



Les copropriétés fragiles en Nouvelle-Aquitaine

Point d'étape :

- analyse du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles,
- recensement des démarches
- typologies d'EPCI

Objet de l'étude

Cinq phases :

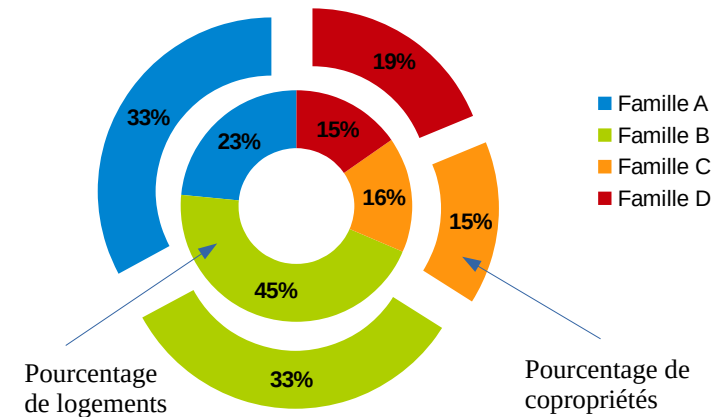
1. Etude statistique des données Filocom/Anah sur les copropriétés potentiellement fragiles
2. Recensement des démarches concernant les copropriétés en difficulté sur la région
3. Elaboration d'une typologie d'EPCI
4. Recensement des leviers d'action à disposition des collectivités
5. Réalisation de fiches-actions pour les collectivités

Portrait type de la classe D



Un peu moins de 40 000 copropriétés, environ 7 000 en classe D comprenant 66 000 logements.

Répartition des copropriétés et des logements en copropriétés en Nouvelle-Aquitaine



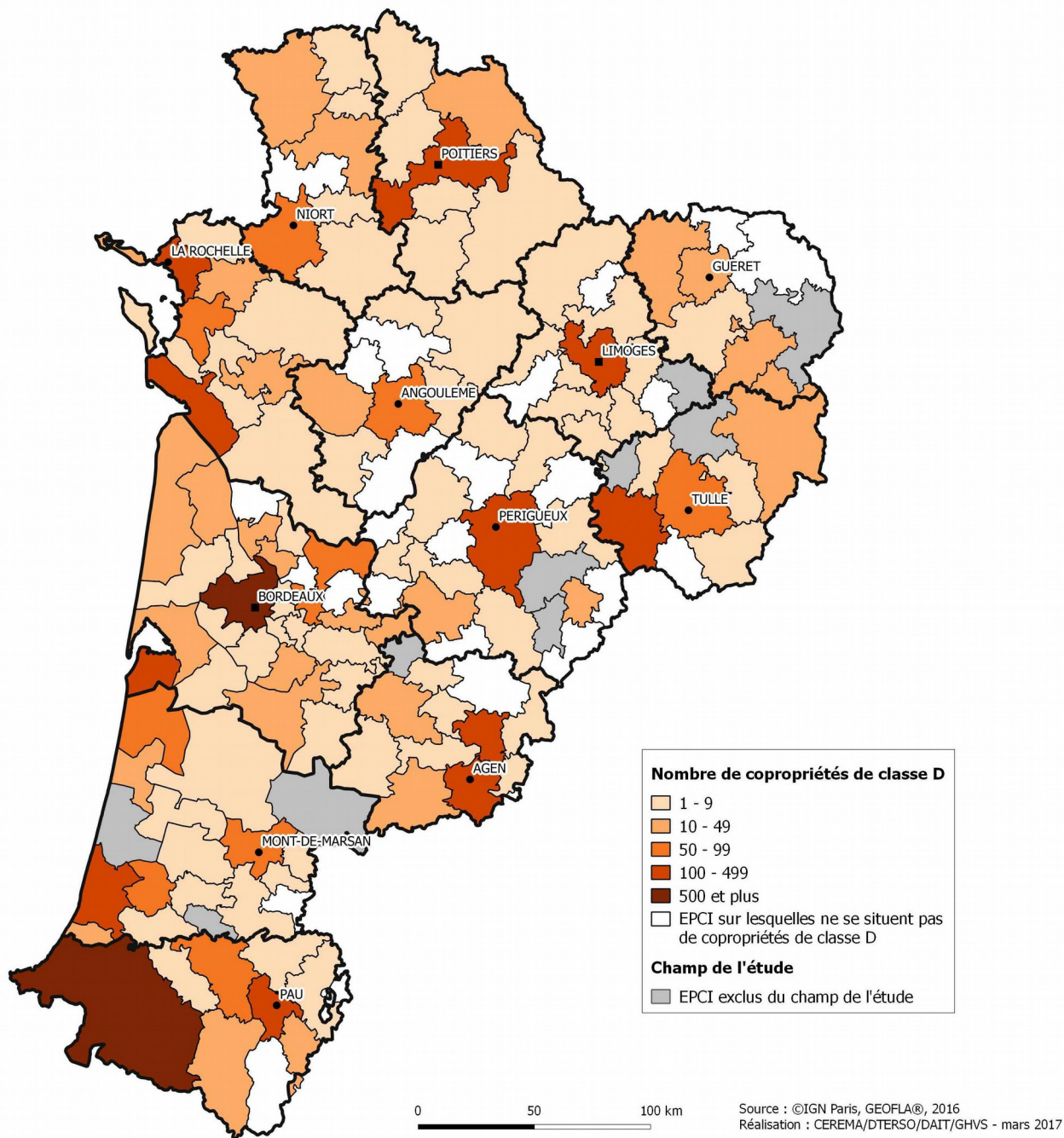
La copropriété de classe D « type » de Nouvelle-Aquitaine est :

- Une petite copropriété ;
- Construite avant 1949 ;
- Dans laquelle plus de 75 % des logements sont des résidences principales ;
- Dans laquelle la forte vacance n'est pas majoritaire, mais beaucoup plus présente que dans les autres classes ;
- Dans laquelle les ménages sont majoritairement locataires.

Carte classe D

6 904 copropriétés de classe D, majoritairement sur :

- 2 principaux EPCI :
 - 1 403 sur Bordeaux Métropole
 - 1 395 sur CA Pays Basque
- les EPCI des préfectures
- Le littoral



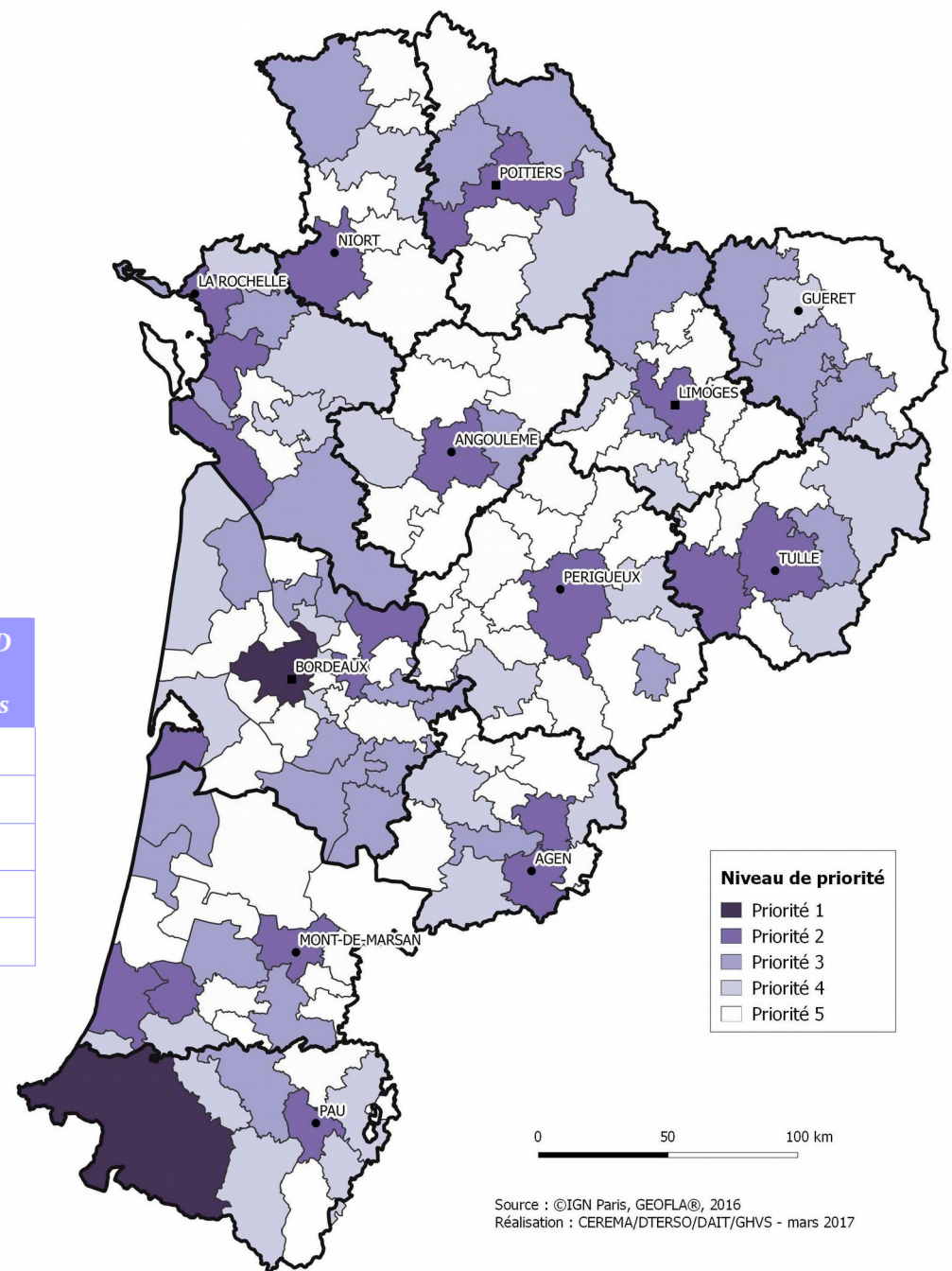
Carte d'enjeux

Enjeux \neq Quantité de classe D

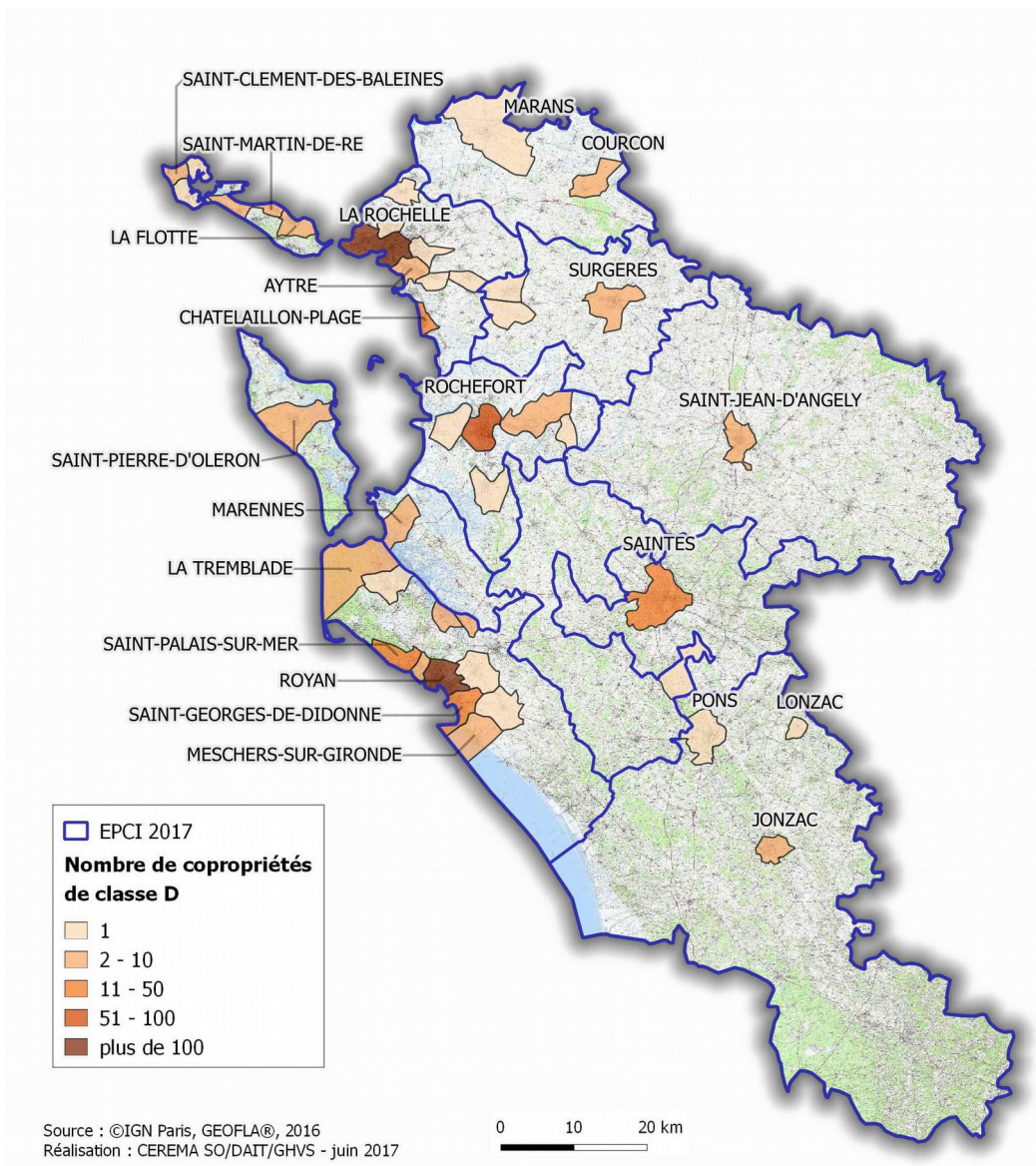


Création d'un indicateur

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 1000	*
Niveau 2	De 75 à 1000	*
Niveau 3	De 5 à 74	Plus de 33 %
Niveau 4	De 5 à 74	Moins de 33 %
Niveau 5	Moins de 5	*

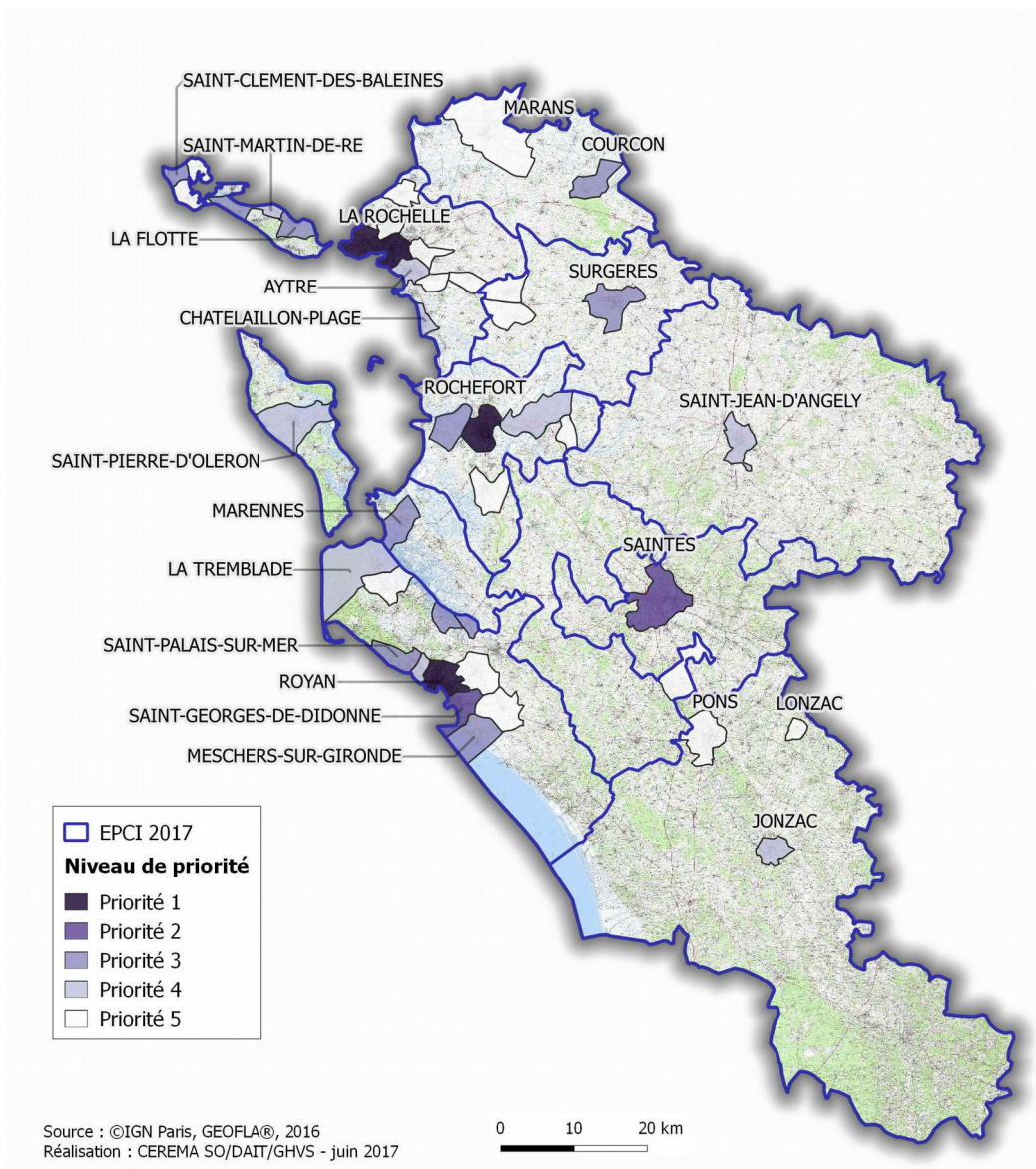


Charente-Maritime : 631 copropriétés D



Commune	Nb de copropriétés de famille D	Nb de copropriétés de famille B, C et D	Ratio D/BCD	Niveau d'enjeu
<i>La Rochelle</i>	216	883	24%	1
<i>Royan</i>	145	497	29%	1
<i>Rochefort</i>	73	270	27%	1
<i>Saintes</i>	40	161	25%	2
<i>Saint-Georges-de-Didonne</i>	26	75	35%	2

Charente-Maritime : les enjeux



Les niveaux d'enjeux

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	*
Niveau 2	De 26 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 25	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 25	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

Commune	Nb de copropriétés de famille D	Nb de copropriétés de famille B, C et D	Ratio D/BCD	Niveau d'enjeu
La Rochelle	216	883	24%	1
Royan	145	497	29%	1
Rochefort	73	270	27%	1
Saintes	40	161	25%	2
Saint-Georges-de-Didonne	26	75	35%	2

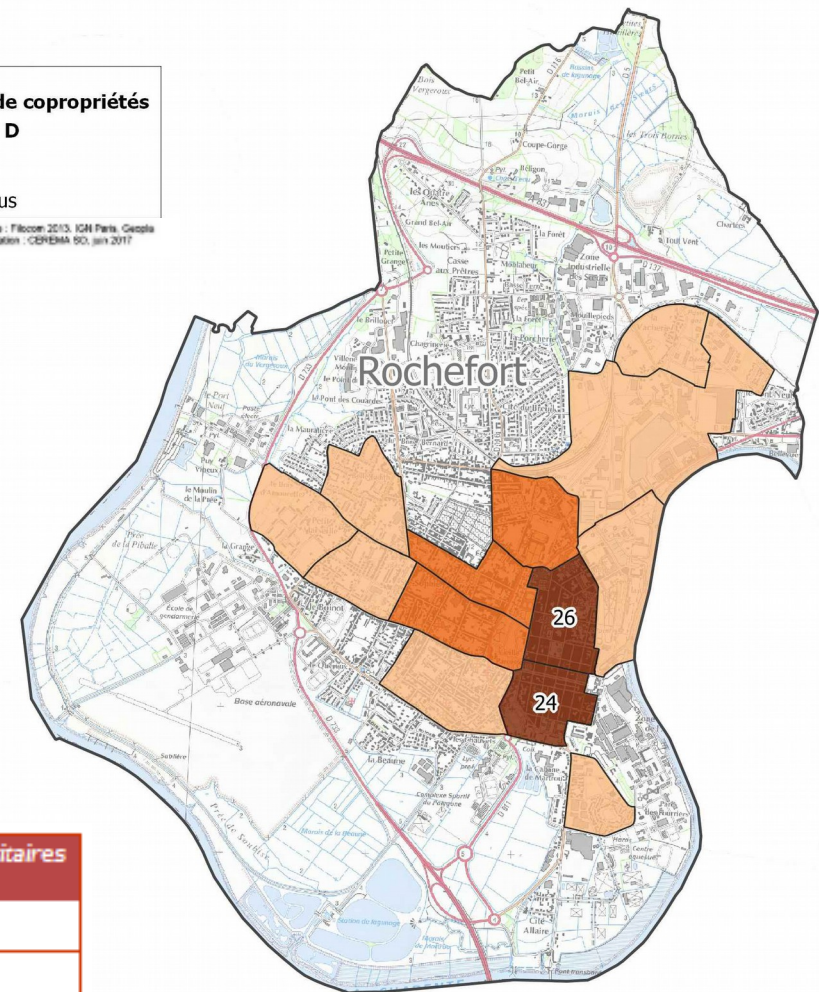
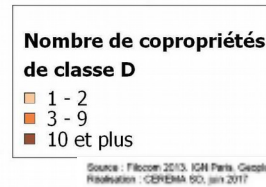
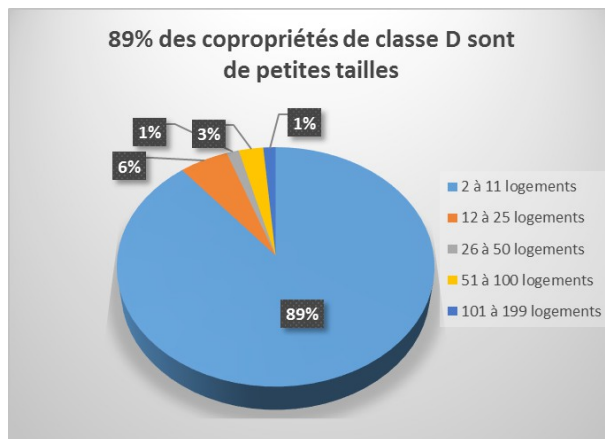
Charente-Maritime : les 43 communes

Commune	Nb de copropriétés de famille D	Nb de copropriétés de famille B, C et D	Ratio D/BCD	Niveau d'enjeu
La Rochelle	216	883	24%	1
Royan	145	497	29%	1
Rochefort	73	270	27%	1
Saintes	40	161	25%	2
Saint-Georges-de-Didonne	26	75	35%	2
Saint-Palais-sur-Mer	13	36	36%	3
Châtaillon-Plage	12	51	24%	4
Surgères	10	22	45%	3
Vaux-sur-Mer	10	39	26%	4
Aytré	9	48	19%	4
Courçon	8	18	44%	3
Saint-Jean-d'Angély	7	22	32%	4
Saint-Martin-de-Ré	6	23	26%	4
Marennes	5	10	50%	3
Meschers-sur-Gironde	5	14	36%	3
La Tremblade	5	25	20%	4
Jorzac	4	13	31%	4
L'Éguille	3	3	100%	3
La Flotte	3	6	50%	3
Mornac-sur-Seudre	3	5	60%	3
Saint-Pierre-d'Oléron	3	12	25%	4
La Couarde-sur-Mer	2	3	67%	3
Saint-Clément-des-Baleines	2	2	100%	3
Tonnay-Charente	2	24	8%	4
Aigrefeuille-d'Aunis	1	3	33%	5
Ars-en-Ré	1	1	100%	5
Arvert	1	3	33%	5
Berneuil	1	1	100%	5
La Jarne	1	2	50%	5
La Jarrie	1	1	100%	5

Commune	Nb de copropriétés de famille D	Nb de copropriétés de famille B, C et D	Ratio D/BCD	Niveau d'enjeu
Lagord	1	6	17%	5
Lonzac	1	1	100%	5
Lussant	1	1	100%	5
Marans	1	9	11%	5
Marsilly	1	1	100%	5
Médis	1	2	50%	5
Périgny	1	25	4%	5
Pons	1	3	33%	5
Les Portes-en-Ré	1	1	100%	5
Saint-Agnant	1	1	100%	5
Saint-Nazaire-sur-Charente	1	1	100%	3
Semussac	1	1	100%	5
Le Thou	1	1	100%	5
TOTAL département	631	2383		

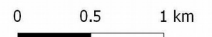
Charente-Maritime : Rochefort, 73 copro D

- 89 % de ces copro sont de petites tailles
- 75 % construites avant 1949
- 63 % occupées major. par des locataires



Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
17299_AX	26	26	23	20
17299_AB	24	23	22	13

Source : FILUCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN
©IGN Paris, GEOFLA®, 2016 - ©IGN Paris, BDTPOPO®, 2016
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017



Phase 2 – Recensement des démarches

- Entretien avec chaque DDT(M) pour recenser
 - leurs démarches sur les copropriétés ;
 - les démarches entreprises par les EPCI et collectivités de leur territoire.
- Rencontres avec les EPCI et collectivités proposés par les DDT.
- Rencontres d'acteurs concernés par le sujet : UNIS, ADIL33, ALEC 33, Procivis

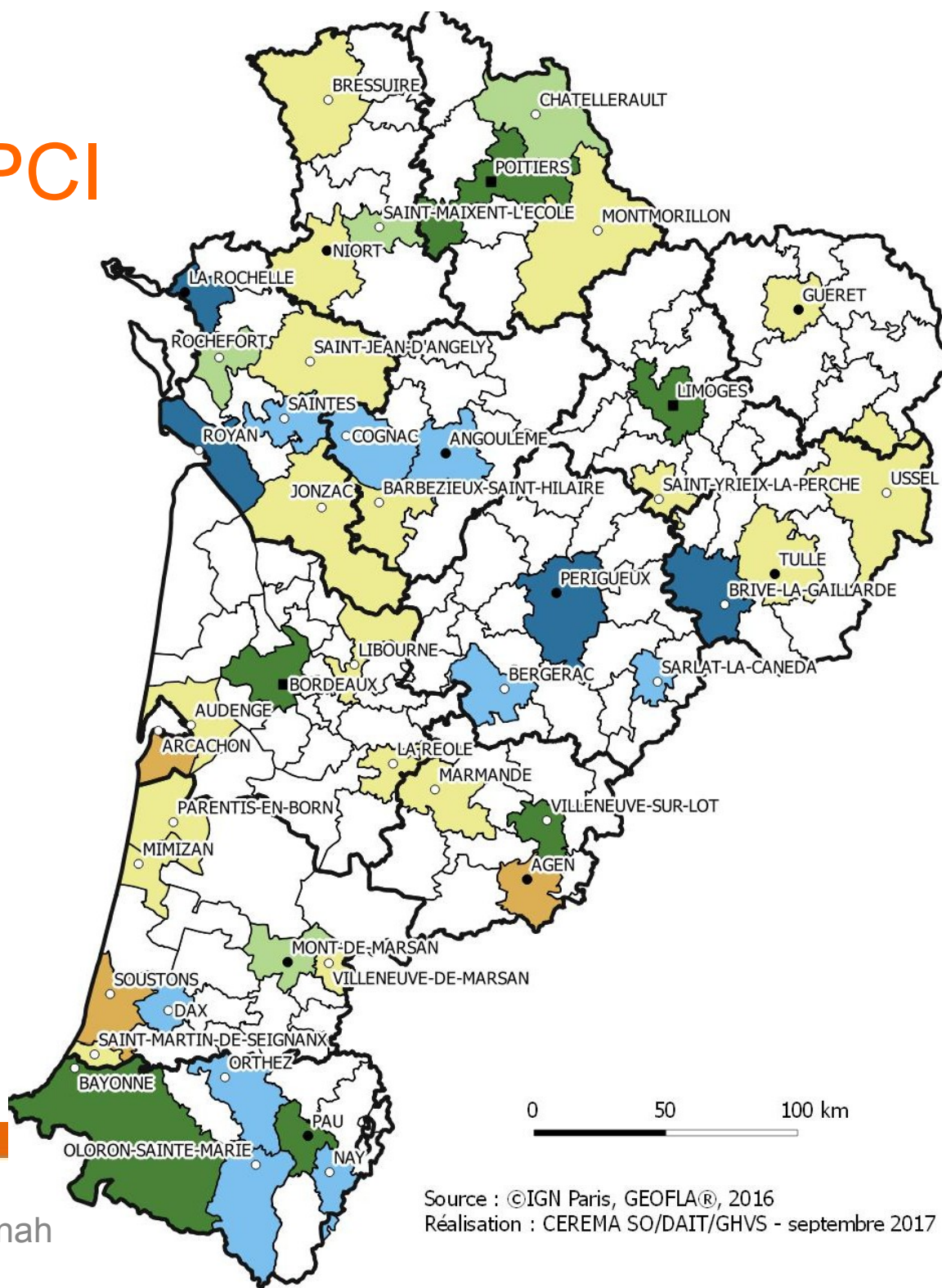
Phase 3 - Classement des EPCI

		Problématique étudiée		Diagnostic à réaliser et action à mener
		Action menée	Action à mener (après approfondissement connaissance/enjeu)	
Nb de copropriétés de classe D	Plus de 100	Bordeaux métropole CA Pau Béarn Pyrénées CA Pays Basque CA Grand Poitiers Limoges métropole CA Grand Villeneuvois	CA Grand Périgueux CA Royan Atlantique CA La Rochelle CA Bassin de Brive	CA Agen CC Maremne Adour Côte sud CA Bassin d'Arcachon sud
	Entre 20 et 100	CA Rochefort Océan CA Mont de Marsan agglo CA du Grand Angoulême CA Pays Châtelleraudais	CC de Lacq-Orthez CC des Vallées béarnaises (Oloron) CC Pays de Nay (CB) CA Bergeracoise CA de Saintes CC Sarlat Périgord Noir CA du Grand Dax	CC des Grands Lacs (Parentis en B.) CA Tulle Agglo CC de Mimizan CC Haute Corrèze (Ussel) (CB) CC du Seignanx CA du Niortais CA du Libournais CA Val de Garonne Agglo (Marmande) CC Arcachon nord Atlan.
	Moins de 20 Et EPCI > 50000 hab.	CC Haut Val de Sèvre (St Maixent l'Ecole – CB)	CA du Grand Cognac	CA Grand Guéret CA du Bocage Bressuirais CC de la Haute Saintonge (Jonzac) CC des Vals de Saintonge (St J. d'Angély) CC des 4B Sud Charente (Barbezieux Saint Hilaire) (CB) CC du Réolais en sud Gironde (CB) CC du Montmorillonnais (CB) CC du Pays de Saint Yreix (CB) CC du Pays de Villeneuve en Armagnac Landais (CB)

Phase 3 - Classement des EPCI par famille

Typologies des EPCI

- Type 1 :**
Plus de 100 copropriétés de classe D - Action engagée
- Type 2 :**
Moins de 100 copropriétés de classe D - Action engagée
- Type 3 :**
Plus de 100 copropriétés de classe D - Diagnostic en cours
- Type 4 :**
Moins de 100 copropriétés de classe D - Diagnostic en cours
- Type 5 :**
Plus de 100 copropriétés de classe D - Aucune action engagée
- Type 6 :**
Moins de 100 copropriétés de classe D - Aucune action engagée



Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2016
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - septembre 2017

Phase 4 - Identification des leviers

Travail avec l'Anah

10 leviers identifiés :

- 1 - Développer un plan de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriété, syndic, agences immobilières, opérateurs, PRIS, maires...)
- 2 - Intégrer un volet copropriété dans les PLH ou PLUIH, qui permettra de poser le diagnostic et de prendre en compte les politiques de veille, de prévention et de traitement dans les plans d'actions
- 3 - En diffus, développer la communication directe aux copropriétés
- 4 - Utilisation de l' « Outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (Filocom) pour mieux identifier la probabilité de copropriétés fragiles à l'échelle de la section cadastrale
- 5 - Pour les territoires ayant plus de 100 000 habitants ou plus de 250 copropriétés de classe D : Mise en place d'un ou plusieurs dispositifs locaux « Veille et observation des copropriétés » (VOC) afin d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriétés sur un périmètre dédié et d'identifier les copropriétés fragiles ou dégradées
- 6 - Mettre en place un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur un périmètre réduit en intégrant un volet copropriétés fragile en tranche conditionnelle
- 7 - Étude pré-opérationnelle d'un programme animé intégrant un volet copropriété (obligatoire)
- 8 - Mettre en place une OPAH RU avec un volet copropriété dégradée et fragile
- 9 - Mettre en place une OPAH copropriété dégradée
- 10 - Mettre en place un Plan de sauvegarde

Phase 5 – Proposition de fiche actions

Fiche synthétique par EPCI élaborée à partir de :

1/ recensement des démarches

2/ travail d'approfondissement avec l'ANAH centrale (enjeu et leviers mobilisables)



Objectif :

Inciter les EPCI à agir ou à aller plus loin en prenant exemple sur les EPCI « actifs » aux caractéristiques similaires

Le Grand Périgueux

Dordogne

EPCI de type 3 :

+ de 100 copropriétés de classe D
Diagnostic en cours

Les copropriétés en Nouvelle-Aquitaine

On dénombre 40 000 copropriétés sur la région parmi lesquelles 7 000 sont de classe D (considérées comme parmi les plus dégradées). Ces copropriétés « dégradées » sont essentiellement de petite taille ; elles comportent 66 000 logements, majoritairement construits avant 1949.

CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI

Territoire : 103 499 habitants (2014) / 43 communes

Copropriétés :

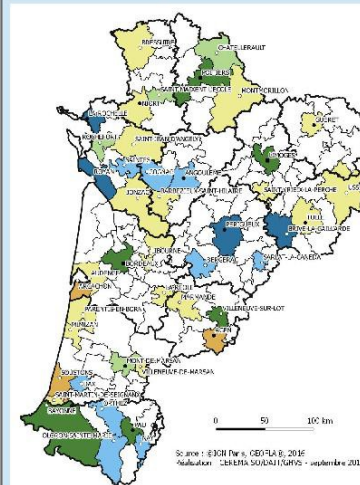
- XX copropriétés
- 180 copropriétés de classe D

PL.H 2017-2022 en vigueur : enjeux sur les copropriétés évoqués pour la ville de Périgueux

Liste des programmes animés :

- OPAH de renouvellement urbain multi-sites de Périgueux
- PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent

CONTEXTE RÉGIONAL Classement des EPCI par famille selon des enjeux similaires



Typologies des EPCI

- Type 1 :** Plus de 100 copropriétés de classe D - Action engagée
- Type 2 :** Moins de 100 copropriétés de classe D - Action engagée
- Type 3 :** Plus de 100 copropriétés de classe D - Diagnostic en cours
- Type 4 :** Moins de 100 copropriétés de classe D - Diagnostic en cours
- Type 5 :** Plus de 100 copropriétés de classe D - Aucune action engagée
- Type 6 :** Moins de 100 copropriétés de classe D - Aucune action engagée

DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

- « Étude de repérage des copropriétés dégradées en Dordogne » (SOLIHA) / DDT et Conseil départemental / 2015
- Perspective d'une étude pré-opérationnelle (repérage de terrain et sur la connaissance des acteurs de terrains) visant à définir la nécessité d'étudier les copropriétés dans le cadre de la mise en place d'un troisième programme opérationnel en 2018.

Définitions :

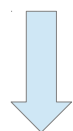
Il convient de ne pas confondre les **copropriétés potentiellement fragiles**, dites de classe D, considérées comme les plus dégradées du parc (selon 5 critères relatifs à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, à la vacance, aux revenus des propriétaires occupants et à la présence de personnes morales de droit privé dans la copropriété) et le dispositif « **copropriété fragile** », outil de l'Anah à destination de copropriétés cumulant une étiquette énergétique entre D et G et des impayés de charges.

Phase 5 – Proposition de fiche actions

Fiche synthétique par EPCI élaborée à partir de :

1/ recensement des démarches

2/ travail d'approfondissement avec l'ANAH centrale (enjeu et leviers mobilisables)



Objectif :

Inciter les EPCI à agir ou à aller plus loin en prenant exemple sur les EPCI « actifs » aux caractéristiques similaires

ENJEUX pour l'EPCI

Connaissance des professionnels de l'immobilier et des copropriétaires des différents dispositifs d'aide
 Mise en place d'une politique publique de prévention et de suivi des copropriétés sur un périmètre infra communal de la commune de Périgueux à déterminer
 Mise en œuvre du plan d'actions du PLH relatif aux copropriétés notamment en intégrant un volet copropriété dans les réflexions sur projet de programme animé à l'échelle de l'EPCI.

LEVIERS MOBILISABLES

1*	2*	3*	4*	Levier
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Développer un plan de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriété, syndic, agences immobilières, opérateurs, PRIS, maires...)
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Intégrer un volet copropriété dans les PLH ou PLUIH, qui permettra de poser le diagnostic et de prendre en compte les politiques de veille, de prévention et de traitement dans les plans d'actions
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En diffus, développer la communication directe aux copropriétés
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Utiliser « l'outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (FILOCOM) pour mieux identifier la probabilité de copropriété fragiles à l'échelle de la section cadastrale
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour les territoires ayant plus de 100 000 habitants ou plus de 250 copropriétés de classe D : Mettre en place d'un ou plusieurs dispositifs locaux « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC) afin d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriétés sur un périmètre dédié et d'identifier les copropriétés fragiles ou dégradées
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mettre en place un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur un périmètre réduit en intégrant un volet copropriété fragile en tranche conditionnelle
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Étude pré-opérationnelle d'un programme animé intégrant un volet copropriété (Obligatoire)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mettre en place une OPAH RU avec un volet copropriété dégradée et fragile
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mettre en place une OPAH copropriété dégradée
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mettre en place un Plan de sauvegarde

* 1/ Non concerné – 2/ Fait – 3/ A faire à court terme – 4/ Pour approfondir, le cas échéant

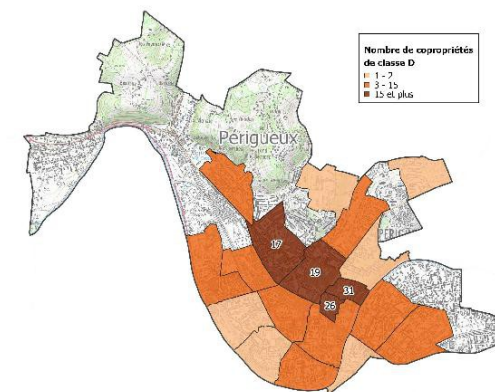
EPCI de Nouvelle-Aquitaine aux caractéristiques similaires ayant été plus loin

CA Grand Poitiers :
POPAC sur le quartier des « Couronneries » (consultation en cours)

CA Grand Villenuevois :
- étude de repérage sur les copropriétés de plus de 10 logements
- étude de repérage sur les copropriétés de moins de 10 logements

CA Pau Béarn Pyrénées :
- étude de repérage sur un quartier « Saragosse »
- OPAH RU avec volet copropriété sur le centre-ville de Pau

Illustration de carte réalisable à la section cadastrale



Source : FILOCOM 2013, MFDDF-Département DDFP, Fichiers infos communales et/ou au recensement des copropriétés fragiles Anah DOBRIH
 ©2016 Pau, Sécurité, ZIUS – 13000 Pau, DEPT6509, 2016
 Réalisation : CEREMA SO/DAL/GRVS - juin 2017

0 0,5 1 km



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

