

Limoges métropole

Haute-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.

CHIFFRES CLÉS DE L'EPCI

Territoire : 208 417 hab. / 20 communes

Copropriétés :

- 2 102 copropriétés
- 265 copropriétés de classe D

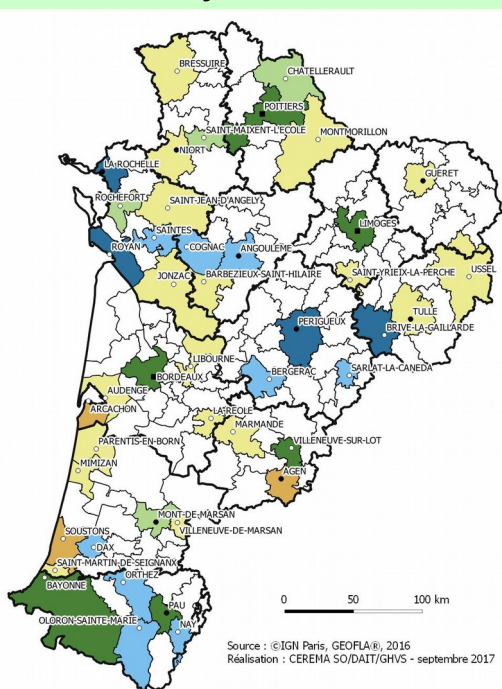
PLH : PLH de Limoges Métropole exécutoire
Date de prescription : 31/03/2016

Liste des programmes animés :

- OPAH RU multi-site ville de Limoges 2016-2021

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

Démarches entreprises par la DDT :

- Volonté de la DDT de mobiliser les EPCI autour du sujet des copropriétés (incitation à inclure un volet copropriétés dans les programmes animés, recensement des copropriétés à rénover avec l'appui des espaces info énergie / réseau PRIS...)
- Présentation du nouveau dispositif « Copropriétés fragiles » à la CA Limoges métropole et aux communes de l'agglomération

Démarches entreprises par l'EPCI :

- Étude sur les copropriétés dans le cadre de la révision du PLH (Bureau d'études Ville et Habitat – 2015) : réalisation d'un fichier des copropriétés (caractéristiques et localisation), proposition d'une méthode pour géolocaliser les copropriétés à un temps T et méthodologie pour poursuivre cette observation (zoom sur les copropriétés fragiles)
- Étude sur les quartiers prioritaires « politique de la ville » dans le cadre d'une réflexion sur la politique de renouvellement urbain (interférences par privé/parc public)

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
- 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
☐	☐	☐	☐	Utilisation du registre 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 dédié 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

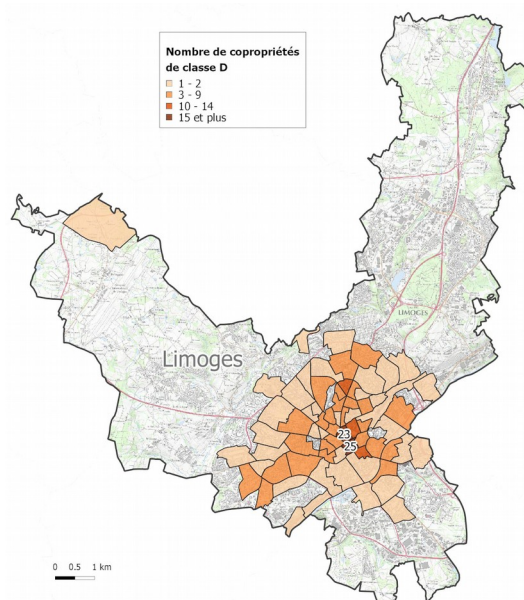
CA Grand Poitiers :

- 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



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