CU Grand Poitiers

Vienne

EPCI de type 1 :

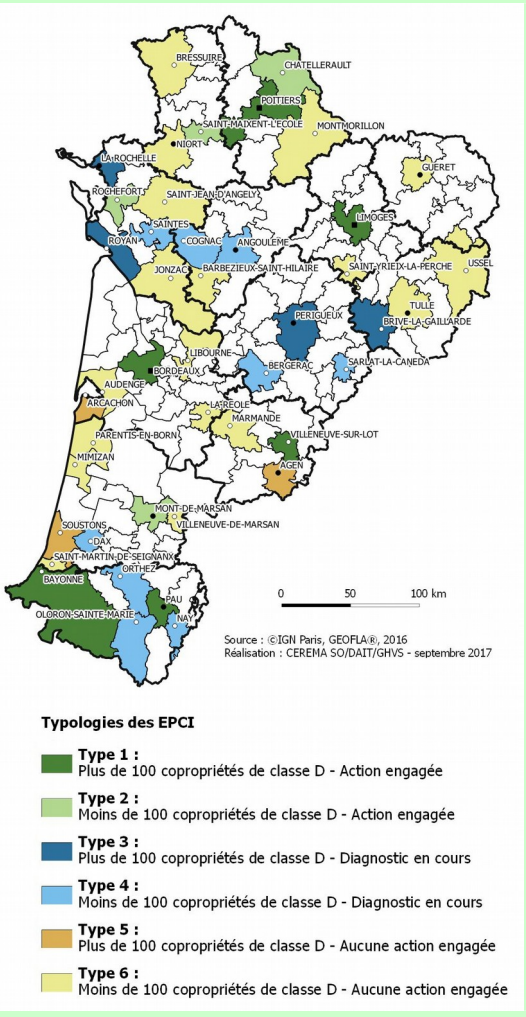
+ de 100 copropriétés de classe D Action engagée

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 : 189 107 hab. / 40 communes

Copropriétés :
- 1619 copropriétés
- 301 copropriétés de classe D

PLH : PLH CA Grand Poitiers 2010-2016 prorogé pour 3 ans

Liste des programmes animés :
- OPAH RU Habitat ancien dégradé de Grand Poitiers 2015-2020
- POPAC des Couronneries

DÉMARCHES ENTREPRISES LOCALEMENT

Démarches entreprises par la DDT :
- Étude de repérage à partir du fichier Anah/Filocom, d'une base interne de recensement du parc et de la connaissance des collectivités (2015)
- Présentation de l'étude à certaines communes volontaires pour mener des actions dans le domaine des copropriétés
- Diagnostic réalisé sur certains territoire et transmis aux communes concernées.

Démarches entreprises par l'EPCI :
- 2015 : travail initié par la CA du Grand Poitiers sur les copropriétés du quartier « Les Couronneries » (repérage DDT, études préalables au protocole ANRU)
- 1er semestre 2016 : Diagnostic sur 15 copropriétés du quartier (Urbanis) avec focus réalisé sur deux copropriétés identifiées comme fragiles
- 2017 : Lancement d'un POPAC visant à :
  - Mobiliser des aides « copropriétés fragiles » pour les deux copropriétés fragiles identifiées (AMO)
  - Approfondir le diagnostic préalable réalisé sur les autres copropriétés : diagnostic social, étudier le fonctionnement et la gouvernance des copropriétés.

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.*

Les copropriétés potentiellement fragiles en Nouvelle-Aquitaine – 2017

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
☒	☐	☐	☐	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

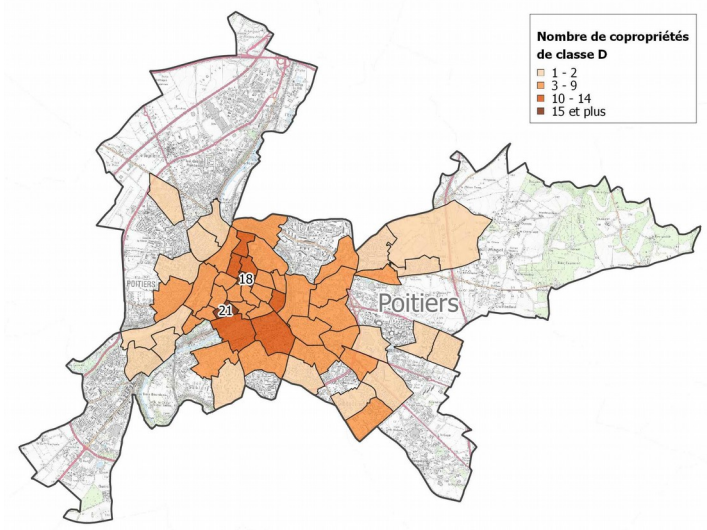
* 1/ A faire à court terme– 2/ Si nécessaire – 3/ Fait – 4/ Non concerné

EPCI de Nouvelle-Aquitaine aux caractéristiques similaires plus avancés

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

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



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