

## Les copropriétés fragiles en Nouvelle-Aquitaine



## Métadonnées

Titre	<b>Les copropriétés fragiles en Nouvelle Aquitaine</b>
	<b>DREAL Nouvelle Aquitaine</b>
Commanditaire	SAHC/DH/DDOLR Julie DEHEM
	<b>Cerema Sud-Ouest</b>
Réalisé par	Département Aménagement, Intermodalité des Transports Groupe Habitat Ville et Société
Affaire suivie par	<b>Vincent BINET</b> <b>Vincent.Binet@cerema.fr – 05 56 70 66 57</b>
Références Cerema	Affaire n° C16SA0074

Inscrite dans le cadre du Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018), cette étude a pour objectif d'établir l'état des lieux du parc des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine et de proposer aux EPCI de la région des outils adaptés leur permettant de travailler sur le sujet.

### Résumé court

Cette étude doit inciter ces collectivités à se mobiliser sur le sujet pour, sur la base de la connaissance de leur parc, repérer les copropriétés potentiellement fragiles existantes et mettre en place des actions afin de prévenir leur dégradation voire de corriger leurs difficultés.

## Validation du document

	Vincent BINET	
Rédacteur(s)	Ghislaine MUNOZ Viviane BEURTHE-HERRAIZ	<b>Cerema Sud-Ouest</b> DAIT
Relecteur(s)	Brigitte POUGET	Groupe Habitat Ville et Société
Validé par	Brigitte POUGET	



## Référence documentaire

N° ISRN

n° ISRN

Conditions de diffusion

**Notice (auteurs, titre, résumé, etc.)**

diffusable

non diffusable

**Rapport d'étude**

libre (document téléchargeable librement)

contrôlé (celui qui en veut communication doit en faire la demande et obtenir l'autorisation et les conditions d'usage auprès du commanditaire)

confidentiel (document non diffusable)

Historique version

Version(s)

Date

Version V1

2018-02-02

## Table des matières

<b>Introduction.....</b>	<b>6</b>
<b>Partie 1 - Etat des lieux des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Les caractéristiques générales des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine...11</b>	<b>11</b>
1.1 Nombre de copropriétés et de logements.....	11
1.2 Résidences principales, secondaires et vacance.....	12
1.3 Taille des copropriétés.....	13
1.4 Périodes de construction des copropriétés.....	14
1.5 Propriétaires occupants et locataires en copropriété.....	15
1.6 Revenus des ménages logés en copropriété.....	16
<b>2 Le potentiel de fragilité des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine.....</b>	<b>17</b>
2.1 Les principes méthodologiques.....	17
2.2 Le classement des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine.....	18
2.3 Périodes de construction et tailles des copropriétés.....	20
2.4 Taux de résidences principales et de vacance dans les copropriétés.....	21
2.5 Le statut d'occupation en copropriété.....	22
2.6 Evolution des copropriétés : dégradation plus importante pour les copropriétés déjà en difficulté.....	23
<b>3 Les territoires potentiellement à enjeu.....</b>	<b>24</b>
<b>Partie 2 - Propositions d'actions sur les copropriétés de Nouvelle-Aquitaine.....</b>	<b>29</b>
<b>1 Recensement des démarches entreprises par les EPCI.....</b>	<b>31</b>
<b>2 Élaboration d'une typologie d'EPCI.....</b>	<b>32</b>
<b>3 Les leviers d'action proposés aux EPCI recensés.....</b>	<b>34</b>
<b>4 Réalisation de fiches actions pour chaque EPCI.....</b>	<b>37</b>

<b>ANNEXES.....</b>	<b>39</b>
<b>Annexe 1 : les fiches-actions des 44 EPCI retenus.....</b>	<b>40</b>
<b>Annexe 2 : les cahiers départementaux.....</b>	<b>41</b>
<b>Annexe 3 : la méthodologie relative à la définition du potentiel de fragilité des copropriétés.....</b>	<b>42</b>
<b>Annexe 4 : le tableau complet du recensement des démarches entreprises par les EPCI relatives aux copropriétés.....</b>	<b>48</b>
<b>Annexe 5 : la liste des acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude.....</b>	<b>52</b>

## Introduction

### Contexte

Fin 2015, le gouvernement et l'Anah (agence nationale de l'habitat) ont élaboré un Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018). Ce plan est à la fois :

- ◆ un plan de mobilisation, pour mieux connaître le phénomène de dégradation des copropriétés au niveau national et local, et pour pouvoir ainsi mieux définir et cibler les actions de prévention et de redressement ;
- ◆ un plan d'aide à la décision et à l'action, pour permettre à toutes les collectivités, quelle que soit la taille de leur territoire, de repérer le plus tôt possible les copropriétés fragiles et en difficultés et d'aider, chaque fois que cela est possible, à leur redressement, dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique ;
- ◆ un plan d'impulsion, pour renforcer les partenariats nationaux et locaux, développer un réseau d'expertise de proximité, et engager la mise en œuvre des nouveaux dispositifs.

Piloté par l'Anah, ce plan s'articule autour de 3 objectifs :

- ✓ observer le parc de copropriétés et prévenir sa dégradation ;
- ✓ traiter les copropriétés en difficultés ;
- ✓ accompagner les territoires.

### Objet de l'étude

Dans ce cadre, la Dreal Nouvelle-Aquitaine a confié au Cerema Sud-Ouest la réalisation d'une étude sur les copropriétés de la région. L'objectif de cette étude est de connaître l'état du parc des copropriétés et de proposer aux EPCI de la région des outils adaptés leur permettant de travailler sur le sujet.

Il s'agit d'inciter ces collectivités à se mobiliser sur le sujet pour, sur la base de la connaissance de leur parc, repérer les copropriétés potentiellement fragiles existantes et mettre en place des actions afin de prévenir leur dégradation voire de corriger leurs difficultés.

## Présentation de l'étude

L'étude comporte deux parties :

- ◆ La première partie propose un diagnostic de l'ensemble des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine à travers des données relatives à l'état du bâti et à l'occupation. Un zoom sur les copropriétés les plus fragiles permet de définir leur profil et d'afficher les territoires sur lesquels les enjeux sont les plus forts ;
- ◆ A partir d'entretiens réalisés auprès des acteurs locaux, la deuxième partie présente le recensement des actions entreprises sur la région. Couplé aux résultats obtenus dans la première partie, ce recensement permet la réalisation d'une typologie d'EPCI à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. L'objectif poursuivi est la réalisation de fiche-actions ayant pour but d'orienter les EPCI sur les démarches à entreprendre au regard du contexte de leur territoire.

Les annexes de l'étude contiennent notamment :

- ◆ Les 44 fiches-actions, sur chacun des EPCI étudiés ;
- ◆ Les 12 cahiers départements, offrant un état des lieux à une échelle plus fine des copropriétés.

**L'ensemble de ces documents a pour objectif d'apporter une meilleure connaissance de l'état du parc des copropriétés de la région et inciter les différents acteurs concernés à mettre en place des actions correspondant aux besoins identifiés.**



# Partie 1



## **Etat des lieux des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine**

- 1. Les caractéristiques générales des copropriétés**
- 2. Le potentiel de fragilité des copropriétés**
- 3 Les territoires potentiellement à enjeux**



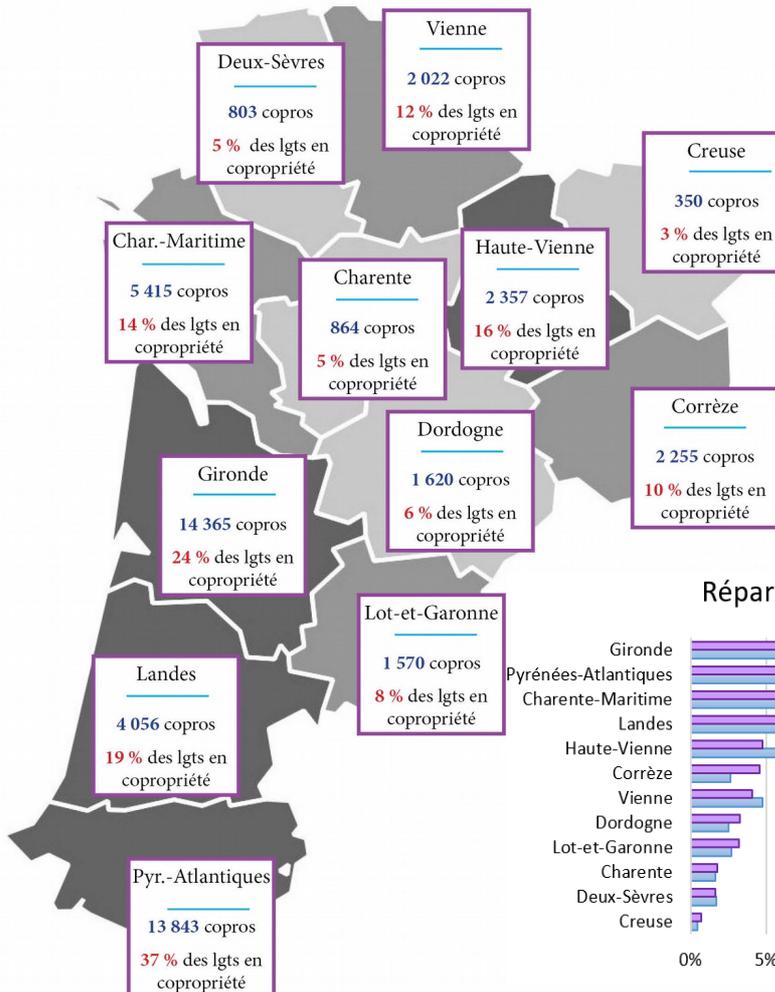
# 1 Les caractéristiques générales des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine

## 1.1 Nombre de copropriétés et de logements

En 2015, la Nouvelle-Aquitaine comptait près de 50 000 copropriétés regroupant plus 580 000 logements. Ces logements ne représentent que 17 % du parc total des logements de la région, ratio bien en dessous de la moyenne nationale (28 %).

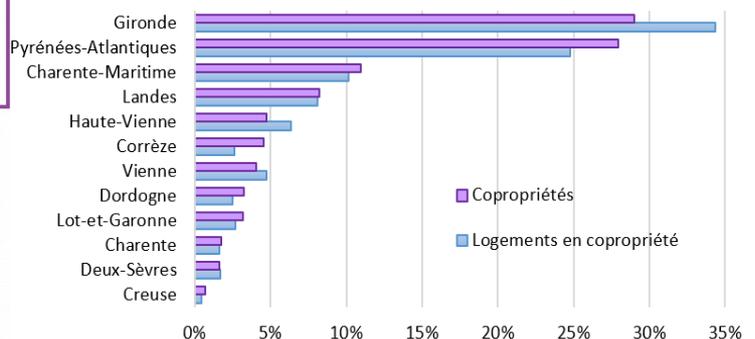
En 2015	Nouvelle-Aquitaine	France (métrop.)
Nombre de copropriétés	49 520	616 560
Nombre de logements en copropriétés	584 080	9 962 270
% de logements en copropriétés	17 %	28 %

Les copropriétés sont inégalement réparties sur le territoire régional. Les deux départements de la Gironde et des Pyrénées-Atlantiques concentrent plus de la moitié des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine. A contrario, la Creuse, les Deux-Sèvres et la Charente en comptent moins de 1 000.



Au-delà du nombre, le ratio de logement en copropriété est également très différent d'un département à l'autre : il est au-dessus de la moyenne régionale sur le littoral et autour des principales agglomérations. Sur les zones plus rurales, ce taux est inférieur à 5 %.

Répartition départementale



## 1.2 Résidences principales, secondaires et vacance

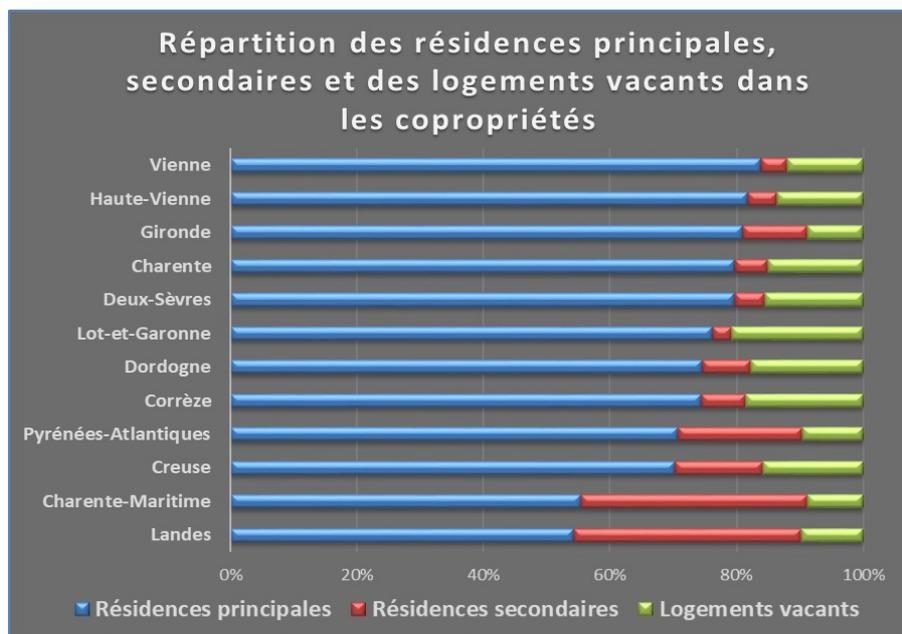
**En copropriété, près de 3/4 des logements sont des résidences principales, 16 % des résidences secondaires.**

Le taux de logements occupés en tant que résidence principale en copropriété est inférieur à la moyenne du parc total des logements de la région. Inversement, le pourcentage de résidence secondaire y est supérieur, principalement sur les départements du littoral où les copropriétés côtières des Landes, de Charente-Maritime ou des Pyrénées-Atlantiques ne sont pas totalement occupées sur l'ensemble de l'année.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	73 %	16 %	11 %
Tous logements de la région	79 %	11 %	10 %

### Une vacance semblable à l'ensemble du parc

Le taux de vacance en copropriété est très proche de celui de l'ensemble du parc de la région. Les départements ruraux semblent plus impactés par ce phénomène où ce taux avoisine parfois 20 % (en vert sur le graphique ci-dessous).



### 1.3 Taille des copropriétés

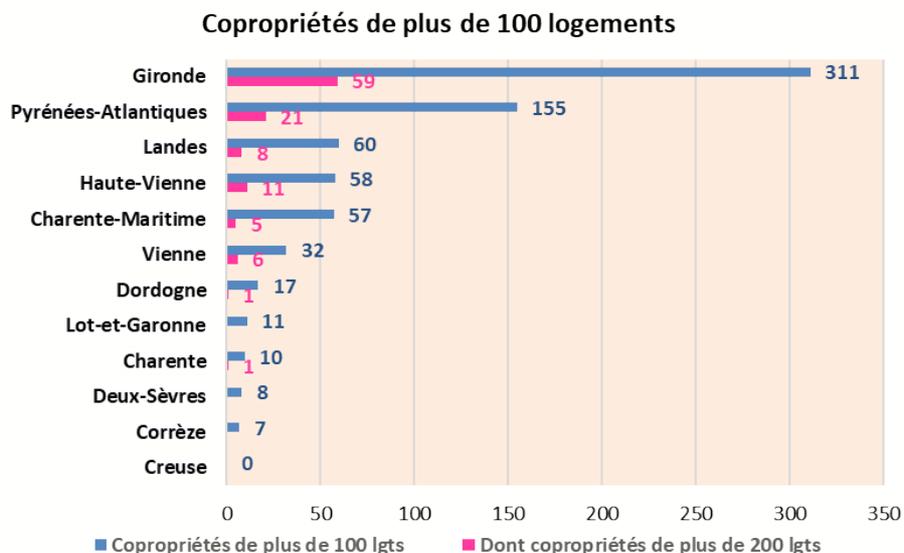
#### Plus de la moitié des copropriétés de la région ne sont composées que de 2 à 4 logements

52 % des copropriétés de la région sont de très petites tailles, composées de 2, 3 ou 4 logements seulement. On retrouve cette tendance sur l'ensemble des départements. Cependant, en volume, ces copropriétés ne regroupent que 12 % du parc des logements :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
<b>De 2 à 4 lgts</b>	25 549	<b>52%</b>	69 173	12%
<b>De 5 à 9 lgts</b>	11 324	<b>23%</b>	72 756	12%
<b>De 10 à 49 lgts</b>	10 152	20%	219 126	<b>38%</b>
<b>De 50 à 99 lgts</b>	1 769	4%	116 371	<b>20%</b>
<b>Plus de 100 lgts</b>	728	1%	106 652	18%

La majorité des logements sont dans les copropriétés de taille moyenne (entre 10 et 99 logements).

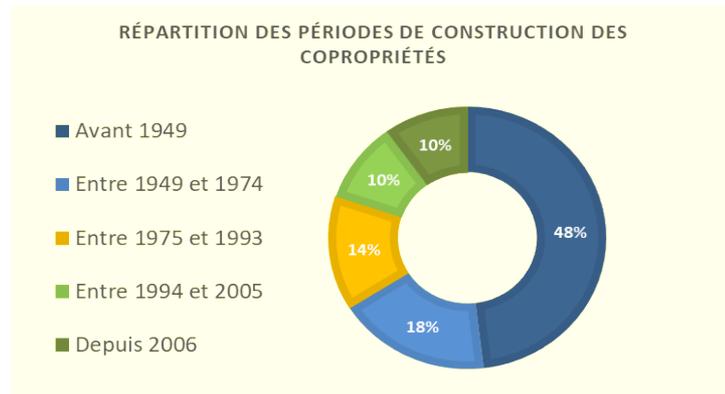
Les 728 grandes copropriétés de plus de 100 logements de la région regroupent 18 % des logements du parc. La Gironde en accueille près de la moitié, les Pyrénées-Atlantiques près d'un quart et il n'y en a pas dans la Creuse. Parmi ces grandes copropriétés, 112 sont composées de plus de 200 logements, essentiellement situées dans les plus grosses agglomérations de la région.



## 1.4 Périodes de construction des copropriétés

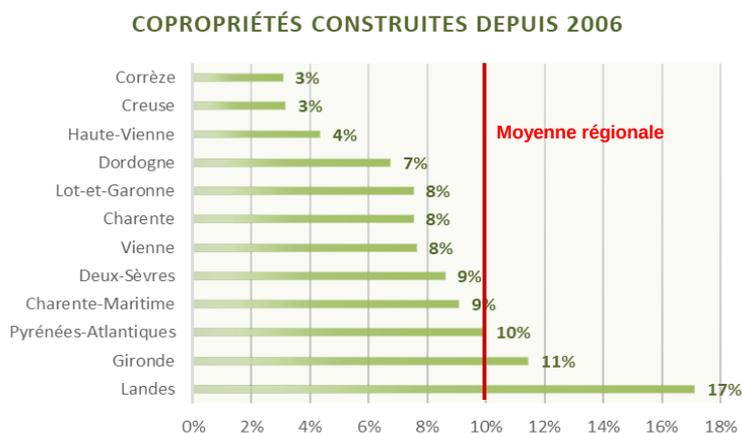
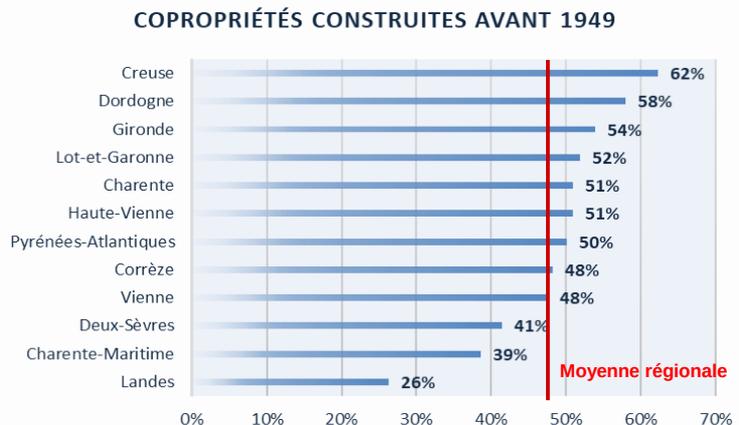
### Près de la moitié des copropriétés de la région ont été construites avant 1949

Le parc des copropriétés est globalement ancien : 48 % d'entre elles ont été construites avant 1949, et plus des trois quarts ont plus de 25 ans. Le taux de copropriétés récentes, de moins de 10 ans, est de 10 %.



Si la tendance générale est globalement la même sur l'ensemble des départements, on note tout de même que dans la Creuse et en Dordogne le taux de copropriétés très anciennes dépasse largement la moyenne régionale. Ces deux départements comptent parmi ceux où le taux de logements en copropriété est le plus faible.

Dans les Deux-Sèvres, en Charente-Maritime et surtout dans les Landes, ce taux est beaucoup moins élevé.



Les départements où les taux de copropriétés de moins de 10 ans sont les plus élevés sont ceux du littoral.

Avec 17 % de copropriétés récentes, les Landes est le département qui semble profiter le mieux de l'attrait de ses côtes pour attirer de nouveaux copropriétaires.

## 1.5 Propriétaires occupants et locataires en copropriété

### Les copropriétés, parc prisé par les ménages locataires

En Nouvelle-Aquitaine, les résidences principales en copropriété sont très majoritaires occupées par des locataires. Ils y occupent 64 % des logements. La répartition « propriétaires occupants » / locataires y est totalement inversée par rapport à l'ensemble des logements du parc de la région où les locataires n'occupent que 36 % des résidences principales.

Les résidences principales	Nombre		Répartition	
	Locataires	Propriétaires occupants	Part des locataires	Part des propriétaires occupants
<b>En copropriété</b>	268 328	153 097	<b>64 %</b>	36 %
<b>Tous logements de la région</b>	963 836	1 703 427	36 %	<b>64 %</b>

Le tableau ci-dessous compare le taux de locataires en copropriété aux taux de locataires sur l'ensemble des logements du département :

Territoire	Locataires en copropriété	Locataires dans l'ensemble des logements
<b>Deux-Sèvres</b>	77%	30%
<b>Lot-et-Garonne</b>	76%	34%
<b>Vienne</b>	76%	37%
<b>Dordogne</b>	74%	29%
<b>Charente</b>	72%	32%
<b>Charente-Maritime</b>	68%	33%
<b>Gironde</b>	67%	44%
<b>Région</b>	<b>64%</b>	<b>36%</b>
<b>Landes</b>	64%	33%
<b>Corrèze</b>	63%	29%
<b>Creuse</b>	58%	25%
<b>Haute-Vienne</b>	57%	36%
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	51%	37%

Dans l'ensemble des départements, la tendance régionale est suivie, le taux de locataires est supérieur à celui des propriétaires occupant en copropriété. On notera toutefois que cette répartition est très proche de l'équilibre dans les Pyrénées-Atlantiques.

## 1.6 Revenus des ménages logés en copropriété

### Des ménages en copropriété aux revenus inférieurs, en moyenne, à ceux de l'ensemble des ménages de la région

La répartition des ménages, en fonction de leurs revenus et du fait qu'ils vivent en copropriété, est indiquée dans le tableau ci-dessous :

	Revenus annuels du ménage		
	Inférieur à 15 K€	Entre 15 et 30K€	Supérieur à 30K€
Ménages en copropriété	23%	41%	36%
Tous ménages de la région	18%	33%	49%

La proportion de ménages aux revenus inférieurs à 15 K€, comme celle de ceux inférieurs à 30 K€, est plus importante parmi les ménages logés dans une copropriété. A l'inverse, si en Nouvelle-Aquitaine un ménage sur deux possède des revenus supérieurs à 30 K€ par an, ils ne sont qu'un tiers à dépasser ce montant en copropriété.

Cependant, dans ce tableau, la composition des ménages n'est pas prise en compte. En effet, le nombre d'actifs au sein d'un ménage influe sur le montant total des revenus. L'écart important constaté des montants de revenus annuels est bien existant, mais doit être relativisé et analysé en prenant en compte la composition des ménages.

Le tableau ci-dessous répartit les ménages en fonction de leur possibilité d'accès à un logement social de type PLUS<sup>1</sup>. Les critères retenus sont les revenus mais aussi la composition familiale.

	Possibilité d'accéder à un logement social de type PLUS	
	Oui	Non
Ménages en copropriété	60%	40%
Tous ménages de la région	57%	43%

Le taux de ménages éligibles à un logement social de type PLUS en Nouvelle-Aquitaine est de 57 %. Celui des ménages en copropriété est supérieur, mais uniquement de 3 points.

Les revenus nets des ménages en copropriété sont plus faibles que ceux de la moyenne des ménages de la région, mais l'écart est moindre dès lors que la composition familiale est prise en compte.

<sup>1</sup> PLUS (Prêt locatif à usage social), type de logement correspondant à un logement intermédiaire dans le parc social.

## 2 Le potentiel de fragilité des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine

L'objectif de cette partie est de définir, à partir de l'outil d'aide au repérage local des copropriétés fragiles fourni par l'Anah, le potentiel de fragilité des copropriétés de la région et les caractéristiques principales de celles jugées parmi les plus fragiles. Cette étude doit permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de ces copropriétés fragiles est pressentie.

### 2.1 Les principes méthodologiques<sup>2</sup>

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM), près de 36 000 copropriétés de Nouvelle-Aquitaine ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité, selon les critères suivants :

- le revenu des occupants de la copropriété ;
- le classement cadastral des logements de la copropriété ;
- la vacance de longue durée au sein de la copropriété ;
- le taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté ;
- le taux de logements de la copropriété détenus par des personnes morales.



D'autres critères qui peuvent aussi être considérés comme facteurs de fragilité, tels que :

- la qualité des instances de gouvernance de la copropriété ;
- la situation financière de la copropriété ;
- l'état réel du bâti de la copropriété et de ses équipements.

n'ont pu être pris en compte, aucune donnée statistique n'étant disponible sur ces thématiques.

De plus, aucun repérage sur le terrain n'a été effectué pour confirmer ou non les résultats obtenus.

Cette étude permet donc d'obtenir des informations générales (ainsi qu'un repérage à la section cadastrale de copropriétés jugées potentiellement fragiles), mais ne permet pas de définir précisément quelles sont réellement les copropriétés dégradées.

#### **Copropriété potentiellement fragile ≠ copropriété dégradée**

Enfin, sur les 50 000 copropriétés de la région, seules 36 000 sont étudiées dans cette partie. Pour des raisons méthodologiques (détaillées en annexe), les copropriétés dont la totalité des logements ont un statut de résidences secondaires sont exclues de l'étude. De même, les copropriétés situées sur des communes multi-polarisées ou à dominante rurale (définies selon le classement de l'Insee) sont également exclues de l'étude. La carte des communes concernées est disponible en annexe.

<sup>2</sup> Les détails de la méthodologie sont à retrouver en annexe 3

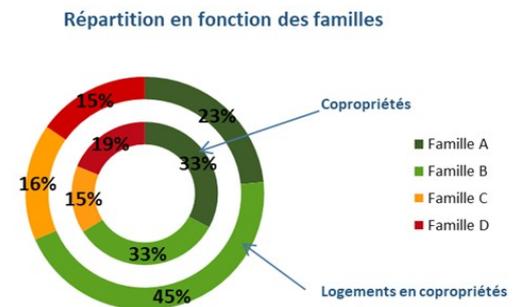
## 2.2 Le classement des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine

En 2013, 36 767 copropriétés représentant 431 474 logements sont répertoriées en Nouvelle-Aquitaine.

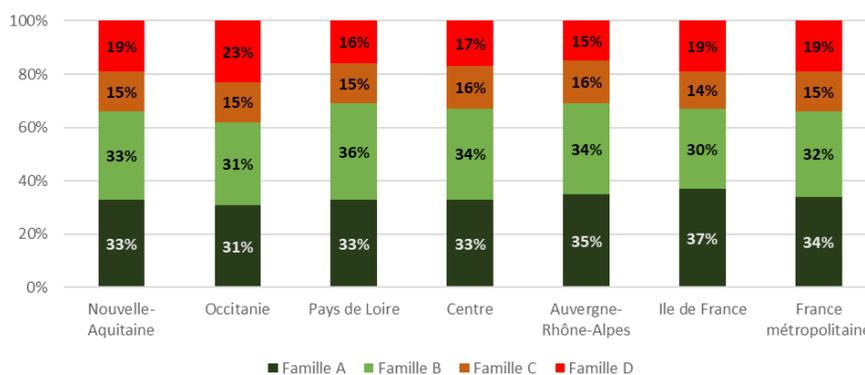
Nouvelle-Aquitaine	Les copropriétés		Les logements en copropriétés	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	12 085	33%	101 140	23%
Famille B	12 187	33%	194 605	45%
Famille C	5 591	15%	69 572	16%
Famille D	6 904	19%	66 157	15%
<b>Ensemble</b>	<b>36 767</b>	<b>100%</b>	<b>431 474</b>	<b>100%</b>

Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équivalents (famille A, famille B et familles C-D). La répartition en logements est légèrement différente : 45 % des logements sont dans des copropriétés de famille B, ce qui signifie qu'en moyenne ces copropriétés sont plus grandes que celles des autres familles.

Les copropriétés à forte présomption de difficultés (famille D) représentent 19 % du parc et comprennent 15 % des logements de la région. Ces copropriétés sont donc globalement plus petites que la moyenne du parc.



### Comparaison de la répartition des copropriétés avec les autres régions

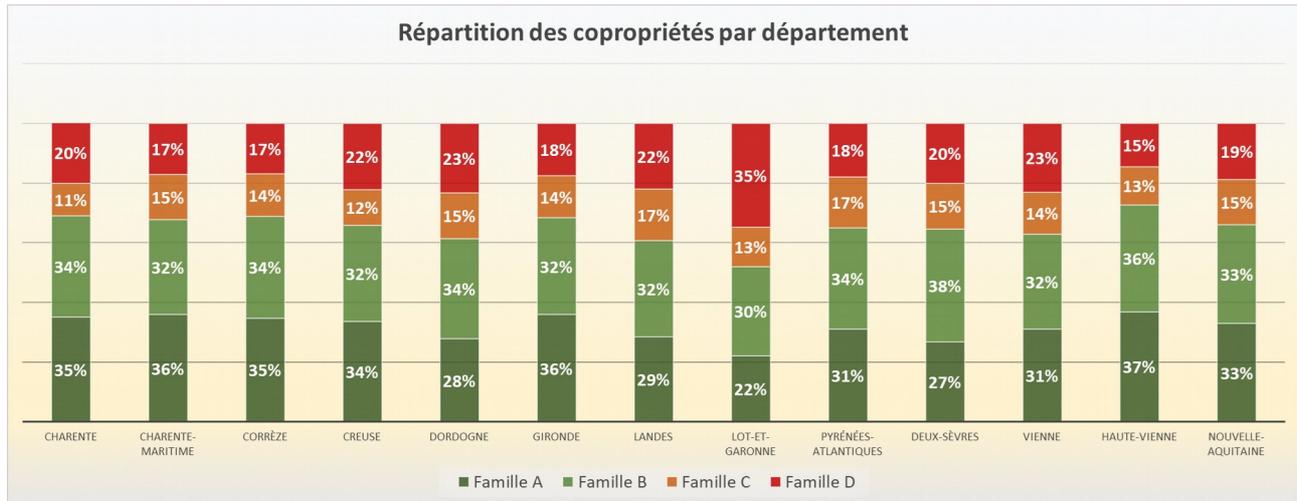


La répartition des copropriétés de la région dans les différentes familles est très proche de la moyenne nationale. La proportion de copropriétés de classe D y est plus élevée que dans les Pays-de-la-Loire, le Centre ou en Auvergne-Rhône-Alpes, mais sensiblement moins qu'en Occitanie.

Au sein des départements de la région, la répartition est la suivante :

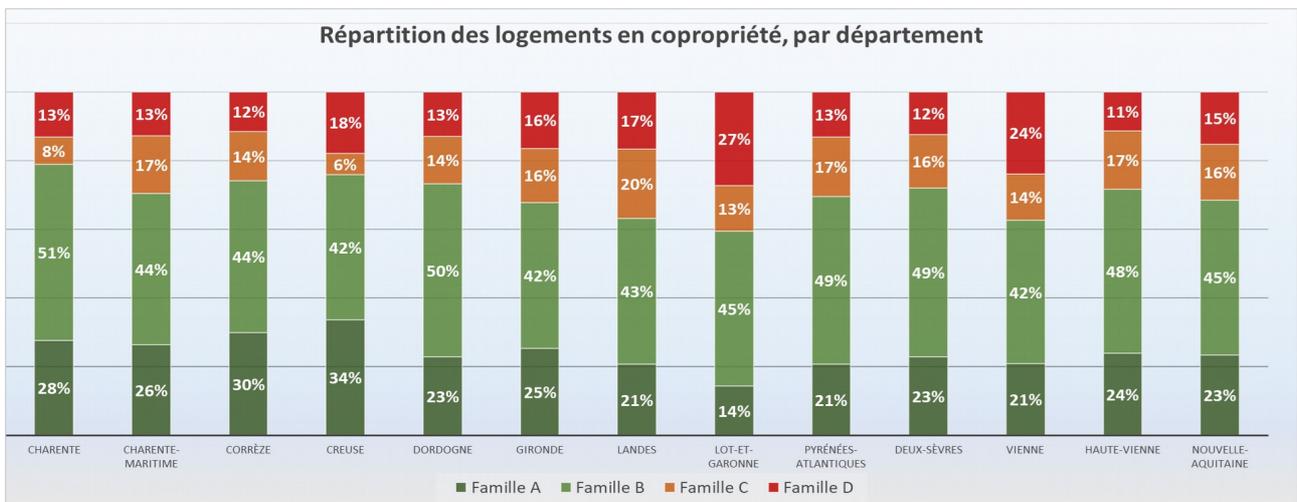
- **En répartition du nombre de copropriétés :**

Dans la moyenne régionale, la majorité des départements comptent près de deux tiers de leurs copropriétés en famille A ou B. Les taux les plus élevés sont en Haute-Vienne (73 %), en Charente et en Corrèze (69 %). Le ratio de copropriétés de famille D est le plus important dans le Lot-et-Garonne (35 %).



- **En répartition du nombre de logements en copropriété :**

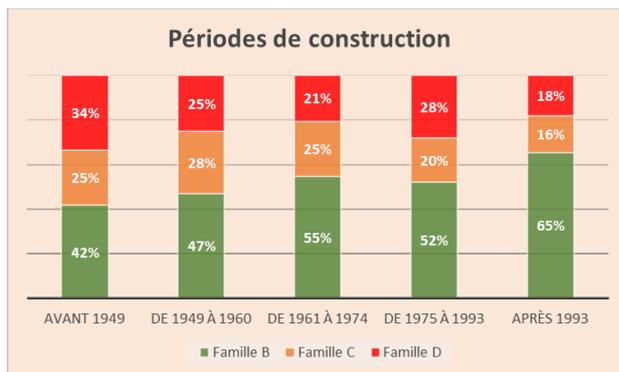
La Charente et la Creuse sont les départements comptant le plus fort taux de logements en copropriété classés en famille A et B. Dans le Lot-et-Garonne et dans la Vienne, un logement en copropriété sur quatre est dans une copropriété de classe D.



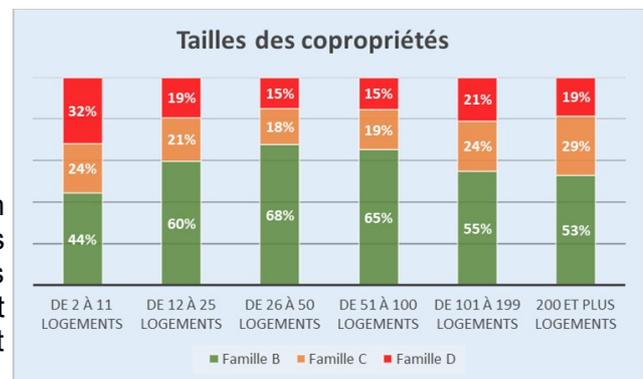
*NB : comme expliqué dans la méthodologie disponible en annexe, afin de préserver le secret statistique, seules les copropriétés des familles B, C et D ont été étudiés plus finement. Dans les paragraphes suivants, les données concerneront uniquement ces trois familles.*

### 2.3 Périodes de construction et tailles des copropriétés

L'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.



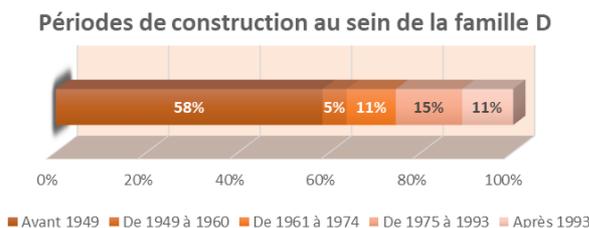
Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 58 % pour celles construites avant 1949 à 34 % pour celles construites après 1993.



Concernant la taille des copropriétés, on constate un taux plus important de copropriétés de classe C ou D parmi les plus petites. Les « moyennes » (entre 26 et 100 logements) sont celles où le taux de copropriétés de famille B est le plus élevé.

#### Lorsque l'on isole les copropriétés de la famille D :

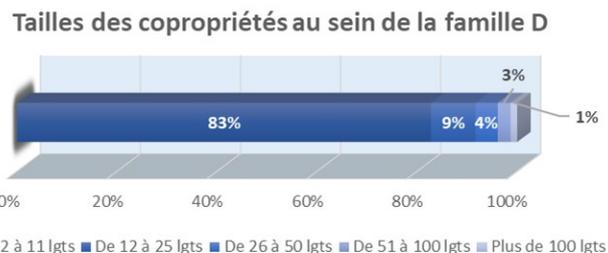
Plus de la moitié des copropriétés classées en famille D ont été construites avant 1949 ; On notera tout de même que 11 % des copropriétés potentiellement fragiles ont moins de vingt ans.



La proportion de petites copropriétés est plus élevée dans la famille D que dans l'ensemble du parc (83 % contre 75 %). Seulement 1 %

des copropriétés de famille D comporte plus de 100 logements.

Contrairement à l'idée reçue, en Nouvelle Aquitaine, une copropriété fragile n'est pas obligatoirement un très grand ensemble.

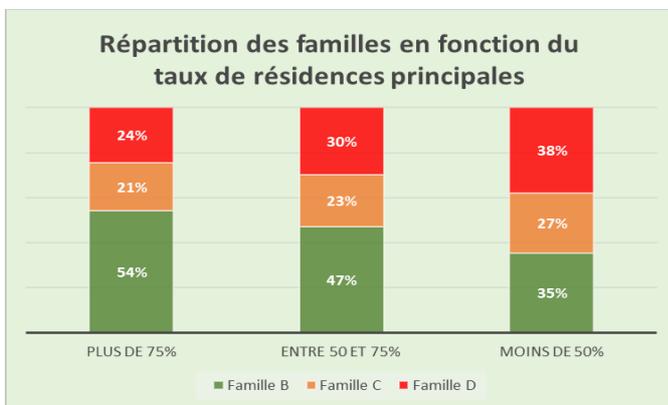


## 2.4 Taux de résidences principales et de vacance dans les copropriétés

Les graphiques ci-dessous permettent de comparer la représentation des différentes familles en fonction du taux plus ou moins importants de résidences principales et de logements vacants au sein des copropriétés.

### Le risque de dégradation de la copropriété augmente quand le taux de résidences principales diminue.

On constate que lorsque le taux de logements occupés comme résidences principales est élevé (plus de 75 %), la part de copropriétés de famille D n'est que de 24 %.



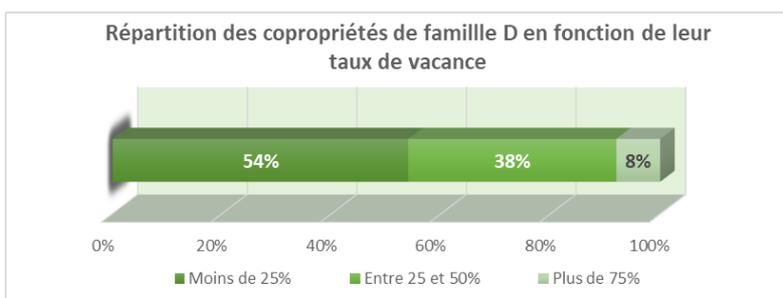
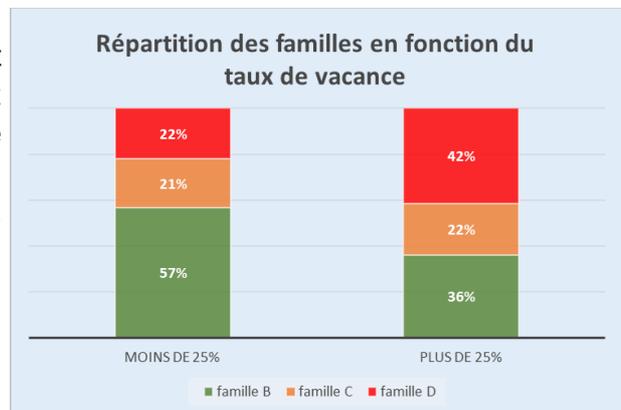
Cette part passe à 38 % des copropriétés lorsque plus de la moitié des logements ne sont pas des résidences principales (les logements sont soit des résidences secondaires, soit des logements vacants).

Il semble donc exister un lien entre la dégradation potentielle d'une copropriété et le taux de résidences principales.

### Une vacance importante entraîne un risque plus élevé de copropriété dégradée.

Lorsque moins de 25 % des logements sont vacants, le taux de copropriétés de classe D n'est que de 22 %. Ce taux passe à 42 % dès que le nombre de logements vacants augmente.

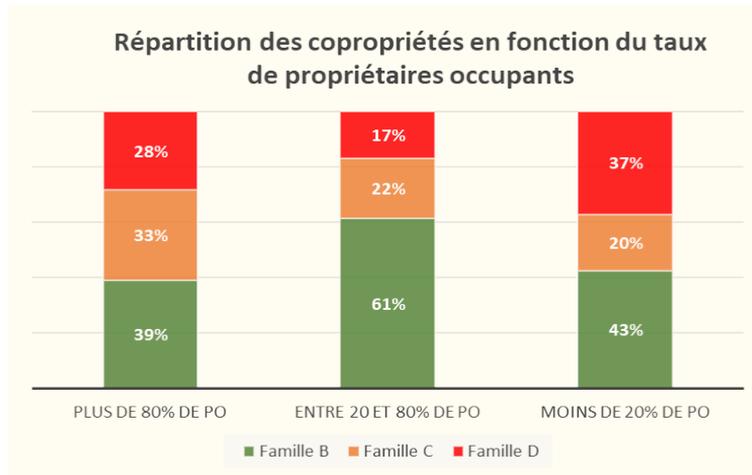
Le lien entre vacance et dégradation semble également assez évident.



Cependant, il ne faut pas conclure que toutes les copropriétés potentiellement dégradées ont un fort taux de vacance. Le graphique ci-après atteste que plus de la moitié des copropriétés de la famille D ont moins de 25 % de logements vacants.

## 2.5 Le statut d'occupation en copropriété

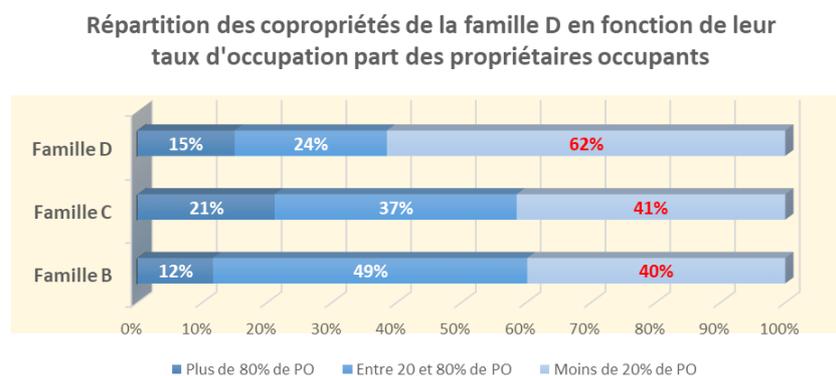
Le graphique ci-dessous indique qu'il est difficile d'établir de lien direct entre la présence importante de propriétaires-occupants dans une copropriété et sa dégradation présumée.



Lorsque le taux de propriétaires occupants est élevé (et donc celui de locataires faible), le pourcentage de copropriétés de classe D est de 28 %. Il est un peu plus élevé (37 %) lorsque la proportion « locataires/propriétaires occupants » est inversée.

Cependant, il est beaucoup plus faible lorsque l'occupation est mixée : seulement 17 % des copropriétés sont de classe D lorsque la répartition « locataires/propriétaires occupants » est proche de l'équilibre.

**Lorsque l'on isole les copropriétés de la famille D :**

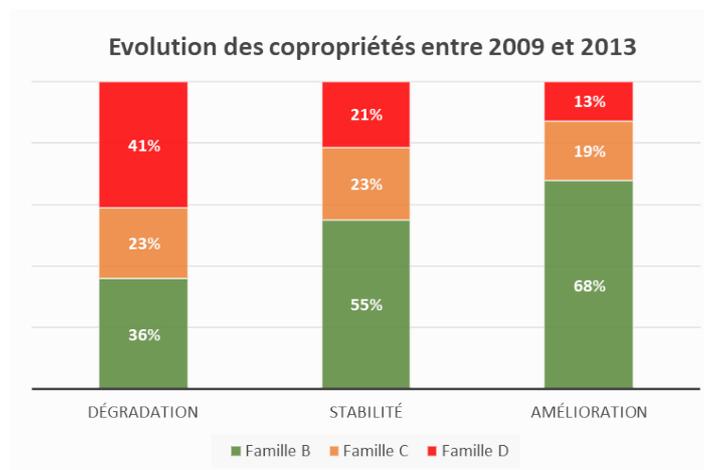


On constate que parmi les copropriétés de la famille D, le taux de copropriétés dans lesquelles la proportion de propriétaires occupants est faible (et donc celle de locataires importante) est nettement supérieur aux autres familles.

## 2.6 Evolution des copropriétés : dégradation plus importante pour les copropriétés déjà en difficulté.

Pour compléter l'évaluation réalisée par l'Anah, des indications sont données sur l'évolution de chaque copropriété entre 2009 et 2013 en fonction de critères de difficultés (critères sociaux, économiques, relatifs au bâti...).

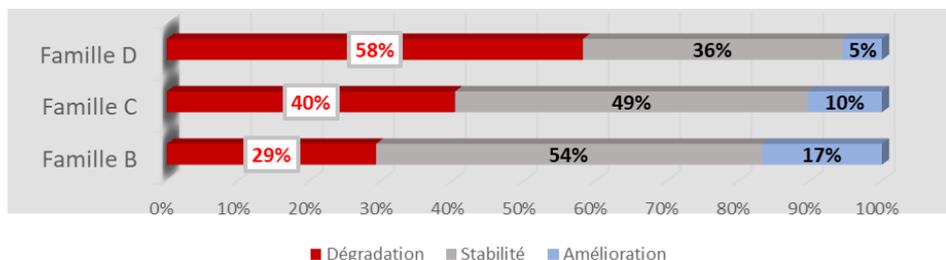
Le graphique ci-dessous indique clairement que plus une copropriété est dans une situation délicate, plus le risque de voir sa situation se dégrader est importante.



En effet, 41 % des copropriétés dont l'état s'est dégradé en 4 ans sont des copropriétés appartenant à la famille D. À l'inverse, 68 % de celles dont la situation s'est améliorée sont classées dans la famille D

On constate ainsi que le déclin d'une copropriété en difficulté est difficile à endiguer, ce qui confirme que la prévention avant déclassification doit être privilégiée.

### Evolution des copropriétés en fonction de leur famille



Ce constat est encore fort quand on compare les copropriétés de la famille D à celles des autres familles. Parmi elles, entre 2009 et 2013, 58 % se sont dégradées et, a contrario, seulement 5 % ont vu une amélioration. Il convient donc de prendre en amont toutes les mesures possibles pour éviter que les copropriétés ne "basculent" dans la classe D d'où il est difficile de sortir.

### 3 Les territoires potentiellement à enjeu

L'analyse des fichiers de l'Anah, exploitée dans le chapitre précédent, permet de dresser un portrait type de la copropriété potentiellement fragile en Nouvelle-Aquitaine (appartenant à la famille D).

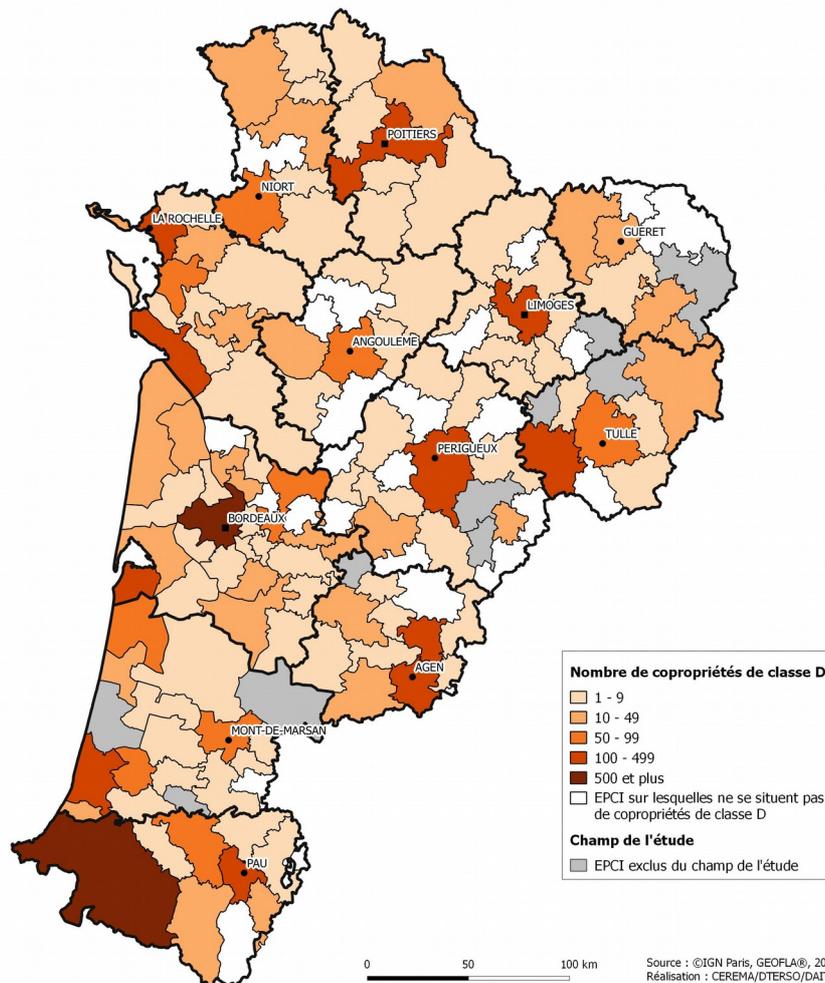
Cette copropriété est :

- une **petite copropriété** : 83 % des copropriétés de classe D sont composées de moins de 12 logements ;
- une **copropriété ancienne** : 58 % des copropriétés de classe D ont été construites avant 1949 ;
- une copropriété essentiellement composée de logements occupés mais où la **vacance est supérieure** aux autres copropriétés ;
- une copropriété où **les ménages sont majoritairement locataires**.

La carte ci-jointe situe les copropriétés classées D de la région par EPCI.

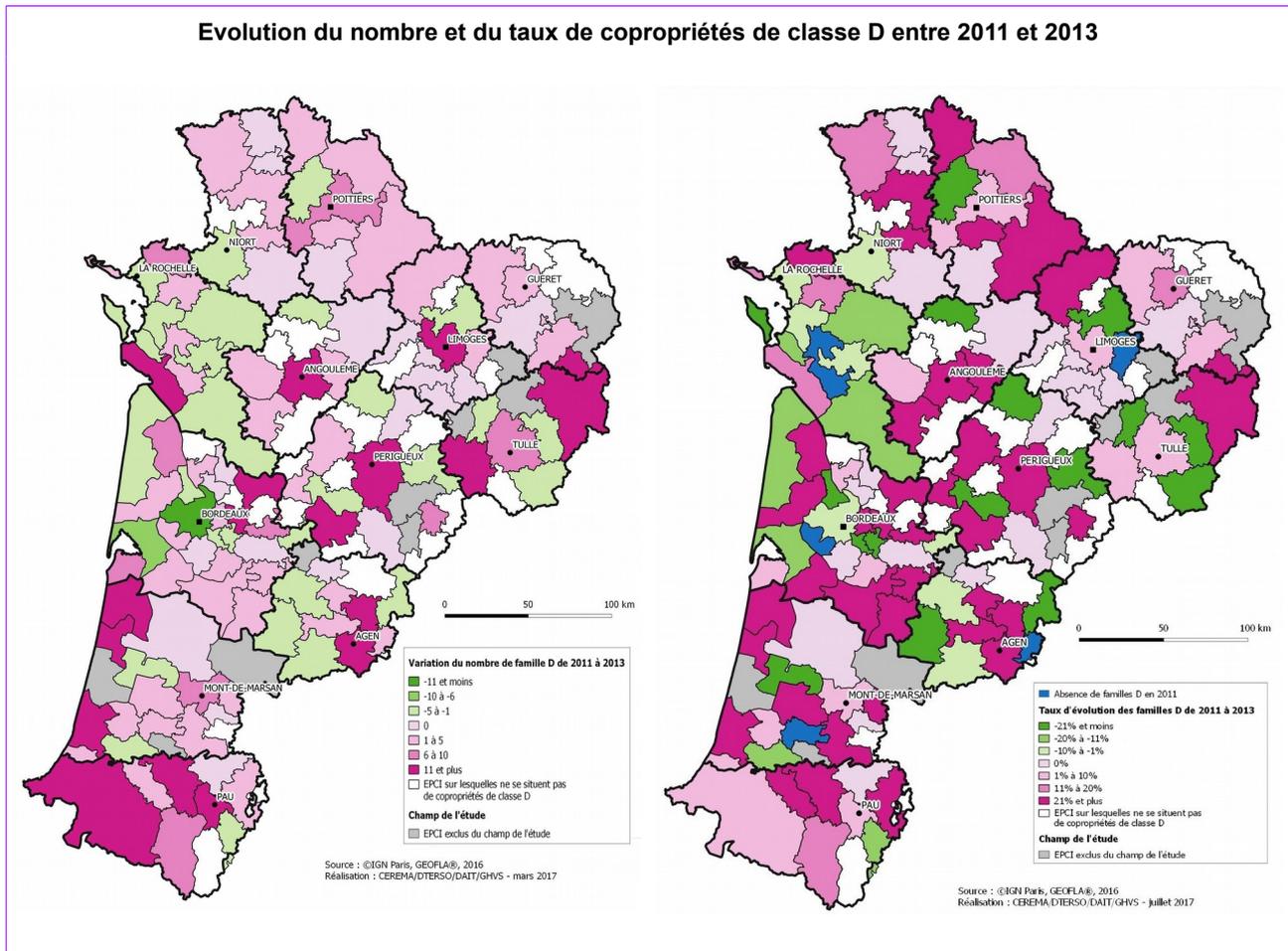
Elles sont majoritairement implantées dans deux EPCI : Bordeaux-Métropole (1 403) et la Communauté d'agglomération du Pays Basque (1 395) qui en détiennent chacun 20 % du total.

Les autres EPCI où l'on retrouve plus de 50 copropriétés de classe D sont essentiellement dans les préfectures et situés sur le littoral atlantique.



Entre 2011 et 2013, le nombre de copropriétés de classe D a très fortement évolué dans la région : on en comptait 614 de plus en 2013, soit une hausse de 10 % de leur nombre (contre 5 % sur l'ensemble de la France).

Les cartes ci-dessous indiquent ces évolutions. En vert, on retrouve les EPCI où le nombre de copropriétés de classe D a diminué, en rose, celui où il a augmenté. Plus la couleur est foncée, plus la hausse est significative :



En pourcentage d'évolution, quatre départements sont au-dessus de la moyenne régionale : le Lot-et-Garonne est celui où la hausse est la plus forte (+60 %, 160 nouvelles copropriétés de classe D, notamment autour d'Agen). Dans les Landes, le nombre de copropriétés potentiellement dégradées a augmenté de 30 % (+114 copropriétés). La Charente et la Dordogne (+22 % et +15 %) voient aussi une évolution significative du nombre de copropriétés fragiles.

A contrario, en Gironde, on ne compte que 10 nouvelles copropriétés de classe D, avec une baisse de leur nombre dans la métropole bordelaise. La hausse est également très faible dans les Deux-Sèvres et en Charente-Maritime (+3 %), ainsi que dans la Vienne (+4 %)

A noter une attention particulière pour les Pyrénées-Atlantiques où la hausse n'est que de +9 %, mais représente en volume 161 nouvelles copropriétés de classe D (nombre le plus élevé de la région).

## Création d'un indicateur d'enjeux

Afin de définir les EPCI pour lesquels les enjeux sont prioritaires en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur d'enjeux est créé.

Cet indicateur repose sur deux critères jugés principaux :

- le nombre de copropriétés de classe D sur un EPCI ;
- la densité de copropriétés de classe D sur un EPCI, à savoir le ratio que représente le nombre de copropriétés de classe D sur le nombre de copropriétés de classes B, C et D sur le territoire d'étude.

Cinq niveaux, à l'échelle régionale, sont définis :

- le niveau 1, qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre plus de 1000 copropriétés de classe D ;
- le niveau 2, qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre entre 75 et 1000 copropriétés de classe D ;
- le niveau 3, qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre entre 5 et 75 copropriétés de classe D et sur lesquels la densité de copropriétés de classe D est supérieure à 33 %;
- le niveau 4, qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre entre 5 et 75 copropriétés de classe D et sur lesquels la densité de copropriétés de classe D est inférieure à 33 %;
- le niveau 5, qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre moins de 5 copropriétés de classe D.

### **Nota :**

Les cahiers départementaux, annexés à ce présent rapport, comportent également une carte d'enjeux. À l'échelle de la commune, les territoires sont également classés en cinq niveaux, suivant le même principe de critères basés sur le nombre de copropriétés de classe D et leur densité.

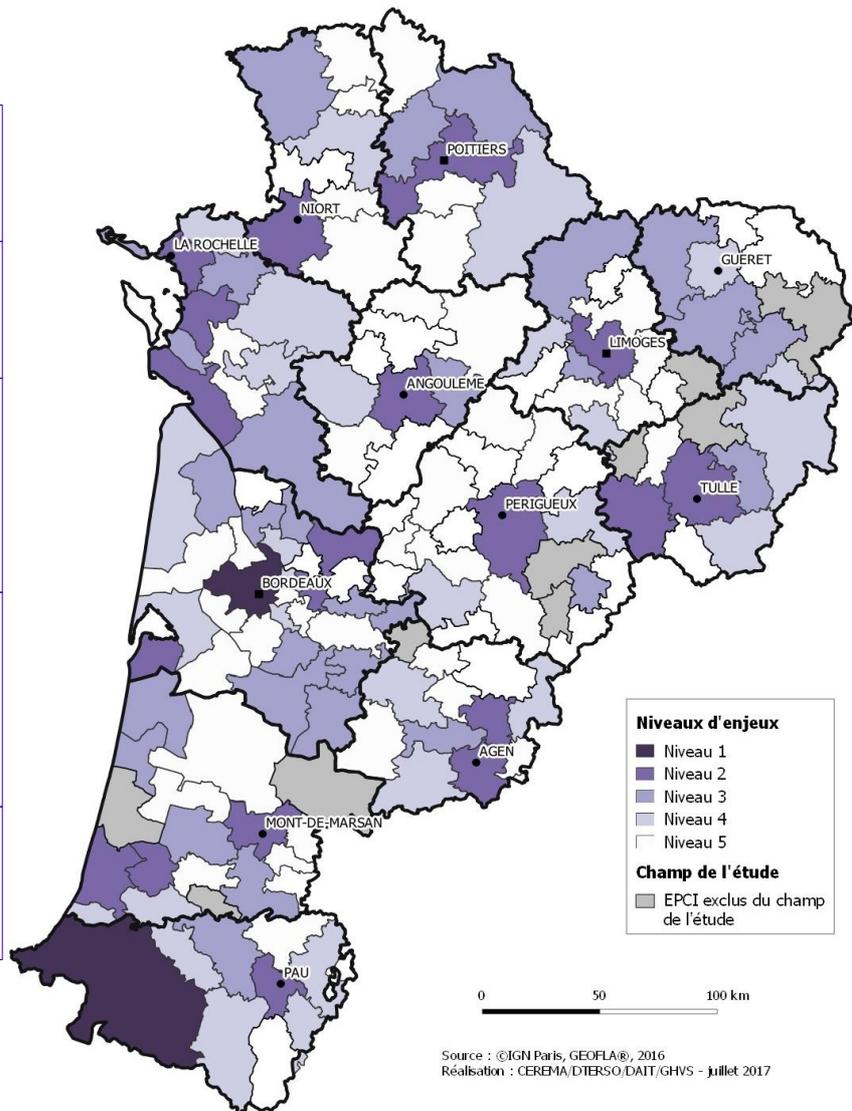
Les valeurs prises sont cependant différentes et adaptées à chaque département. La méthodologie et les valeurs retenues sont indiquées dans chaque cahier.

Pour résumer la méthodologie de création de l'indicateur, les cinq niveaux de priorité définis, du plus élevé au plus faible en matière de développement du repérage, de l'observation et de veille, sont les suivants :

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

\* : Pour les niveaux 1, 2 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte.

- Niveau 1 :**  
Les 2 EPCI les plus peuplés, Bordeaux Métropole et la CA du Pays Basque.
- Niveau 2 :**  
Essentiellement les EPCI des préfectures de département et les EPCI touristiques du littoral.
- Niveau 3 :**  
Essentiellement les EPCI des communes secondaires des départements. Enjeu fort car risque important que les copropriétés du territoire soient en famille D
- Niveau 4 :**  
Essentiellement les EPCI des communes secondaires des départements. Enjeu moindre car risque peu élevé que les copropriétés du territoire soient en famille D
- Niveau 5 :**  
Essentiellement les EPCI situés dans des secteurs ruraux. Enjeu faible en terme de copropriété dégarde.





# Partie 2



## Propositions d'actions sur les copropriétés de Nouvelle-Aquitaine

- 1. Recensement des démarches entreprise par les collectivités**
- 2. Typologie des EPCI**
- 3. Leviers d'actions**
- 4. Réalisation des fiches-actions**



La deuxième partie de l'étude a pour objectif de soutenir les territoires de gestion dans le développement de la politique publique de rénovation des copropriétés en leur donnant les éléments de diagnostic, les outils et l'aide méthodologique nécessaire à leur déploiement local.

## 1 Recensement des démarches entreprises par les EPCI

Cette première phase a été divisée en deux temps afin d'obtenir un recensement des démarches le plus exhaustif possible :

- des entretiens auprès des responsables des services habitat des directions départementales des territoires (et de la mer) qui ont permis de recenser les démarches mises en place par les services de l'État au niveau du département et de cibler les EPCI les plus moteurs du territoire dans le domaine des copropriétés
- des entretiens auprès des responsables de la thématique « copropriétés » dans les EPCI identifiés en amont pour analyser les démarches entreprises au niveau du territoire intercommunal.

Cette analyse a permis de différencier les études et diagnostics réalisés sur le territoire des démarches opérationnelles plus abouties mises en place.

**Extrait du tableau de recensement des démarches (cf. annexe n° 4 pour l'intégralité du tableau) :**

Département	EPCI / Ville	Étude / Diagnostic	Démarche entreprise	Famille / Classement
Pyrénées Atlantiques	CA Pau Béarn Pyrénées	Problématique étudiée sur le territoire confirmée par la DDTM 64 (tableau) 2 quartiers de Pau concernés	- Quartier Saragosse étude copropriété (repérage de 20 copropriété/ diagnostic) dans le cadre d'une opération ANRU/ suites à donner en cours de réflexion - OPAH RU centre ville de Pau volet copropriétés	Étude réalisée/Action menée
	CA Pays Basque	Problématique étudiée sur le territoire confirmée par la DDTM 64 (tableau)	OPAH RU de Bayonne = Travail sur 14 immeubles identifiés (objectif de financement pour 9 immeubles) Signature convention juillet 2017 avec étude pré-opérationnelles précise Etude sur le parc privé envisagée	Étude réalisée/Action menée
	CC de Lacq-Orthez	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) Etude sur les copropriétés réalisée	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
	CC des Vallées béarnaises (Oloron)	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) Etude pré-opérationnelle OPAH en cours, élus attentifs aux problèmes des copropriétés	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
	CC Pays de Nay	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) OPAH RU sans que les copropriétés ne soient identifiées / études en cours	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
Vienne	CA Grand Poitiers	Pré-repérage par la DDT en 2015 Etude urbaine par la CA dans cadre du protocole de préfiguration de la convention ANRU en 2015	- Opération ANRU « Les Couronneries » / Objectif de mixité sociale => travail sur les copropriétés du quartier POPAC en cours de consultation (juillet 2017) - OPAH RU sur Poitiers sans volet copropriétés mais équipe animation attentive aux copropriétés	Étude réalisée/Action menée
	CA Pays Châtelleraudais	Zoom sur les copropriétés dans le bilan de l'OPAH RU qui a pris fin en 2017 Livrabile de pré-repérage par la DDT pour aider la collectivité	Copropriétés étudiées dans le cadre de l'OPAH RU Perspectives : Nouvelle OPAH RU avec volet copropriétés envisagé	Étude réalisée / Action menée
Haute Vienne	Limoges métropole	Problématique étudiée dans le cadre du PLH en 2015 Observatoire copropriétés Etude pré-opérationnelle OPAH RU centre-ville de Limoges	Observatoire des copropriétés avec zoom sur certaines copropriétés fragiles Etude sur un quartier politique de la ville OPAH RU sur centre-ville de Limoge copropriété Vialoube initiative du syndicat de copropriété	Étude réalisée/Action menée

## 2 Élaboration d'une typologie d'EPCI

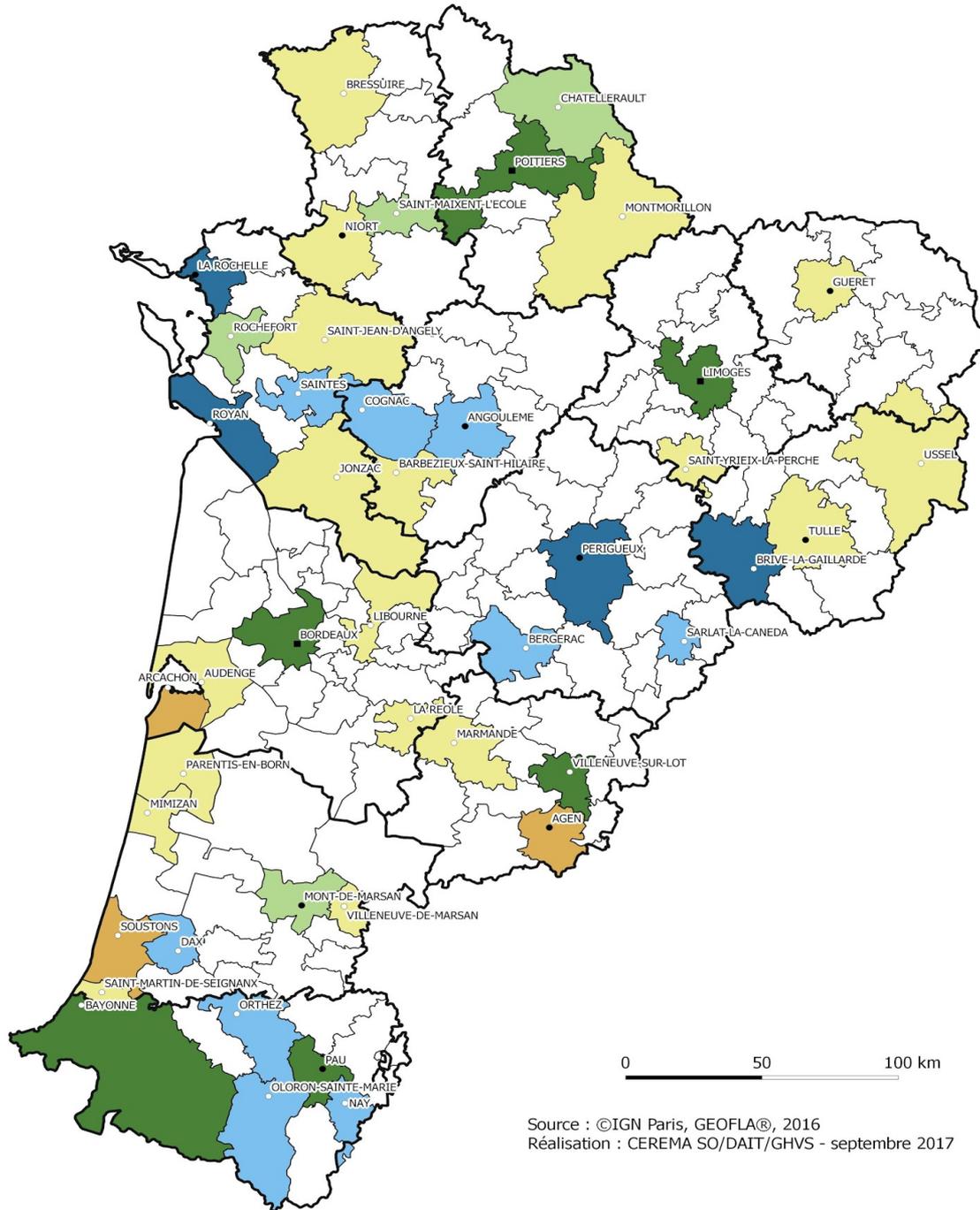
Afin de définir une typologie d'EPCI aux enjeux similaires sur la base des données de l'étude statistique et des données recensées dans la première phase, deux paramètres ont été croisés :

- le nombre de copropriétés dites de « classe D » (copropriétés potentiellement les plus dégradées)
- le niveau d'avancement des démarches entreprises :
  - les EPCI qui ont étudié la problématique des copropriétés et ont mené une action dans le domaine
  - les EPCI qui ont étudié la problématique des copropriétés mais qui doivent mettre en place une action, le cas échéant après avoir approfondi la question ou l'enjeu
  - les EPCI pour lesquels la problématique doit être prise en mains.

Ce croisement prend en compte 44 EPCI, parmi lesquels on trouve ceux qui comptent plus de 20 copropriétés « de classe D » et ceux qui comptent moins de vingt copropriétés « de classe D » mais qui comportent plus de 50 000 habitants. Sur proposition des directions départementales des territoires lors d'une réunion de présentation de l'étude, il a été fait le choix d'y ajouter les EPCI qui ont été lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt « Centre Bourg » en 2015.

		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 Mareme 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 Libourmais 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)

**Carte régionale des EPCI par typologie :**



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

**Typologies des EPCI**

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

### 3 Les leviers d'action proposés aux EPCI recensés

Afin de recenser les différents leviers disponibles pour les EPCI, le Cerema et la Dreal Nouvelle Aquitaine ont associé l'ANAH à l'étude. Sur la base des données répertoriées pour chaque EPCI et de l'état d'avancement des démarches entreprises au moment du recensement, plusieurs leviers d'action ont été identifiés, leviers qui ont été classés en trois catégories :

#### **Les leviers de communication :**

- Développer un plan de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriété, syndic, agences immobilières, opérateurs, PRIS, maires...)

L'objectif poursuivi par ce levier est la mobilisation des partenaires sur le sujet des copropriétés fragiles. Pour mettre en place un plan de communication et présenter le contexte local et les outils à disposition des acteurs, l'EPCI pourra s'appuyer sur la Dreal ou la DDT(M).

- Intégrer un volet copropriétés dans les plans locaux de l'habitat ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Un programme local de l'habitat doit contenir un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement et doit proposer un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant. Le repérage des copropriétés dégradées doit donc être effectué.

- Développer la communication directe aux copropriétés (cas de copropriétés en difficulté dans le diffus)

Une communication directe aux copropriétaires permet d'informer de l'intérêt de la gestion efficace d'une copropriété afin de prévenir d'éventuelles difficultés fragilisant la copropriété.

#### **Les leviers de repérage et d'observation :**

- Utilisation du registre des copropriétés

Le registre des copropriétés vise à recenser, d'ici la fin de l'année 2018, toutes les copropriétés à usage d'habitat. L'immatriculation de chaque copropriété est réalisée en ligne par son représentant légal ou par un notaire.

L'accès au registre via le site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/> permet de consulter les données brutes d'un territoire afin d'aider une collectivité à améliorer la connaissance de son parc de copropriétés et à mieux appréhender leurs processus de fragilisation.

Dans ce registre sont recensés leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires appliquées ainsi que des informations sur leurs comptes annuels ainsi que sur leur bâti (entretien, diagnostic technique le cas échéant).

- Utilisation de l' « Outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles »

Le Ministère en charge du logement et l'Anah propose un « Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles » qui permet aux collectivités d'identifier, à l'échelle de la section cadastrale, les copropriétés potentiellement fragiles sur leur territoire selon plusieurs critères : situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, difficulté des propriétaires à entretenir la copropriété, présence de personnes morales de droit privé. Ce fichier est réalisé à partir des informations de l'outil Filocom, système d'observation statistique des logements. Constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation, du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus.

Ce fichier a été utilisé pour la présente étude.

Référence : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles – Note méthodologique – Mars 2016

- Mise en place de dispositifs locaux de « Veille et observation des copropriétés » (VOC)

Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés est une aide méthodologique et financière mise en place par l'Anah. Le VOC repose sur une démarche de diagnostic qui doit également s'accompagner d'un recueil régulier de données, sur plusieurs années, afin d'observer l'évolution du parc de copropriétés dans le temps.

Le VOC doit être à l'initiative d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI, il peut porter sur l'ensemble de leur territoire ou sur seulement une partie.

Le financement accordé par l'Anah peut atteindre au maximum 50 % des dépenses subventionnables plafonnées à 120 000 euros HT. Les prestations subventionnables sont la structuration de l'outil et des circuits de recueil des données, la mise en place des partenariats, le traitement et l'exploitation des données, l'animation du réseau des acteurs ainsi que les actions de diffusion et de restitution des données ou des résultats.

Référence : Instruction Anah relative aux dispositifs de VOC et de POPAC – 7 mars 2016

### **Les leviers opérationnels :**

- Mise en place d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Le POPAC est destiné à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité. Il intègre une démarche de veille et d'observation puis une phase plus opérationnelle visant à remédier aux difficultés identifiées.

Le financement de l'Anah peut atteindre au maximum 50 % des dépenses subventionnables, plafonnées annuellement à 100 000 euros HT. Les prestations subventionnables sont le repérage des copropriétés concernées, la mise en place des partenariats, la constitution des bases de suivi, les actions de sensibilisation, information, formation des acteurs de la copropriété, les diagnostics multi-critères, les aides à la résolution des premières difficultés, l'accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire.

Référence : Instruction Anah relative aux dispositifs de VOC et de POPAC – 7 mars 2016

- Étude pré-opérationnelle d'un programme animé intégrant un volet copropriété (obligatoire)

La procédure d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat ou de plan de sauvegarde comprend plusieurs étapes : un diagnostic préalable qui met en évidence les dysfonctionnements de la zone d'étude, l'étude pré-opérationnelle, la convention et la réalisation de l'opération.

L'étude pré-opérationnelle en particulier constitue une étude de faisabilité destinée à définir le contenu du programme, ses objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chaque partenaire.

Depuis 2009, l'attribution des aides de l'Anah est conditionnée à l'intégration dans cette étude les volets lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ainsi que la précarité énergétique dans le logement.

- Mise en place d'une OPAH de renouvellement urbain avec un volet copropriété dégradée et fragile

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat est une procédure concertée entre l'État, l'Anah et une ou plusieurs collectivités territoriales (convention de 3 à 5 ans) qui a pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements et à définir et mettre en œuvre les actions des collectivités en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics pour favoriser le développement d'un territoire.

L'OPAH de renouvellement urbain vise à réhabiliter un quartier ou un centre urbain ancien.

Lorsqu'une OPAH est mise en place, un financement majoré est accordé aux propriétaires qui entreprennent des travaux d'amélioration de leur logement.

Référence : Code de la construction et de l'habitation article L303-1 et suivants, site internet Anah

- Mise en place d'une OPAH copropriété dégradée

L'OPAH copropriétés dégradées a pour objet la réhabilitation d'immeubles relevant du statut de copropriété. Comme l'OPAH classique elle fait l'objet d'une convention d'une durée de 3 à 5 ans entre l'État, l'anah et la collectivité territoriale concernée.

Lorsqu'une OPAH est mise en place, un financement majoré est accordé aux propriétaires qui entreprennent des travaux d'amélioration de leur logement.

- Mise en place d'une procédure spécifique liée à un arrêté ou à une décision de justice

## 4 Réalisation de fiches actions pour chaque EPCI

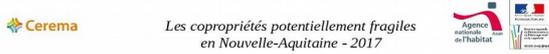
Les différentes phases de cette deuxième partie de l'étude relative aux copropriétés dégradées en Nouvelle-Aquitaine ont enfin été synthétisées dans une « fiche action » destinée à être proposée aux différents EPCI concernés. L'objectif poursuivi par ces fiches est d'inciter les EPCI à se mobiliser pour mettre en place des démarches visant à aider les copropriétés dégradées identifiées sur leur territoire.

Cette fiche action comprend :

- 1 La présentation de l'EPCI (caractéristiques du territoire, nombre de copropriétés, plan local d'urbanisme, programmes animés sur le territoire)
- 2 Les démarches entreprises au niveau départemental (par les services des DDT ou DDTM) et au niveau local (par l'EPCI lui-même)
- 3 La définition des enjeux pour l'EPCI selon trois modalités différentes selon leur typologie :
  - La connaissance du parc des copropriétés sur le territoire (par l'identification des copropriétés fragiles ou dégradées ou par la mise en place d'une politique d'observation et de prévention)
  - Le développement de partenariats par la mise en œuvre d'une communication directe auprès des copropriétés
  - L'amélioration du parc des copropriétés par la mise en place d'une politique de traitement et de redressement des copropriétés
- 4 La priorisation des leviers mobilisables (cf. 3<sup>e</sup> phase) selon 4 niveaux :
  - Action à mettre en place à court terme
  - Action à réaliser si nécessaire
  - Action déjà réalisée
  - EPCI non concerné par le levier d'action
- 5 Les EPCI de la région aux caractéristiques similaires qui ont entrepris des actions demandées à l'EPCI

# Présentation d'une fiche type (les 44 fiches sont en annexe 1 du document)

## Le recto de la fiche



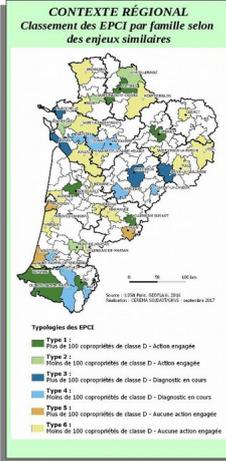
Les copropriétés potentiellement fragiles en Nouvelle-Aquitaine - 2017

### CA Grand Angoulême

Charente

EPCI de type 2 :  
- de 100 copropriétés de classe D  
Action engagée

**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 : 106 143 hab. / 38 communes  
Copropriétés :  
- 581 copropriétés  
- 90 copropriétés de classe D  
PLH du Grand Angoulême 2014-2020 approuvé le 20/02/2014  
Liste des programmes animés :  
- PIG labellisé « Habiter mieux » de la Charente  
- PIG « Renouvellement urbain d'Angoulême »  
- OPAH RU (en cours de signature)

#### DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

**Démarches entreprises par la DDT :**  
• Action de sensibilisation des collectivités territoriales sur les possibilités offertes par les aides de l'Anah concernant les copropriétés  
• Présentation des outils VOC et POPAC à la CA du Grand Angoulême et à la CA du Grand Cognac  
• Diagnostic réalisé par la DDT, l'Adil, la Chambre des notaires, la CA du Grand Angoulême et la ville d'Angoulême  
**Démarches entreprises par la CA du Grand Angoulême :**  
• Étude de géolocalisation des copropriétés dégradées (base de l'OPAH RU)  
• OPAH RU avec volet copropriétés/ 7 copropriétés concernées identifiées dans l'étude pré-opérationnelle (Signature convention en cours)

**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.

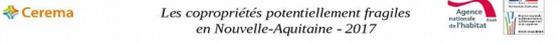
1

Présentation de l'EPCI

2

Les démarches entreprises sur le territoire en faveur des copropriétés

## Le verso de la fiche



Les copropriétés potentiellement fragiles en Nouvelle-Aquitaine - 2017

#### ENJEUX pour l'EPCI

- Connaissance du parc des copropriétés :
  - par l'identification des copropriétés fragiles ou dégradées
  - par la mise en place d'une politique d'observation et de prévention
- Développement de partenariats :
  - par la mise en œuvre d'une communication directe auprès des copropriétés

#### LEVIERS MOBILISABLES

1*	2*	3*	4*	Levier
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Développer un plan de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriété, syndic, agences immobilières, opérateurs, PRIS, maires...)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En diffus, développer la communication directe aux copropriétés
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utiliser « l'outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (FLOCOM) 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mettre en place une OPAH copropriété dégradée
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mettre en place une procédure spécifique liée à un arrêté ou à une décision de justice

\* 1/ A faire à court terme - 2/ Si nécessaire - 3/ Fait - 4/ Non concerné

Trois types d'enjeux pour les territoires définis selon leurs caractéristiques et les démarches entreprises

3

10 leviers mobilisables à plus ou moins long terme

4

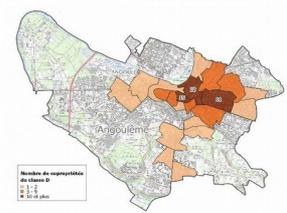
Les EPCI aux caractéristiques similaires sur lesquels l'EPCI pourra prendre exemple

5

#### EPCI de Nouvelle-Aquitaine aux caractéristiques similaires plus avancées

- CA Grand Villeneuve :**  
- Utilisation de l'« outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (FLOCOM)  
- Étude pré-opérationnelle d'une OPAH RU intégrant un volet copropriété : étude de repérage sur les copropriétés de plus de 10 logements et sur les copropriétés de moins de 10 logements  
- OPAH RU II de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot
- CA Rochefort océan :**  
- Réunions de présentation de l'étude réalisée par la DDTM « Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime - État des lieux et actions à engager »
- CA Grand Périgueux :**  
- Insertion d'un volet copropriété dans le PLUIH

#### Illustration de carte réalisable à la section cadastrale



# ANNEXES

**Annexe 1 : les fiches-actions des 44 EPCI retenus**

**Annexe 2 : les cahiers départementaux**

**Annexe 3 : la méthodologie relative à la définition du potentiel de fragilité des copropriétés**

**Annexe 4 : le tableau complet du recensement des démarches entreprises par les EPCI relatives aux copropriétés**

**Annexe 5 : la liste des acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude**

## **Annexe 1 : les fiches-actions des 44 EPCI retenus**

## Annexe 2 : les cahiers départementaux

## Annexe 3 : la méthodologie relative à la définition du potentiel de fragilité des copropriétés

### Les principes méthodologiques

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont confié en 2009, au CETE Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine.

L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de 2013 que les copropriétés du champ de l'étude ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

### Les finalités et les objectifs de l'outil national

L'outil d'aide au repérage mis en place par l'Anah permet d'établir l'existence d'une problématique de copropriétés fragiles sur un territoire. Il offre également la possibilité :

- de localiser les copropriétés repérées à l'échelle de la section cadastrale ;
- d'en connaître les principales caractéristiques (époque de construction, taille, répartition des occupants par statut, etc.) ;
- de hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilité des copropriétés (B, C ou D).

Il constitue donc un socle de connaissances utile à l'élaboration des politiques publiques, qui prennent la forme :

- d'une démarche d'observation locale (notamment par le rapprochement de données disponibles localement : demandeurs de logements sociaux, coupure d'eau, données qualitatives issues d'enquêtes de terrain, etc.) ;
- et/ou d'études (préalables, pré-opérationnelles) sur la base d'un diagnostic multicritères des copropriétés d'un périmètre identifié comme prioritaire au regard de son niveau de fragilité.

L'ensemble de ces outils peut aboutir à la mise en place d'un dispositif préventif pour les copropriétés fragiles ou d'un dispositif de redressement pour les copropriétés en difficulté avérée.

## A NOTER

Il convient de bien faire la différence entre « **copropriété dégradée** » et « **copropriété potentiellement fragile** ». L'outil développé par l'Anah, et utilisé dans la présente étude, offre des informations sur les copropriétés dont un faisceau de présomptions laisse à penser qu'elles sont fragiles.

En aucun cas, il n'est possible avec les informations de cette étude d'affirmer qu'une copropriété est dégradée. Pour le définir, il conviendra de faire une étude plus approfondie, accompagnée d'un repérage sur le terrain.

## La base de données mobilisée

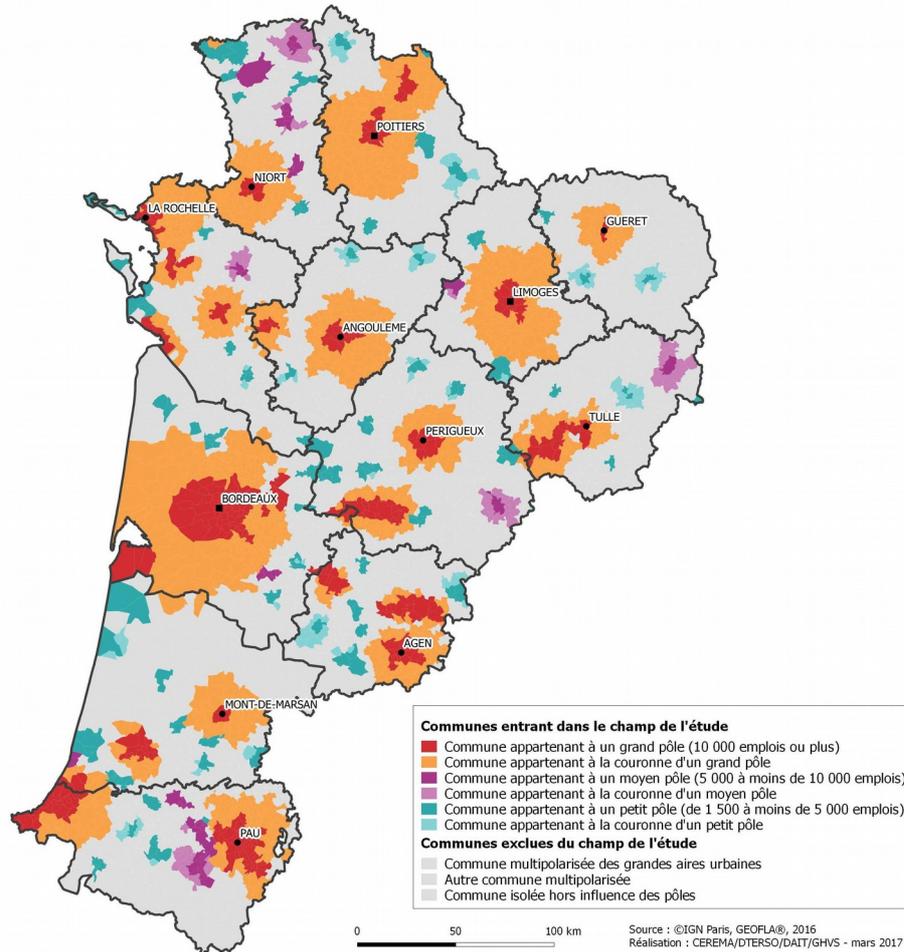
L'étude a été réalisée à partir de la source FILOCOM (fichier des logements par commune), fichier construit par la Direction générale des finances publiques pour les besoins du Ministère de l'égalité des territoires et du logement. L'étude a été effectuée à partir des fichiers 2013 et 2015.

Le recours à FILOCOM pour l'étude des copropriétés présente des limites : absence d'informations sur la gestion des copropriétés, le niveau des loyers et les prix de vente. Les informations concernant la qualité du bâti sont également limitées (classement cadastral et niveau de confort). FILOCOM reste toutefois la source d'informations la plus complète pour effectuer cette étude car elle comprend des informations exhaustives sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants jusqu'à une fine échelle géographique.

En raison de la diversité des difficultés susceptibles d'être rencontrées par les copropriétés, aucun critère d'analyse ne peut rendre compte à lui seul de la situation d'une copropriété. Il est donc nécessaire de définir un ensemble de critères qui, combinés, permettent d'évaluer la fragilité potentielle d'une copropriété.

## Le champ de l'étude

La carte ci-dessous indique les communes incluses et exclues de l'étude.

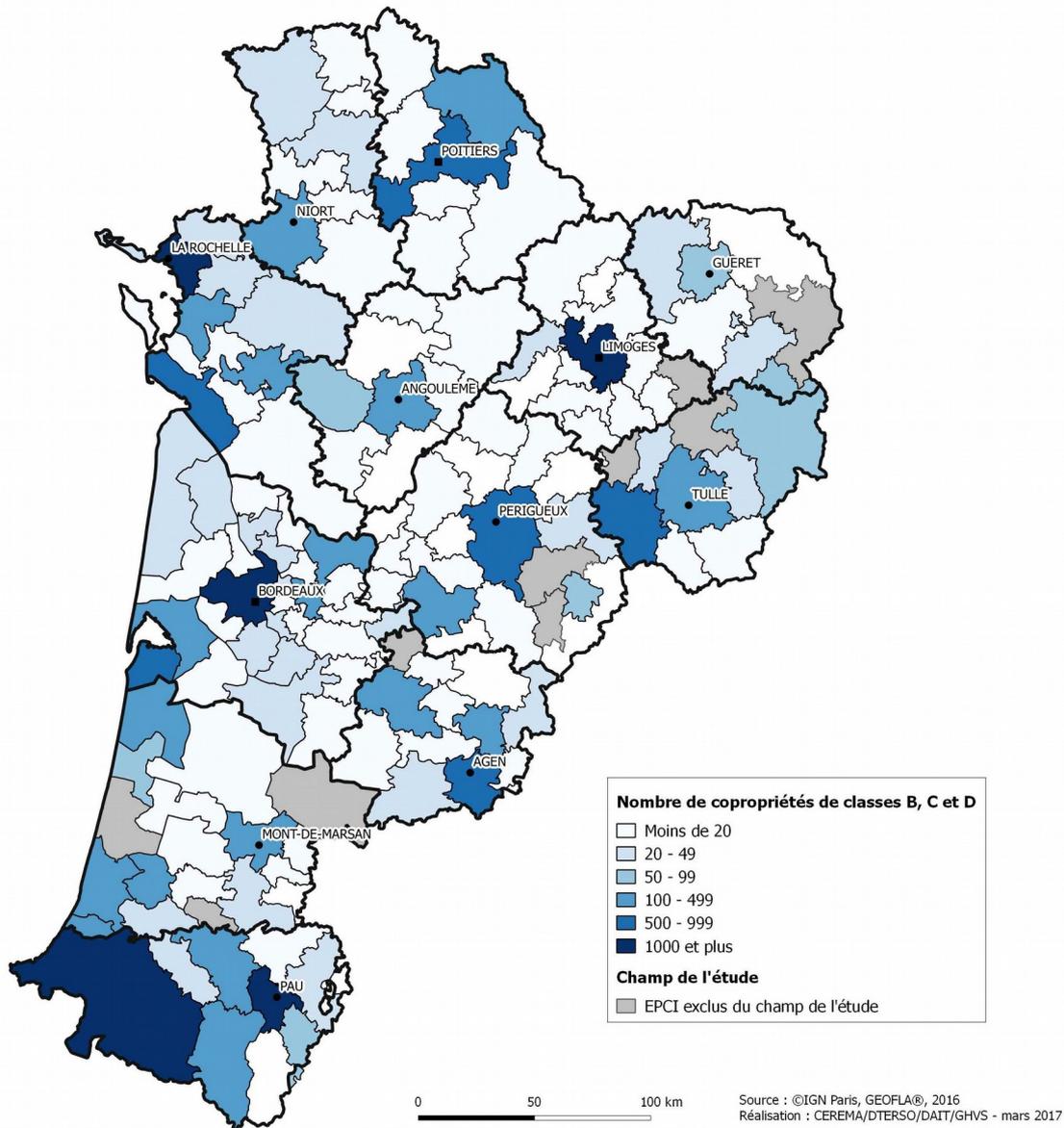


Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux<sup>3</sup> et les communes multipolarisées<sup>4</sup> sont exclus du champ de l'étude. De plus, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses.

3 L'espace rural, ou espace à dominante rurale, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine. ( définition Insee)

4 Les « communes multipolarisées des grandes aires urbaines » sont les communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. Les « autres communes multipolarisées » sont les communes situées hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires, des petites aires, hors des communes multipolarisées des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. (définition Insee)

Pour 2013, en Aquitaine, 24 682 copropriétés comprenant 330 334 logements ont été étudiées (de classes B, C et D<sup>5</sup>). Elles sont regroupées par EPCI<sup>6</sup>, et localisées en nombre, sur la carte ci-dessous.



Pour apprécier la situation d'une copropriété, il convient de définir des seuils de valeurs correspondant à différentes situations de risque ou de difficulté. Cela implique de comparer la copropriété à un parc de logements situé sur un territoire de référence.

Le territoire de référence retenu est celui correspondant le mieux aux aires de marché : l'aire urbaine ou le pôle d'emploi de l'espace rural et sa périphérie pour chaque copropriété évaluée.

<sup>5</sup> Définition des classes dans le paragraphe suivant (3.1.4)

<sup>6</sup> Il est à noter que le choix a été fait de considérer qu'un EPCI contenant au moins une copropriété sur son territoire serait étudié, même s'il comporte des communes exclues de l'étude.

---

## L'évaluation de la fragilité des copropriétés

L'évaluation des copropriétés du champ de l'étude s'est effectuée à partir du choix d'un certain nombre de critères.

Cinq critères de difficulté ont été sélectionnés :

- La **situation socio-économique des occupants**, à travers le revenu des occupants, les taux de ménages sous le seuil de pauvreté et de sur-occupation notamment ;
- L'**état du bâti**, issu du croisement du classement cadastral de la copropriété et de l'absence d'élément sanitaire ;
- La **vacance de longue durée** des logements, de 3 ans et plus ;
- La **capacité des propriétaires occupants à faire face aux dépenses d'entretien**, à travers le taux de ces résidents sous le seuil de pauvreté au sein de la copropriété ;
- La **présomption de présence de marchand de sommeil**, estimée à travers le taux de personnes morales de droit privé propriétaires de logements.

Chaque copropriété du champ de l'étude a été évaluée sur chacun de ces critères de difficulté au moyen d'un système de notation (cf. note méthodologique de l'Anah) permettant d'aboutir à une classification des copropriétés notées, en 4 familles de potentiel de fragilité A, B, C et D.

Afin de préserver le secret statistique<sup>7</sup>, seules les copropriétés des familles B, C et D ont été diffusées. Les familles peuvent être définies de la sorte :

- B = parc de copropriétés peu fragiles. Il convient de surveiller ou d'aider ce parc en amont, avant que les signes repérés ne le fassent basculer vers de plus amples difficultés.
- C = parc de copropriétés en cours de basculement vers la difficulté
- D = parc de copropriétés à forte présomption de difficultés.



Les catégories établies permettent de comprendre qu'il existe différents niveaux de fragilité des copropriétés.

Ainsi les solutions à apporter pour enrayer le processus de fragilisation ne doivent pas être les mêmes pour toutes les copropriétés. Si certaines demandent rapidement un programme d'action travaux, pour d'autres, une simple aide administrative peut être la réponse adaptée.

---

<sup>7</sup> Le secret statistique vise à protéger la vie privée des citoyens dont les données sont collectées lors d'enquêtes. Dans ce cadre, les données issues de Filocom sont secrétisées à travers le non-traitement des copropriétés de famille A

## Les précautions d'usage

L'outil utilisé dans cette étude permet de repérer et de hiérarchiser les copropriétés potentiellement fragiles au regard de leur évaluation sur les critères de difficulté. Ces critères ne prennent pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives :

- aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en assemblée générale par exemple),
- à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges),
- à l'état du bâti et de ses équipements (dégradations des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple).

**Pour ces raisons, l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.**

## **Annexe 4 : le tableau complet du recensement des démarches entreprises par les EPCI relatives aux copropriétés**

Département	EPCI/Ville	Étude/Diagnostic	Démarche entreprise	Famille/ Classement
Charente	CA Grand Angoulême	Diagnostic par DDT/ Adil/ Chambres des notaires/ Grand Angoulême et Angoulême étude de géolocalisation des copropriétés dégradées par CA Grand Angoulême (base de l'OPAH RU)	OPAH RU avec volet copropriétés/ 7 copropriétés concernées identifiées dans l'étude pré-opérationnelle (Signature convention en attente)	Étude réalisée /Action menée
	CA du Grand Cognac	Diagnostic par DDT/ Adil/ Chambres des notaires/ Grand Angoulême et Angoulême	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
Charente Maritime	CA Rochefort Océan	Étude DDTM de la Charente Maritime : concentration de copropriétés potentiellement fragiles sur le QPV du sud centre-ville confirmée par étude de terrain Plusieurs études sur Rochefort (OPAH RU, étude de programmation urbaine, étude école d'urbanisme de Paris) confirme le diagnostic	Perspectives : opération programmée (à définir dans PLH) sur le quartier « sud centre-ville » - DDTM pro active pour y intégrer un volet copropriétés PLH en cours d'écriture	Étude réalisée /Action menée
	CA Royan Atlantique	Étude DDTM = copropriétés fragiles dans le centre-ville mais pas de confirmation par le repérage terrain (extérieur du bâti) => la problématique copropriété n'est pas une priorité pour l'EPCI	Néant / la problématique copropriété n'est pas une priorité pour l'EPCI	Étude réalisée/Action à mener
	CA La Rochelle	Étude DDTM = petites copropriétés potentiellement dégradées dans le centre-ville mais pas de confirmation par le repérage terrain réalisé (extérieur du bâti) + avis des élus => la Problématique copropriété n'est pas un enjeu pour l'EPCI	Néant / la problématique copropriété n'est pas une priorité pour l'EPCI	Étude réalisée/Action à mener
	CA de Saintes	Étude DDTM = Problématique copropriété en diffus	Perspectives : OPAH avec volet copropriétés	Étude réalisée/ Action à mener
	CC de la Haute Saintonge (Jonzac)	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
	CC des Vals de Saintonge	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
	Corrèze	CA Bassin de Brive	Étude pré-op OPAH RU sur les communes structurantes dont Brive (convention en cours de finalisation) n'a pas identifié de difficulté sur les copropriétés	OPAH RU => étude pré-op n'a pas identifié de difficulté sur les copropriétés
CA Tulle agglo.		Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
CC Haute Corrèze		Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
Creuse	CA Grand Guéret	Néant	Perspectives : Projet OPAH : étude pré-op en cours, définition volet copropriétés dans ce cadre	Diagnostic à réaliser et action à mener
Deux sèvres	St Maixent l'Ecole (CC Haut Val de Sèvre)	Étude de valorisation du centre-ville, Étude pré-opérationnelle de l'Opah centre-bourg a permis de définir l'îlot qui fera l'objet d'un réaménagement	Projet de réaménagement d'un îlot de 4 immeubles dans le cadre de l'opération de « revitalisation de centre-bourg » (copropriété logement et espaces commerciaux) – Acquisition à l'amiable – Présence forte de l'EPF local	Étude réalisée /Action menée
	CA du Niortais	Néant	Perspective : Prochaine OPAH RU (volet copropriété demandé par la DDT => suites?)	Diagnostic à réaliser et action à mener
	CA du Bocage Bressuirais	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
Dordogne	CA Grand Périgueux	Étude de repérage par DDT et CD (Soliha)	PLH aborde la problématique copropriété mais pas d'objectif chiffré Perspective : programme opérationnel en 2018, étude pré-op définira si la problématique copropriété y sera traitée	Étude réalisée/Action à mener
	CA Bergeracoise	Étude de repérage par DDT et CD (Soliha) avec travail de terrain concentré sur centre historique où problématique relevée avec techniciens de la commune	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
	CC Sarlat Périgord Noir	Étude de repérage par DDT et CD (Soliha) mais pas de réponse de la mairie aux sollicitations de confirmation	Néant	Étude réalisée/ Action à mener

Département	EPCI/Ville	Étude/Diagnostic	Démarche entreprise	Famille/ Classement
Gironde	<b>Bordeaux métropole</b>	Étude pré-opérationnelle OPAH copropriété dégradée / Observatoire...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OPAH RU volet copropriété centre-ville de Bordeaux</li> <li>- 3 OPAH copropriété dégradées au Burck (Mérignac), une à Lormont et une à Cenon</li> <li>- Observatoire des copropriétés</li> <li>- Action de prévention en amont des ventes</li> <li>- Régime d'aides « plan climat »</li> </ul>	Étude réalisée/Action menée
	<b>CA Bassin d'Arcachon sud</b>	Néant	Perspective : Étude pré-opérationnelle OPAH RU avec volet copropriété (Sybarval)	Diagnostic et action à mener
	<b>CC Du bassin d'Arcachon Nord Atlantique</b>	Néant	Perspectives : Étude pré-opérationnelle OPAH RU avec volet copropriété (Sybarval)	Diagnostic à réaliser et action à mener
	<b>CA du Libournais</b>	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
Landes	<b>CA Mont de Marsan agglo</b>	Convention OPAH « L'outil de repérage de l'Anah apporte un bon éclairage sur la situation des copropriétés sur le territoire »	OPAH RU « Coeur de ville de Mont de Marsan » 2017-2021 prévoit le traitement de 2 immeubles non encore identifiés (confirmation étude Anah, aide au redressement par opérateur et mise en place d'un dispositif spécifique si nécessaire)	Étude réalisée /Action menée
	<b>CAC Maremmes Adour côtes sud</b>	Problématique étudiée par deux communes : Seignosse (Étude par Soliha sur les copropriétés résidences secondaires ) et Capbreton (diagnostic global sur habitat)	Problématique Résidences secondaires en copropriété notamment sur Seignosse	Diagnostic et action à mener
	<b>CA Grand Dax</b>	Entretien DDTM : copropriété n'est pas identifié comme un enjeu par l'EPCI	OPAH sans volet copropriété (OPAH CA du Grand Dax (2015))	Étude réalisée/ Action à mener
	<b>CC des Grands lacs (Parentis en Born)</b>	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
	<b>CC de Mimizan</b>	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
	<b>CC du Seignanx</b>	Néant	Néant	Diagnostic à réaliser et action à mener
Lot et Garonne	<b>CA Grand Villeneuvois</b>	2 études de repérage (+ de 10 et - de 10 logements) Observatoire PLH avec thématique copropriétés	Deux OPAH RU (2008-2013 et 2015-2019) qui prévoit chacune une étude de repérage <ul style="list-style-type: none"> <li>- étude sur les copropriétés de + de 10 logements</li> <li>- étude sur les copropriétés de - de 10 logements / Action pédagogique auprès de 5 copropriétés envisagée</li> </ul> POA Habitat est l'occasion d'inscrire la problématique copropriétés en termes d'actions	Étude réalisée/Action menée
	<b>CA d'Agen</b>	Néant	Perspective d'action : Prochaine OPAH RU qui prévoit une étude d'identification et de repérage des copropriétés fragiles (maîtrise d'ouvrage Ville d'Agen)	Diagnostic et action à mener
	<b>Val de Garonne Agglo. (Marmande)</b>	Néant	Perspectives : Marmande : suite à l'OPAH RU 2013-2017, volonté de relancer un programme incluant un volet copropriété Tonneins : prochaine OPAH RU	Diagnostic à réaliser et action à mener

Département	EPCI/Ville	Étude/Diagnostic	Démarche entreprise	Famille/ Classement
Pyrénées Atlantiques	CA Pau Béarn Pyrénées	Problématique étudiée sur le territoire confirmée par la DDTM 64 (tableau) 2 quartiers de Pau concernés	- Quartier Saragosse étude copropriété (repérage de 20 copropriété/ diagnostic) dans le cadre d'une opération ANRU/ suites à donner en cours de réflexion - OPAH RU centre ville de Pau volet copropriétés	Étude réalisée/Action menée
	CA Pays Basque	Problématique étudiée sur le territoire confirmée par la DDTM 64 (tableau)	OPAH RU de Bayonne = Travail sur 14 immeubles identifiés (objectif de financement pour 9 immeubles) Signature convention juillet 2017 avec étude pré-opérationnelles précise Étude sur le parc privé envisagée	Étude réalisée/Action menée
	CC de Lacq-Orthez	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) Étude sur les copropriétés réalisée	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
	CC des Vallées béarnaises (Oloron)	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) Étude pré-opérationnelle OPAH en cours, élus attentifs aux problèmes des copropriétés	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
	CC Pays de Nay	Problématique étudiée confirmée par la DDTM 64 (tableau) OPAH RU sans que les copropriétés ne soient identifiées / études en cours	Néant	Étude réalisée/ Action à mener
Vienne	CA Grand Poitiers	Pré-repérage par la DDT en 2015 Étude urbaine par la CA dans cadre du protocole de préfiguration de la convention ANRU en 2015	- Opération ANRU « Les Couronneries » / Objectif de mixité sociale => travail sur les copropriétés du quartier POPAC en cours de consultation (juillet 2017) - OPAH RU sur Poitiers sans volet copropriétés mais équipe animation attentive aux copropriétés	Étude réalisée/Action menée
	CA Pays Châtelleraudais	Zoom sur les copropriétés dans le bilan de l'OPAH RU qui a pris fin en 2017 Livraison de pré-repérage par la DDT pour aider la collectivité	Copropriétés étudiées dans le cadre de l'OPAH RU Perspectives : Nouvelle OPAH RU avec volet copropriétés envisagé	Étude réalisée /Action menée
Haute Vienne	Limoges métropole	Problématique étudiée dans le cadre du PLH en 2015 Observatoire copropriétés Étude pré-opérationnelle OPAH RU centre-ville de Limoges	Observatoire des copropriétés avec zoom sur certaines copropriétés fragiles Étude sur un quartier politique de la ville OPAH RU sur centre-ville de Limoge copropriété Vialoube initiative du syndicat de copropriété	Étude réalisée/Action menée

## Annexe 5 : la liste des acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude

Services	Noms	Fonctions
ADIL 33	M. LAGRANGE Mme Emily DOXIN	Directeur de l'ADIL 33
ALEC 33	Mme PICHOT	
Bordeaux Métropole	Mme Elise LE GUIET Mme Stéphanie SITAUD	Direction Habitat et politique de la ville Chef du service Amélioration durable de l'habitat privé Chef de projet parc privé
CA Grand Périgueux	Mme Natacha BORNE	Responsable Habitat
CA Grand Poitiers	M. Benoit PILLORGER	Service urbanisme et habitat
CA Grand Villeneuvois	Mme Sophie DEGHAÏE M. Arnaud ALRIQ	Responsable du service habitat Chef de projet, Urbanis
CA Pau Béarn Pyrénées	Mme Manon RIBEAU M. Bernard PEDETEAU	Direction habitat rénovation urbaine Chargée de mission sur le projet de rénovation urbaine du quartier Saragosse de Pau Chargé d'opération sur le patrimoine privé ancien
CA Pays Basque	M. Fabien NOIVILLE	Direction du développement urbain/ service habitat et Politique de la ville Chargé de mission
CA Rochefort Océan	Mme Virginie GUYON M. CHEVILLON	Responsable du service aménagement et habitat Elu en charge de l'habitat
Conseil départemental Gironde	Mme Karine COUPAT	Direction habitat et urbanisme service logement social et politiques de l'habitat Responsable du bureau programmation et financement du logement social
DDT 16	Brigitte CHAMOULAUD	Cheffe du bureau Anah
DDT 19	Gwenola HUBERT	Cheffe du bureau Anah
DDT 23	Hervé BOUQUIN	Chef du pôle Habitat Privé
DDT 24	Philippe BELANGERE	Adjoint au chef du pôle Développement de l'Offre de Logement
DDT 47	Laure MERCERON	Cheffe de l'unité Anah
DDT 79	Monique LE GUENNEC	Bureau Politiques locales de l'habitat
DDT 86	Dominique GALLAS	Bureau politiques de l'habitat
DDT 87	Karine CANAVATE Dominique GENOUDET	Responsable du pôle Habitat privé Chef de l'unité Habitat-logement
DDTM 17	Lionel RIZZO	Chef du bureau Parc privé- Habitat indigne
DDTM 33	Véronique TANAYS	Cheffe de l'unité Amélioration de l'Habitat Ancien
DDTM 40	Marie-Hélène HOURQUET	Chef du bureau Financement de l'Habitat
DDTM 64	Nathalie DUFAU	Cheffe de l'unité Financement du logement et de l'Anah
Limoges métropole	Mme Céline BAS Mme Valérie VIGUIÉ	Direction du développement des politiques sociales Habitat/Insertion
Ville de Saint Maixent l'Ecole	Mme Chloé ARIAUX	Cheffe de projet centre-ville

