

# CA de La Rochelle

Charente Maritime

**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 :** 164 332 hab. / 28 communes

### Copropriétés :

- 1929 copropriétés
- 242 copropriétés de classe D

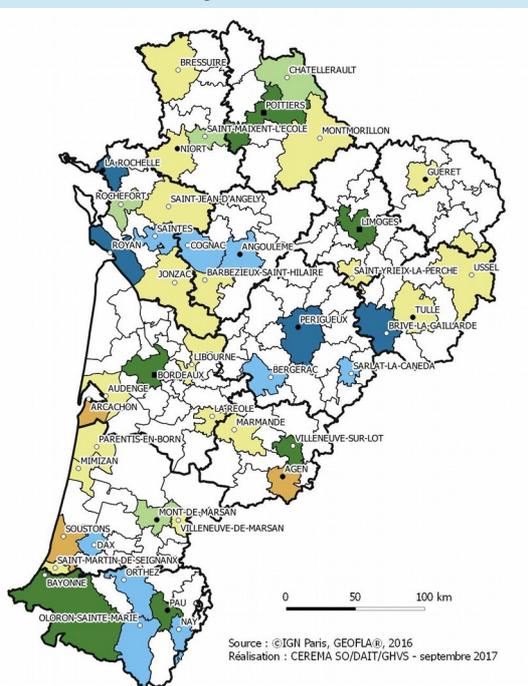
**P.L.H** CA de la Rochelle réengagé – Date de prescription 18/12/2014

### Liste des programmes animés :

- PIG de la Rochelle 2014-2018
- PIG labellisé « Habiter mieux » de la Charente Maritime 2018-2021

## 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

### Démarches entreprises par la DDTM :

- Étude « Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime – État des lieux et actions à engager »
- Réunion de présentation de l'étude à l'ensemble des EPCI et aux quatre principales communes (Royan, La Rochelle, Saintes et Rochefort) du département.

### Démarche entreprise par L'EPCI :

Aucune démarche recensée pour la CA de la Rochelle dans le domaine des copropriétés au moment de l'étude. Le repérage de terrain (sur extérieur du bâti) n'a pas confirmé les résultats de l'étude menée par la DDTM.

### 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.

## 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
- Amélioration du parc des copropriétés :
  - par la mise en place d'une politique de traitement et de redressement des copropriétés

## LEVIERS MOBILISABLES

1*	2*	3*	4*	Levier
<input 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En diffus, développer la communication directe aux copropriétés
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Utiliser le registre d'immatriculation des copropriétés
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Étude pré-opérationnelle d'un programme animé intégrant un volet copropriété (Obligatoire)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	Mettre en place une OPAH copropriété dégradée
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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

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

#### 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 »
- Utilisation de l'« outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (Filocom)

#### CA Grand Poitiers :

- Utilisation de l'« outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (Filocom)
- Lancement d'un POPAC (en cours)
- Étude pré-opérationnelle : diagnostic sur 15 copropriétés du quartier avec focus sur deux copropriétés identifiées comme fragiles
- OPAH RU Habitat ancien dégradé de Grand Poitiers (volet copropriétés)

#### Bordeaux métropole :

- Intégration du volet copropriétés dans le PLUIH
- Actions d'information auprès des futurs copropriétaires et des copropriétés ayant identifié des signes de fragilité
- Étude pré-opérationnelle sur plusieurs OPAH
- OPAH RU ville de Bordeaux (volet copropriétés)
- 5 OPAH copropriétés dégradées sur le territoire de l'EPCI

### Illustration de carte réalisable à la section cadastrale

