

Bordeaux Métropole

Gironde

EPCI de type 1 :
+ 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.

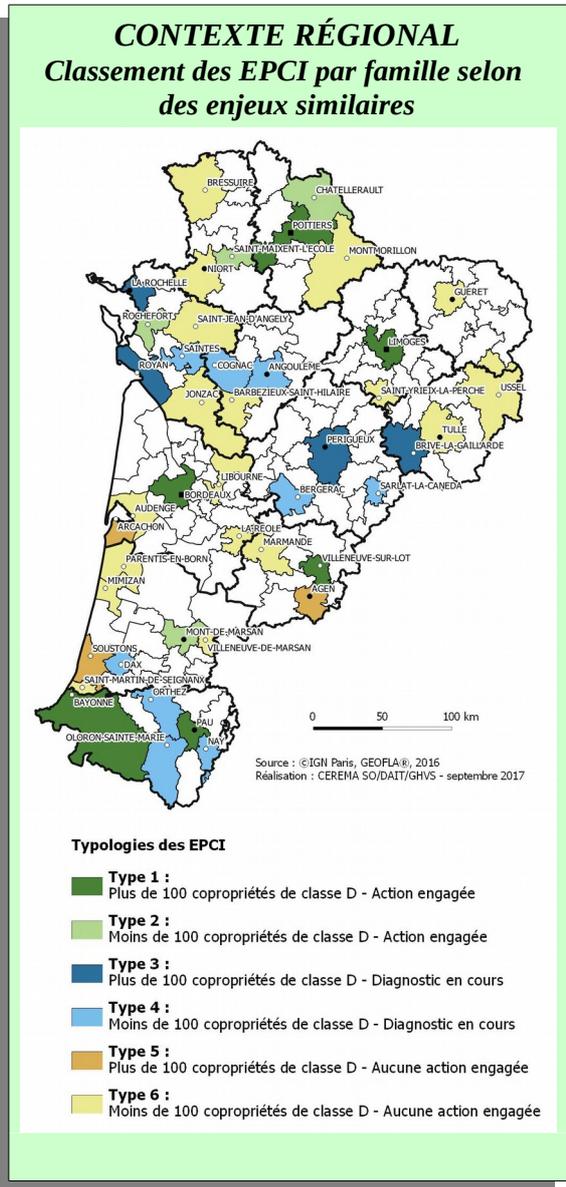
CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI

Territoire : 750 000 hab. / 28 communes

Copropriétés :
- 10 250 copropriétés
- 1403 copropriétés de classe D

PLH : PLUIH Métropole Bordeaux approuvé le 16/12/2016

- Liste des programmes animés :**
- 3 OPAH CD à Mérignac (Le Burck) : Les Dahlias, les Églantines, les Fougères 2016-2021
 - OPAH CD La Boétie (Lormont) 2015-2020
 - OPAH RU ORI Lormont 2013-2018
 - OPAH RU avec volet copropriétés Ville de Bordeaux 2017-2022
 - Etude pré-opérationnelle en cours sur tout le périmètre de la métropole



DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

- Démarches entreprises par la DDTM :**
- **Volet communication**
 - Intervention dans le cadre de l'Université de la copropriété de l'UNIS en Gironde – Juin 2017 : présentation des dispositifs d'aides de l'ANAH
 - Participation au groupe de travail UNIS-FNAIM-notaires-Syndicat national des prestataires de services
 - **Volet opérationnel :** Suivi des procédures d'OPAH CD mises en place à Mérignac (Le Burck)

- Démarches entreprises par l'EPCI :**
- Plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées (2015) :
 - Observatoire des copropriétés (en cours de structuration)
 - Actions d'informations :
 - futurs copropriétaires (prévention)
 - pour les copropriétés qui ont déjà identifié des signes de fragilité (fonctionnement ou gestion)
 - Développement de partenariats avec les professionnels de l'immobilier locaux (en cours de construction)
 - Accompagnement technique (ALEC) et financier (Aides « Plan climat » des copropriétés pour la rénovation énergétique des bâtiments)

- 5 OPAH copropriétés dégradées sur le territoire

- OPAH RU avec volet copropriétés de la ville Bordeaux (périmètre centre-ville)

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 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 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)

CA Pau Béarn Pyrénées :

- Etude pré-opérationnelle sur le quartier Saragosse à Pau (repérage puis diagnostic et accompagnement de 20 copropriétés)
- OPAH RU centre-ville de Pau

Illustration de carte réalisable à la section cadastrale

