CA Pays basque

Pyrénées-Atlantiques

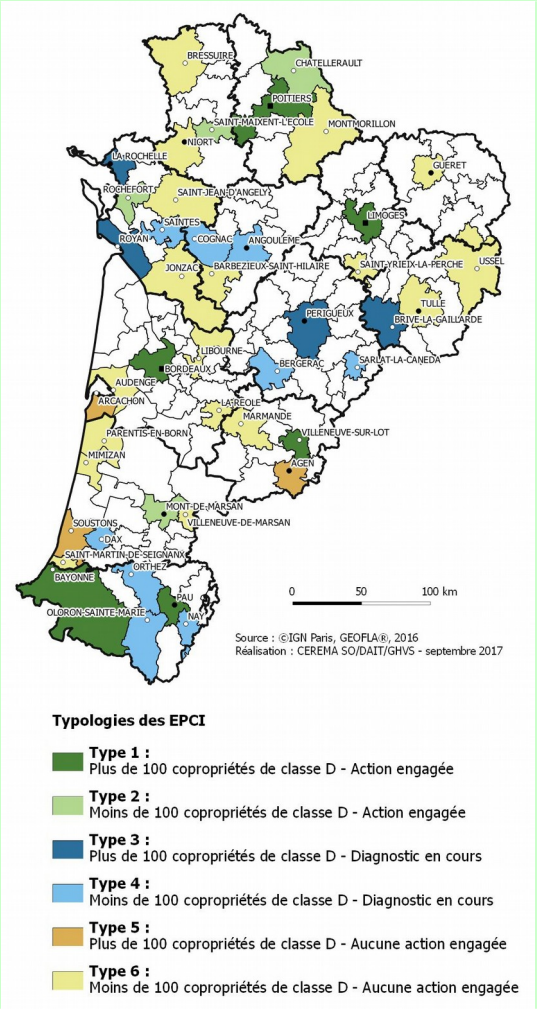
EPCI de type 1 :

+ 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.

CONTEXTE RÉGIONAL
Classement des EPCI par famille selon des enjeux similaires



CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI

Territoire : 300 323 hab. / 158 communes

Copropriétés :
- 9499 copropriétés
- 1395 copropriétés de classe D

PLH :
PLH CA Pays Basque (procédure en cours)
- PLH CA Côte Basque Adour 2016-2022 approuvé le 20/07/2016
- PLH Nive Adour 2014-2019 approuvé le 12/03/2014

Liste des programmes animés :
- PIG « Bien chez soi » (2015-2018)
- PIG de l'Agglomération Côte Basque Adour (2016-2019)
-OPAH-RU Bayonne (2018-2022)

DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

Démarches entreprises par la DDTM :
- Sensibilisation de l'EPCI à la problématique des copropriétés en difficulté : demande d'intégrer un volet copropriétés dans les programmes animés du territoire.
- Intervention de l'Anah pour la constitution du volet copropriétés de l'OPAH RU du centre-ville de Bayonne

Démarches entreprises par l'EPCI :
- Étude à lancer sur l'ensemble de l'agglomération = mettre en place une méthode d'observation des copropriétés afin d'améliorer la connaissance sur le territoire, identifier les zones à traiter et les outils de veille à mettre en place
- OPAH RU centre-ville de Bayonne : 10 copropriétés sensibilisées et diagnostiquées au cours de l'étude pré-opérationnelle afin de mettre en place un volet copropriétés dans l'OPAH.
Signature de la convention de l'OPAH prévue en fevrier 2018
- Biarritz : démarche individuelle d'une copropriété (administration provisoire). Diagnostic social et financier 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.*

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

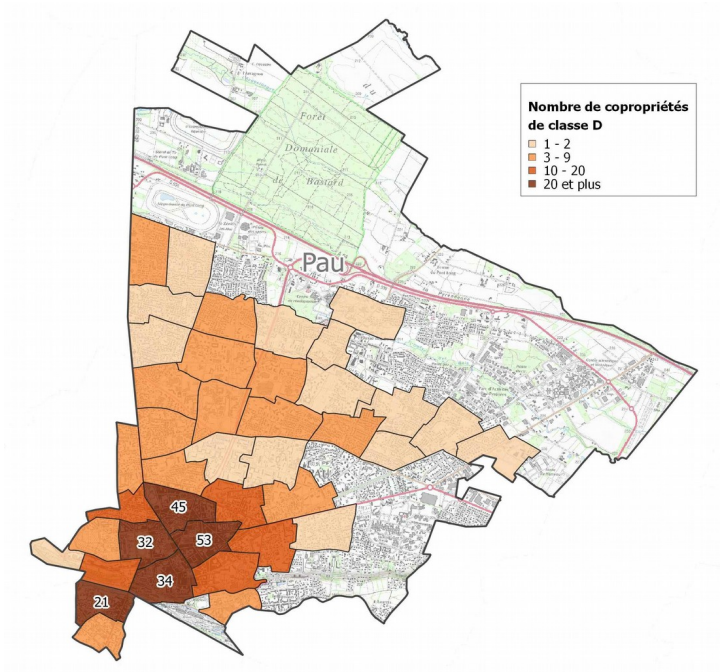
* 1/ A faire à court terme– 2/ Si nécessaire – 3/ Fait – 4/ Non concerné

EPCI de Nouvelle-Aquitaine aux caractéristiques similaires plus avancés

CA Grand 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
- Etude 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



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