CC du Réolais en sud Gironde

Gironde

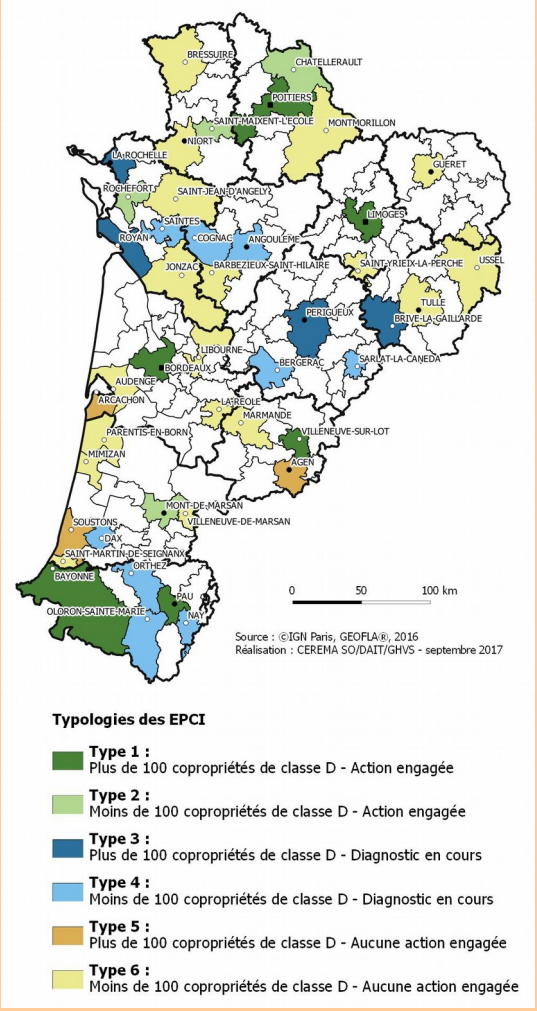
EPCI de type 6 :

- de 100 copropriétés de classe D
Aucune 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.

CONTEXTE RÉGIONAL
Classement des EPCI par famille selon des enjeux similaires



CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI

Territoire : 19 765 hab. / 41 communes

Copropriétés :
- 47 copropriétés
- 6 copropriétés de classe D

P.L.H : PLH CC du Réolais engagé – Date de prescription : 23/10/2008

Spécificité : La commune de La Réole, située au sein de la CC du Réolais en Sud Gironde, a été lauréate en 2014 de l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourgs ».

Liste des programmes animés :
- OPAH Centre-bourg Ville de La Réole 2016-2022
- OPAH Programme « Habiter mieux » pour la transition énergétique 2014-2019

DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

Démarches entreprises par la DDTM :
- 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

Démarches entreprises par l'EPCI :
Aucune démarche recensée pour la CA du Réolais en sud Gironde dans le domaine des copropriétés au moment de l'étude

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
☒	☐	☐	☐	Développer un plan de communication auprès des partenaires (syndicats de copropriété, syndic, agences immobilières, opérateurs, PRIS, maires…)
☒	☐	☐	☐	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
☒	☐	☐	☐	En diffus, développer la communication directe aux copropriétés
☒	☐	☐	☐	Utiliser le registre d'immatriculation des copropriétés
☒	☐	☐	☐	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
☐	☐	☐	☒	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 dédier et d'identifier les copropriétés fragiles ou dégradées
☐	☒	☐	☐	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
☒	☐	☐	☐	Étude pré-opérationnelle d'un programme animé intégrant un volet copropriété (Obligatoire)
☐	☒	☐	☐	Mettre en place une OPAH RU avec un volet copropriété dégradée et fragile
☐	☒	☐	☐	Mettre en place une OPAH copropriété dégradée
☐	☒	☐	☐	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

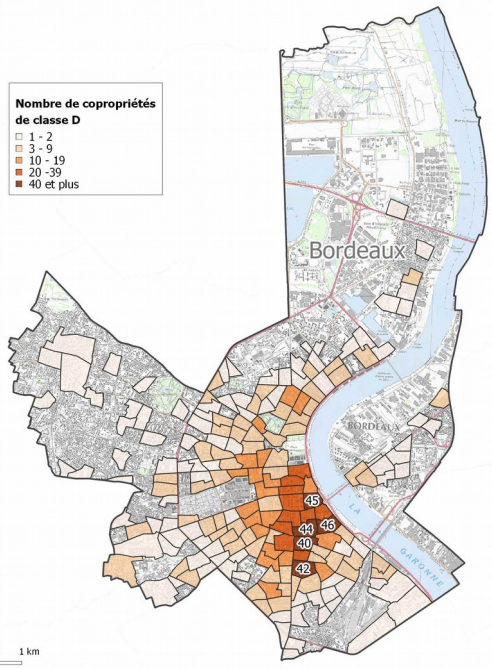
EPCI de Nouvelle-Aquitaine aux caractéristiques similaires plus avancés

CA Grand Villeneuvois :
- Utilisation de l'« outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles » (Filocom)
- 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 Mont de Marsan agglomération
- Communication de la DDT auprès des principaux syndics du département sur les nouvelles aides de l'Anah disponibles en faveur des copropriétés
- OPAH RU « Cœur de ville de Mont de Marsan » 2017-2021 (traitement prévu de deux immeubles non encore identifiés)

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, BDTOPO®, 2016
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017