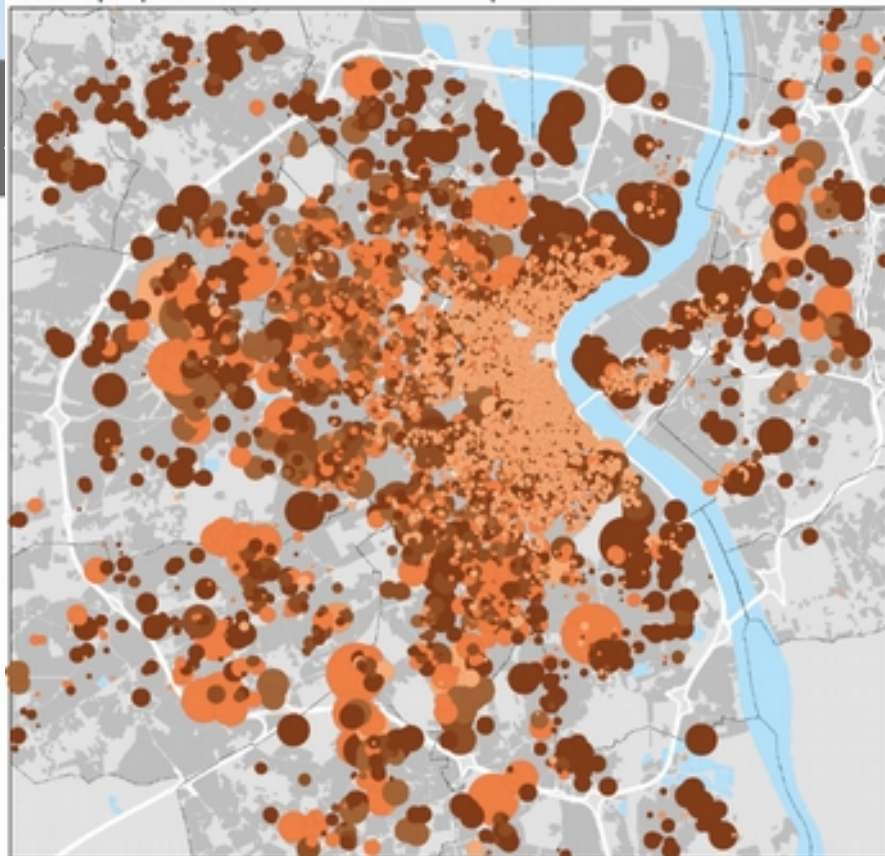
- une copropriété comprend un ou plusieurs bâtiments
- elle est notamment à vocation d'habitation, mais pas exclusivement
- des analyses sur les copropriétés en collectifs uniquement



# a'urba : les copropriétés

- 9 000 copropriétés dans la métropole, dont 77 % à Bordeaux
- 158 600 appartements en copropriétés (soit 36% de tous les logements de Bordeaux Métropole), dont la moitié à Bordeaux
- 56% des copropriétés construites avant 1914, 27% après 1986
- 71 % des copropriétés ont moins de 12 appartements et 277 au moins 100

Les copropriétés au coeur de la métropole



Période de construction



Nombre d'appartements par copropriété



source : DORIP, Majo au 01/01/2018

**a'urba**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux-Métropole





# a'urba : les copropriétés sur Bordeaux Métropole

- **METHODE : estimer le potentiel de fragilité des copropriétés**
  - *cumul des facteurs de difficultés* : l'état de la copropriété ; l'occupation de la propriété ; le positionnement sur le marché immobilier ; les ressources des occupants ; la stabilité des copropriétaires
  - pour pouvoir *intervenir en amont* des difficultés lourdes et du traitement curatif
  
- **RESULTATS : une fragilité souvent liée à l'ancienneté**
  - 200 copropriétés potentiellement en difficulté en 2015
  - 120 d'entre elles parmi les petits immeubles anciens du centre-ville de Bordeaux
  - Une fragilité souvent liée à l'ancienneté... et des copropriétés potentiellement en difficulté souvent assez petites



# a'urba : les copropriétés sur Bordeaux Métropole

## Des enjeux différents selon les types de copropriétés :

- **tissus urbains anciens de centre-ville** → enjeux de réhabilitation d'un parc âgé ; quels formes d'accompagnements pour ces petites structures ?
- **secteurs entre boulevards et rocade** → vieillissement à la fois des propriétaires occupants et du parc : enjeux de rénovations, d'adaptations et de valorisation de ces logements
- **copropriétés récentes** : 830 copropriétés, soit 39 000 logements « potentiellement » issus de la défiscalisation → mettre en place une veille



# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

**GRAND PROJET  
DES VILLES** MARSINS-CENON  
FLORAC-LOIRAC

**Cenon**  
une nature, des cultures

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

**Gironde**  
LE DÉPARTEMENT



**Observille**



# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

- Croiser la dynamique de peuplement et la dynamique immobilière

## Une population qualifiée « d'hors sol »

- Turn-over important
- Faible ancrage au territoire
- Satisfait de la situation géographique du logement...
- ... Mais des problématiques dans certaines copropriétés

## Une production tournée vers la défiscalisation

- Une programmation T2/T3, permettant une diversification du parc
- 82% de logements neufs vendus aux investisseurs en 2018 (source : OISO)
- L'accession à la propriété des Cenonnais et l'arrivée des CSP+ freinées par le poids de la défiscalisation





# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

- Le pack investisseur : éloignement de l'acquéreur et son bien



## COMMERCIALISATION

> Plaquette de communication entre exagération publicitaire et publicité mensongère

« La nouvelle résidence Villa Alexandre baigne dans un magnifique cadre convivial qui répond aux besoins de ceux qui sont en quête de sérénité, de confort et de sécurité. La douceur du quartier ne prive pourtant pas les résidents de la proximité de nombreux lieux d'intérêts dans la ville »  
source : Edouard Denis





# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

- Le pack investisseur : éloignement de l'acquéreur et son bien



## COMMERCIALISATION

> Réalisation de plaquette vendant Bordeaux avec vue sur Garonne dans le haut Cenon (publicité mensongère)



## CONSTRUCTION

> Moins de contrôles (clients hors site) avec potentiellement des prestations au rabais et des **malfaçons** (économie sur le prix de matériaux...)

## Dans cet immeuble neuf, les 17 balcons risquent de s'effondrer

ACTUALITÉ Par Le Figaro Immobilier | Mis à jour le 12/04/19 à 06:00 | Publié le 12/04/19 à 06:00



VIDÉO - Six mois après la livraison de cet immeuble de l'agglomération bordelaise, 17 balcons ont été étayés et interdits d'accès. Le promoteur pointe la responsabilité de l'entreprise ayant réalisé le gros oeuvre, aujourd'hui en dépôt de bilan.

source : Le Figaro



# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

- Le pack investisseur : éloignement de l'acquéreur et son bien



## COMMERCIALISATION

> Réalisation de plaquette vendant Bordeaux avec vue sur Garonne dans le haut Cenon (publicité mensongère)



## CONSTRUCTION

> Moins de contrôles (clients hors site) avec potentiellement des prestations au rabais et des **malfaçons** (économie sur le prix de matériaux...)



## LOCATION

> **Rotation** très fréquente des locataires (moyenne d'environ 2 ans) avec **vieillessement accéléré** du bien  
> Pas d'implication des habitants locataires dans la vie de la ville  
> Peu de vacance de par la **forte demande** (garantie locative pour l'investisseur)



# Grand Projet des Villes Rive Droite : Observille

- Le pack investisseur : éloignement de l'acquéreur et son bien



## COMMERCIALISATION

> Réalisation de plaquette vendant Bordeaux avec vue sur Garonne dans le haut Cenon (publicité mensongère)



## CONSTRUCTION

> Moins de contrôles (clients hors site) avec potentiellement des prestations au rabais et des **malfaçons** (économie sur le prix de matériaux...)



## LOCATION

> **Rotation** très fréquente des locataires (moyenne d'environ 2 ans) avec **vieillesse accéléré** du bien > Pas d'implication des habitants locataires dans la vie de la ville  
> Peu de vacance de par la **forte demande** (garantie locative pour l'investisseur)



## REVENTE

> Forte probabilité d'une **revente** à la fin de la défiscalisation avec un fort risque de dévaluation du bien (état détérioré)  
> Quid de la garantie décennale?  
> Quid de l'après pour ces quartiers (risque de copropriétés dégradées)