

# 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.

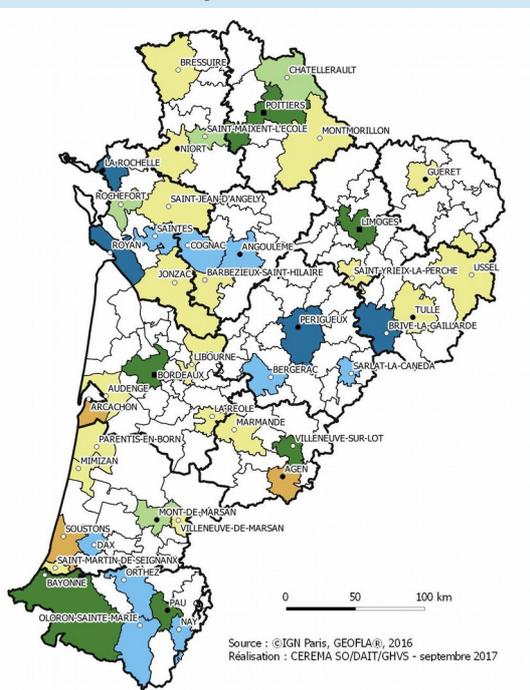
**CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI**

**Territoire :** 103 499 habitants (2014) / 43 communes

**Copropriétés :**  
- 866 copropriétés  
- 180 copropriétés de classe D

**P.L.H Grand Périgueux 2017-2022** approuvé le 22/10/2017 : enjeux sur les copropriétés évoqués pour la ville de Périgueux

**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**

**Démarche entreprise par la DDT :**  
• « Étude de repérage des copropriétés dégradées en Dordogne » (SOLIBA) / DDT et Conseil départemental / 2015

**Démarche entreprise par l'EPCI :**  
• 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.

## 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 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 un 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 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)

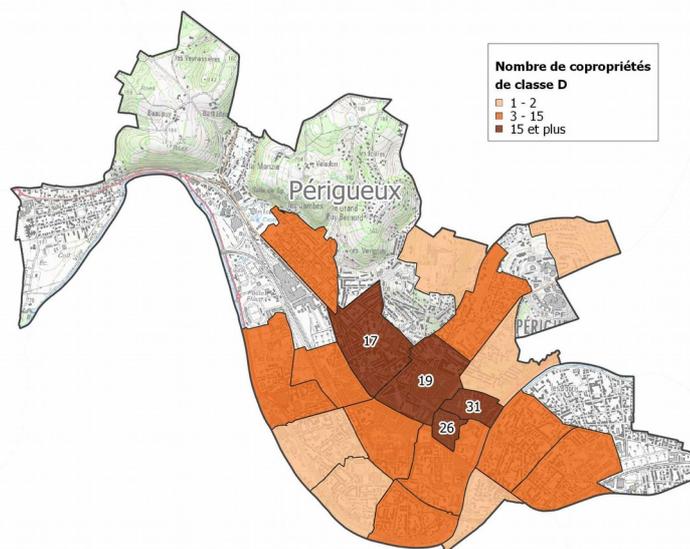
#### Bordeaux métropole :

- 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

#### 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)

### Illustration de carte réalisable à la section cadastrale



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

0 0,5 1 km