



**Cerema**

Direction Territoriale Sud-Ouest

# Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine



Etat des lieux, stratégie et actions à engager

Mars 2015

## Informations contractuelles

<b>Organisme(s) commanditaire(s)</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine  Service Aménagement et Logement Durables  Mme GORCE	DREAL Aquitaine  Cité administrative Rue Jules Ferry Boite 55 33090 Bordeaux cedex
<b>Références administratives</b>	Affaire n°D14SA0023-1	
<b>Affaire suivie par</b>	M. COUPE	

## Historique des versions du document

Version	Date de validation	Commentaire
Version 0	Janvier 2015	Echanges avec la maîtrise d'ouvrage
Version finale	Mars 2015	

## Validation du document

<b>Rédacteur(s)</b>	Vincent BINET	Courriel : vincent.binet@cerema.fr
<b>Relecteurs</b>	Pascal DUBOIS Nicolas CAZENAVE	Courriel : pascal.dubois@cerema.fr Courriel : nicolas.cazenave@cerema.fr
<b>Validé par</b>	Brigitte POUGET	Courriel : brigitte.pouget@cerema.fr

## Métadonnées

<b>Référence documentaire</b>	<i>N°SRN : CEREMA-DTERSO-15-112-FR</i>
<b>Titre</b>	Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine
<b>Description</b>	
<b>Auteur(s)</b>	Vincent BINET
<b>Date du rapport</b>	Mars 2015
<b>Mots clés</b>	<i>Copropriété – Fragile - Anah</i>
<b>Mots clés géographiques : Pays, région(s), département(s), commune(s)</b>	<i>Aquitaine</i>

# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	5
<b>1 Introduction</b> .....	7
<b>2 Portrait des copropriétés en Aquitaine</b> .....	9
2.1 Les copropriétés.....	9
2.1.1 L'évolution constante du parc.....	9
2.1.2 La répartition départementale.....	10
2.1.3 Un bâti relativement ancien.....	10
2.1.4 Une majorité de petites copropriétés.....	11
2.2 Les logements des copropriétés.....	12
2.3 Les revenus des ménages résidant en copropriété.....	13
2.4 Les propriétaires occupants.....	14
<b>3 Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine</b> .....	16
3.1 Les principes méthodologiques.....	16
3.1.1 Les finalités et les objectifs de l'outil national.....	16
3.1.2 La base de données mobilisée.....	17
3.1.3 Le champ de l'étude.....	18
3.1.4 L'évaluation de la fragilité des copropriétés.....	20
3.1.5 Les précautions d'usage.....	21
3.2 Les résultats de l'étude.....	22
3.2.1 Le classement en Aquitaine.....	22
3.2.2 La comparaison avec d'autres régions.....	23
3.2.3 La décomposition par département.....	24
3.2.4 L'ancienneté du bâti, vecteur de fragilité potentielle.....	26
3.2.5 Des copropriétés potentiellement fragiles de petite taille.....	27
<b>4 Indicateur de priorisation : les territoires potentiellement à enjeu</b> .....	29

<b>5 Possibilités et précautions d'usage de l'outil de l'Anah.....</b>	<b>34</b>
<b>6 Les actions à engager en Aquitaine : mobiliser les acteurs de l'habitat et du logement autour de l'enjeu d'observation et de repérage, informer des outils et des financements existants.....</b>	<b>36</b>
6.1 Stratégie proposée en Aquitaine.....	36
6.2 Objectif et méthode proposée pour la mise en œuvre du repérage, de l'observation et de la veille locale.....	37
6.3 Comment développer une observation des copropriétés au niveau local ?.....	38
6.3.1 les outils méthodologiques et les financements spécifiques développés par l'ANAH.....	38
6.3.2 Inscrire un volet observation des copropriétés dans les démarches d'études ou d'observations existants ou à venir.....	38
6.4 Une fois la copropriété identifiée : quelles sont les interventions et les financements de l'ANAH ?	39
<b>7 Conclusion.....</b>	<b>41</b>
<b>8 Glossaire.....</b>	<b>42</b>
<b>9 Annexes.....</b>	<b>43</b>

## Préambule

En janvier 2012, l'Anah (Agence nationale de l'habitat) rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place. De nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les copropriétés. Celle-ci vise à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Cette étude s'accompagne de cinq volets départementaux afin de faciliter son appropriation et sa diffusion dans l'ensemble des territoires aquitains.

Le diagnostic et les premières réflexions sur la définition de la stratégie régionale ont fait l'objet d'une présentation lors des réunions des « Automnales de l'Habitat » organisées par la DREAL Aquitaine dans chaque département en novembre et décembre 2014.



# 1 Introduction

## *Les copropriétés*

En 2013, la France comptait près de 690 000 copropriétés. Très majoritairement situées en ville, elles comprenaient environ 9 millions de logements, hors résidences secondaires, soit un quart des résidences principales du pays. Ce nombre, en hausse constante est essentiellement lié, d'une part, à la vente d'immeubles anciennement détenus par des propriétaires uniques, et d'autre part à la production de logements collectifs neufs favorisés par des dispositifs fiscaux (Robien, Scellier ou Duflot).

Au niveau local, cette même année, l'Aquitaine comptait plus de 32 000 copropriétés pour près de 400 000 logements, représentant 19 % de son parc de résidences principales.

## *Les copropriétés potentiellement fragiles*

Une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands «piliers» internes : l'état du bâti, le fonctionnement des instances décisionnelles, la gestion financière, la solvabilité des copropriétaires et de la copropriété et les modes d'occupation. D'autres éléments influent sur elle, comme son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses.

En France, selon les données de l'Enquête logement de 2006 exploitées par l'Anah, 260 000 à 340 000 ménages habiteraient dans des copropriétés en difficulté financière, et 820 000 résidences principales en copropriété seraient en mauvais état ou sans confort. Au-delà de ces estimations nationales, il n'existait auparavant aucune source de données permettant de recenser et de localiser les copropriétés fragiles ou en difficulté.

## *Objectif de l'étude*

**La connaissance et le repérage sont des préalables indispensables pour engager une action efficace vers les copropriétés fragiles. Cet enjeu est d'autant plus important en Aquitaine où aucune action n'a été engagée jusqu'à présent vers les copropriétés dégradées.**

Le rapport Braye (janvier 2012) fait le constat d'un repérage insuffisant des copropriétés et de leurs situations de fragilité éventuelle. Or il est indispensable d'agir en amont pour éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables ou très coûteux.

La loi ALUR introduit de nouvelles mesures pour les copropriétés et en particulier de nouvelles dispositions pour faciliter la connaissance et l'observation des copropriétés par la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés.

La création de ce registre rend obligatoire (de façon très progressive dans le temps, à partir du 1er janvier 2017, en fonction de la taille de la copropriété) l'immatriculation des copropriétés et le

renseignement des informations essentielles permettant de faciliter la connaissance par les pouvoirs publics de la situation des copropriétés. L'État, les collectivités locales et leurs groupements auront la possibilité d'accéder à ces informations pour mettre en œuvre des politiques locales de l'habitat<sup>1</sup>.

La prévention commence par une bonne connaissance de l'état de fragilité des copropriétés sur un territoire avant d'envisager une quelconque intervention de redressement. L'étude régionale a pour objectif d'initier cette première étape en partageant, avec les territoires, les secteurs à enjeux qui nécessitent l'élaboration de diagnostics locaux.

Dans une seconde étape, l'observation et le repérage à l'échelle locale, et inscrits dans la durée, seront nécessaires pour déclencher des actions spécifiques sur des copropriétés fragiles.

### *Présentation du document*

Avant de présenter les résultats concernant les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine, ce rapport propose une description du parc de l'ensemble des copropriétés de la région au regard de l'ensemble du parc de logement régional. Cette description apporte un éclairage sur les principales caractéristiques de ce parc (nombre, ancienneté, taille,...) à partir des données FILOCOM (Fichier des Logements par COMMunes).

Suite à cet état des lieux, à partir de la base de données de l'Anah, l'étude propose un zoom sur les copropriétés potentiellement les plus fragiles, et définit un indicateur visant à cibler les EPCI sur lesquels une analyse plus fine des logements semble prioritaire.

Enfin, la dernière partie du rapport insiste sur les préalables indispensables que sont la connaissance et le repérage précis avant d'engager une action efficace vers les copropriétés fragiles ciblées. La stratégie proposée en Aquitaine, les objectifs et la méthode pour mener le repérage et l'observation, ainsi que les outils de l'Anah existants sont détaillés pour inciter les acteurs locaux à intervenir sur ce domaine.

---

1 Un décret est nécessaire pour encadrer les conditions d'accès à ces informations. L'établissement public en charge de la tenue du registre n'est pas encore désigné.

## 2 Portrait des copropriétés en Aquitaine

En 2013, l'Aquitaine comptait 32 655 copropriétés, intégrant 389 097 logements. Avec 4,7 % du parc des copropriétés au niveau national, elle est la cinquième région derrière l'Île-de-France (31 % de l'ensemble des copropriétés de France), la Provence-Alpes-Côte-d'Azur (15 %), Rhône-Alpes (13 %) et le Languedoc-Roussillon (6 %).

### 2.1 Les copropriétés

#### 2.1.1 L'évolution constante du parc

Les nombres de copropriétés et de logements qu'elles regroupent sont en forte évolution depuis 2005. Comme l'indique le tableau ci-dessous, elles ont augmenté respectivement de 22 % et 28 % en 8 ans.

	Aquitaine			France métropolitaine		
	2005	2013	évol.	2005	2013	évol.
Nombre de Copropriétés	26 795	32 655	+ 22 %	607 758	689 556	+ 13 %
Nombre de Logements en copropriétés	303 121	389 097	+ 28 %	8 201 355	9 288 971	+ 13 %

Ces augmentations sont supérieures à celles constatées sur l'ensemble du territoire (+13 %) et à l'ensemble des régions comparées. Seule la région Midi-Pyrénées présente des évolutions, entre 2005 et 2013, comparables.

	Île-de-France		Languedoc-Rous.		Midi-Pyrénées		Poitou-Char.		Pays de la Loire	
	2013	évol	2013	évol	2013	évol	2013	évol	2013	évol
Copropriétés	136 434	6%	46 676	14%	27 691	20%	8 364	18%	22 992	15%
Logements	2 773 867	7%	535 787	12%	364 979	28%	98 638	20%	324 212	18%

Le nombre de copropriétés croît ainsi plus rapidement en Aquitaine que dans beaucoup d'autres régions. Cette croissance vient essentiellement de la construction de nouveaux logements mais aussi, pour partie, de la division des logements existants.

## 2.1.2 La répartition départementale

Au sein de la région, les copropriétés sont réparties par département comme suit :

Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région
Dordogne	1 521	5%
Gironde	13 191	40%
Landes	3 765	12%
Lot-et-Garonne	1 461	4%
Pyrénées-Atlantiques	12 717	39%
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>

La Gironde et les Pyrénées-Atlantiques possèdent les 4/5 des copropriétés de la région (avec respectivement 40 % et 39 % du parc).

Le Lot-et-Garonne et la Dordogne n'en ont que 9 % (respectivement 4 % et 5 %).

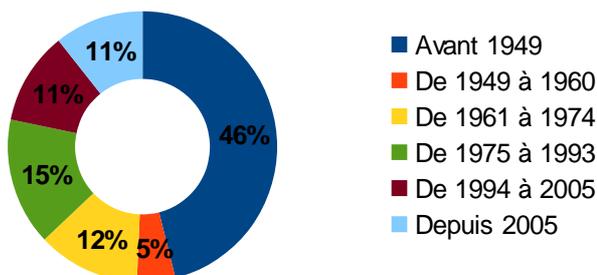
Les Landes se distinguent des deux autres départements plus ruraux par le nombre important de résidences secondaires en copropriété (voir paragraphes suivants).

Logiquement, les départements les plus urbains sont ceux où l'on retrouve le plus de copropriétés.

## 2.1.3 Un bâti relativement ancien

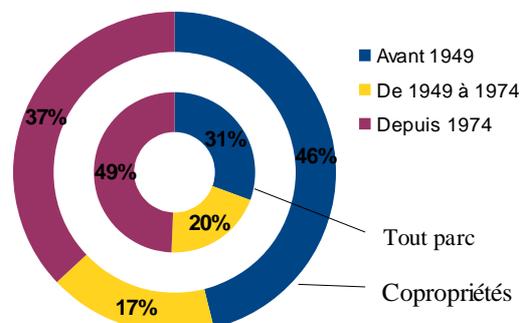
Le parc des copropriétés d'Aquitaine est globalement ancien. En effet, près de la moitié d'entre elles a été construite avant 1949. Seul un quart du parc a été bâti après 1993, comme l'indique le graphique ci-dessous :

Année de construction des copropriétés en Aquitaine



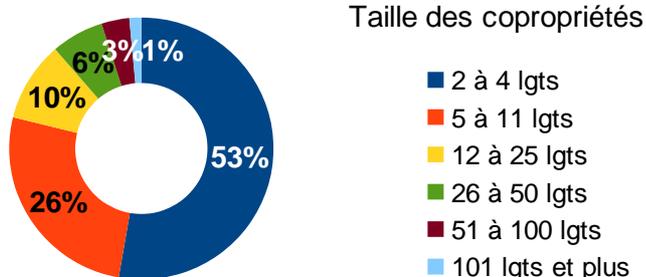
La comparaison entre le parc aquitain de résidences principales dans son ensemble et le parc des copropriétés de la région montre que, globalement, ce dernier est plus ancien. Il est à noter notamment que :

- seuls 1/3 des résidences principales d'Aquitaine ont été construites avant 1949, contre 46 % des copropriétés ;
- Une résidence principale sur deux (49%) a été construite après 1974 contre seulement 37 % des copropriétés.



## 2.1.4 Une majorité de petites copropriétés

Parmi les 32 655 copropriétés en Aquitaine, plus de la moitié ne sont composées que de 2 à 4 logements.



Un quart des copropriétés possède entre 5 et 11 logements. Les plus grandes, de plus de 100 logements, ne représentent que 1 % du parc total des copropriétés.

### A NOTER

Loin de l'idée reçue, les copropriétés ne sont majoritairement pas des ensembles constitués de nombreux logements. L'Aquitaine ne déroge pas à cette règle, plus de la moitié de ces copropriétés ne comportent pas plus de 4 logements. Les copropriétés de plus de 100 logements ne représentent que 1% du parc.

Le parc est globalement ancien, 51 % des copropriétés ont été construites avant 1960. En synthétisant les données sur la taille et l'année de construction des copropriétés, on obtient le tableau suivant :

Année de construction	Taille en nombre de logements		
	Moins de 12 lgts	Entre 12 et 50 lgts	Plus de 50 lgts
Avant 1960	48 %	3 %	<1%
De 1961 à 1993	18 %	7 %	2 %
De 1994 à aujourd'hui	13 %	7 %	2 %

**Une copropriété sur deux, en Aquitaine, comporte moins de 12 logements, et a été construite avant 1960.**

## 2.2 Les logements des copropriétés

### 19 % des résidences principales d'Aquitaine en copropriété

Avec environ 400 000 logements, les copropriétés représentent en Aquitaine 21 % du parc de logements total. 74 % de ces logements sont des résidences principales, 16 % sont des résidences secondaires. Les 10 % restants sont vacants.

Le tableau ci-dessous donne la répartition précise de ces logements en 2013. 19 % des résidences principales d'Aquitaine sont en copropriété.

En Aquitaine	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	1 877 752	1 512 186	190 250	175 316
Logements en copropriété	400 469	294 142	64 007	42 320
% de logements en copro.	21%	19%	34%	24%

Au sein de la région, il est constaté une nette différence entre la Dordogne et le Lot-et-Garonne, qui ont moins de 10 % de leurs logements en copropriété, et les autres départements qui sont autour de 20 % et plus. Le taux de résidences principales le plus élevé en copropriété est de 32 % dans les Pyrénées-Atlantiques.

Par Département	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Dordogne	6%	5%	3%	9%
Gironde	23%	22%	31%	26%
Landes	19%	14%	42%	22%
Lot-et-Garonne	8%	8%	5%	13%
Pyrénées-Atlantiques	36%	32%	60%	41%
<b>Aquitaine</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>34%</b>	<b>24%</b>

Il convient également de remarquer que, dans les Landes 42 % des résidences secondaires sont en copropriété ; ce taux monte à 60 % dans les Pyrénées-Atlantiques.

#### NOTA :

Bien que cette étude vise essentiellement à s'intéresser au parc des résidences principales, il convient néanmoins de porter une attention particulière au parc des résidences secondaires en copropriétés, ce dernier pouvant, à terme, évoluer vers de la résidence principale. Ce phénomène doit être pris en compte pour pouvoir être, s'il le faut, anticipé.

Plus d'un tiers des logements (totaux et principaux) sont dans des copropriétés de taille moyenne (comprenant entre 10 et 49 logements). Les petites copropriétés (moins de 4 logements), représentant pourtant plus de la moitié du parc, n'intègre que 12 % des résidences principales.

En Aquitaine	Copropriété					Total
	De 2 à 4 lgts	De 5 à 9 lgts	De 10 à 49 lgts	De 50 à 99 lgts	De 100 lgts et +	
Résidences principales	35 955	34 819	103 320	60 505	59 543	294 142
Résidences secondaires	6 398	7 865	24 940	12 532	12 272	64 007
Logements vacants	5 328	6 981	15 070	8 083	6 858	42 320
<b>Total</b>	<b>47 681</b>	<b>49 665</b>	<b>143 330</b>	<b>81 120</b>	<b>78 673</b>	<b>400 469</b>

### 2.3 Les revenus des ménages résidant en copropriété

Le revenu des ménages résidant dans les copropriétés d'Aquitaine est, en répartition, très proche de celui de l'ensemble des autres ménages. Par quintile<sup>2</sup> régional, la décomposition est la suivante :

Revenu Brut*	Dans le 1er quintile régional	Dans le 2ème quintile régional	Dans le 3ème quintile régional	Dans le 4ème quintile régional	Dans le 5ème quintile régional
Ménages en copropriété	20%	19%	21%	21%	19%

\*revenu brut avant abattement et hors aides sociales

Ainsi, dans le 1<sup>er</sup> quintile régional (qui correspond aux ressources des 20 % des ménages les plus pauvres d'Aquitaine), on retrouve également 20 % des ménages aux plus faibles ressources vivant en copropriété. Pour les autres quintiles, la répartition est également proche des 20 %.

Toujours en revenus brut, on constate que sous la barre des 15 k€ de ressources annuelles par ménage, la répartition des ménages en copropriété est quasiment la même que pour l'ensemble des ménages de la région :

Revenu Brut*	Inférieur à 5 K€	De 5 à 10 K€	De 10 à 15 K€	De 15 à 20 K€	De 20 à 30 K€	Supérieur à 30 K€
En copropriété	6%	6%	10%	16%	24%	37%
Tous logements	5%	5%	9%	12%	20%	49%

\*revenu brut avant abattement et hors aides sociales

Un écart de 10 points existe cependant entre les ménages ayant des revenus entre 15 et 30 k€ et ceux ayant des revenus supérieurs à 30 k€. 49 % des ménages d'Aquitaine possèdent des ressources supérieures à ce montant, ils ne sont que 37 % en copropriété. Cet écart s'explique logiquement par le fait qu'une forte proportion des ménages aux ressources supérieures à 30k€ sont propriétaires de logements individuels.

Si l'on s'intéresse aux ménages sous plafond de ressources PLUS<sup>3</sup>, correspondant au produit

- 2 Les ménages d'Aquitaine sont répartis en 5 quintiles en fonction de leur ressources. Le 1<sup>er</sup> quintile regroupe les ressources des 20 % des ménages les plus pauvres. A contrario, le 5<sup>ème</sup> quintile représente celles des 20 % des ménages les plus riches.
- 3 Trois catégories de ressources sont comparées, celles sous le plafond PLUS, celles inférieures à 60 % de ce plafond (correspondant au PLAI), et celles inférieures à 30 % de ce plafond.

intermédiaire du parc social (ce qui permet de faire un zoom sur les ménages aux plus faibles ressources en fonction de leur composition familiale), on s'aperçoit là encore que les copropriétés ressemblent au reste du parc.

	Inférieur au plafond PLUS		Inférieur à 60 % du plafond PLUS		Inférieur à 30 % du plafond PLUS	
	En copro	Tout parc	En copro	Tout parc	En copro	Tout parc
<b>Aquitaine</b>	60 %	57 %	28 %	28 %	11 %	10 %

En Aquitaine, 57 % des ménages sont sous le plafond PLUS. En copropriété, la proportion y est légèrement plus élevée (60%), mais globalement très proche. Il en est de même pour les ménages aux ressources encore plus faibles, puisque sous 60 % du plafond, la proportion de ménages en et hors copropriété est la même (28%), et n'est que très légèrement plus élevée pour les ménages aux revenus sous 30 % du plafond (11 % contre 10).

**La répartition des ménages en fonction de leur revenu en et hors copropriété est assez proche en Aquitaine. La proportion de ménages avec des faibles ressources y est notamment la même que dans l'ensemble du parc de la région.**

## 2.4 Les propriétaires occupants

La répartition des propriétaires occupants n'est pas du tout la même en copropriété que dans le reste du parc : elle y est prêt de deux fois plus faible.

Résidences principales	Parc total					Parc de copropriétés				
	Parc HLM	Locataire privé	Propriétaire occupant	Total	% de prop. Occupants	Parc HLM	Locataire privé	Propriétaire occupant	Total	% de prop. Occupants
24	13179	41548	131913	195469	67%	471	7069	2757	10450	26%
33	81420	211615	374020	684513	55%	6913	92361	49051	150573	33%
40	9825	46175	115246	177053	65%	473	14506	8652	23963	36%
47	9238	39435	95546	149326	64%	728	8140	2599	11609	22%
64	28707	80979	185996	305825	61%	3458	45173	46964	97547	48%
Aquitaine	142369	419752	902721	1512186	60%	12043	167249	110023	294142	37%

60 % des ménages de la région sont des propriétaires occupants. En copropriété, ils ne sont que 37 %.

Cette répartition est globalement la même dans les cinq départements d'Aquitaine. On peut toutefois noter qu'en Dordogne et dans le Lot-et-Garonne, le taux de propriétaires occupants en copropriété est proche de 25 %. A contrario, il avoisine les 50 % dans les Pyrénées-Atlantiques.

Cet écart régional de 23 points semble toutefois logique, la majorité des occupants des logements individuels sont propriétaires. Par définition, ils ne sont pas en copropriété.

## **SYNTHESE DE LA PARTIE**

**Les principales informations concernant les copropriétés d'Aquitaine sont les suivantes :**

- L'Aquitaine compte 32 655 copropriétés en 2013. Elles sont majoritairement situées en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques (40 % du parc dans chacun de ces départements).**
- Leur nombre a augmenté de 22 % lors des 8 dernières années.**
- Plus de la moitié d'entre elles ont été construites avant 1950.**
- Plus de la moitié d'entre elles sont composées de moins de 4 logements.**
- Seulement 1 % d'entre elles possède plus de 100 logements**
- Les copropriétés comportent 400 000 logements, ce qui représente 22 % du parc Aquitain.**
- 300 000 logements sont des résidences principales (19 % du parc régional), 40.000 sont vacants.**
- 1/3 des résidences principales sont dans des copropriétés de tailles moyennes (entre 10 et 50 logements).**
- 34 % des résidences secondaires d'Aquitaine sont en copropriété (60 000 logements).**
- En moyenne régionale, le pourcentage de ménages à faibles revenus est le même au sein des copropriétés que dans l'ensemble du parc aquitain.**
- En copropriété, 37 % des résidents sont propriétaires occupants de leur logements, soit bien en-deçà de la valeur de 60 % sur l'ensemble des habitations de la région.**

## **3 Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine**

Avant d'analyser les résultats de l'étude des copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine, il convient de connaître la méthodologie retenue pour obtenir les données.

### **3.1 Les principes méthodologiques**

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont confié en 2009, au CETE Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine.

L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie.

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de 2009 que les 514 659 copropriétés du champ de l'étude ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

#### **3.1.1 Les finalités et les objectifs de l'outil national**

L'outil d'aide au repérage mis en place par l'Anah permet d'établir l'existence d'une problématique de copropriétés fragiles sur un territoire. Il offre également la possibilité :

- de localiser les copropriétés repérées à l'échelle de la section cadastrale (cf chapitre 5) ;
- d'en connaître les principales caractéristiques (époque de construction, taille, répartition des occupants par statut, etc.) ;
- de hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilité des copropriétés (B, C ou D).

Il constitue donc un socle de connaissances utile à l'élaboration des politiques publiques, qui prend la forme :

- d'une démarche d'observation locale (notamment par le rapprochement de données disponibles localement : demandeurs de logements sociaux, coupure d'eau, données qualitatives issues d'enquêtes de terrain, etc.) ;
- et/ou d'études (préalables, pré-opérationnelles) sur la base d'un diagnostic multicritères des copropriétés d'un périmètre identifié comme prioritaire au regard de son niveau de fragilité.

L'ensemble de ces outils peut aboutir à la mise en place d'un dispositif préventif pour les copropriétés fragiles ou d'un dispositif de redressement pour les copropriétés en réelle difficulté.

## A NOTER

Il convient de bien faire la différence entre « **copropriété dégradée** » et « **copropriété potentiellement fragile** ». L'outil développé par l'Anah, et utilisé dans la présente étude, offre des informations sur les copropriétés dont un faisceau de présomptions laisse à penser qu'elles sont fragiles.

En aucun cas, il n'est possible avec les informations de cette étude d'affirmer qu'une copropriété est dégradée. Pour le définir, il conviendra de faire une étude plus approfondie, accompagnée d'un repérage sur le terrain.

### 3.1.2 La base de données mobilisée

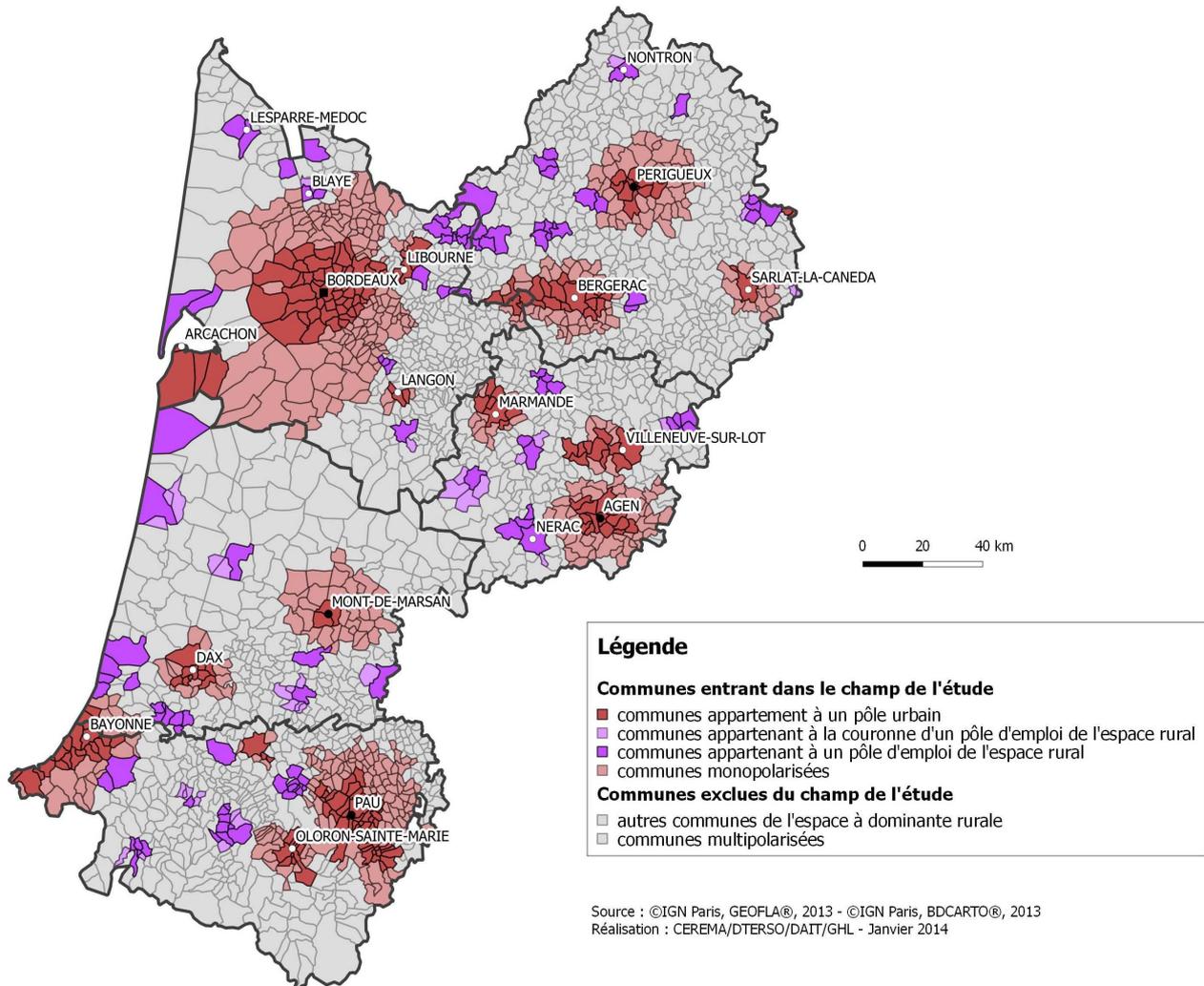
L'étude a été réalisée à partir de la source FILOCOM (fichier des logements par commune), fichier construit par la Direction générale des finances publiques pour les besoins du Ministère de l'égalité des territoires et du logement. L'étude a été effectuée à partir des fichiers 2005 et 2009.

Le recours à FILOCOM pour l'étude des copropriétés présente des limites : absence d'informations sur la gestion des copropriétés, le niveau des loyers et les prix de vente. Les informations concernant la qualité du bâti sont également limitées (classement cadastral et niveau de confort). FILOCOM reste toutefois la source d'informations la plus complète pour effectuer cette étude car elle comprend des informations exhaustives sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants jusqu'à une fine échelle géographique.

En raison de la diversité des difficultés susceptibles d'être rencontrées par les copropriétés, aucun critère d'analyse ne peut rendre compte à lui seul de la situation d'une copropriété. Il est donc nécessaire de définir un ensemble de critères qui, combinés, permettent d'évaluer la fragilité potentielle d'une copropriété.

### 3.1.3 Le champ de l'étude

La carte ci-dessous indique les communes incluses et exclues de l'étude.

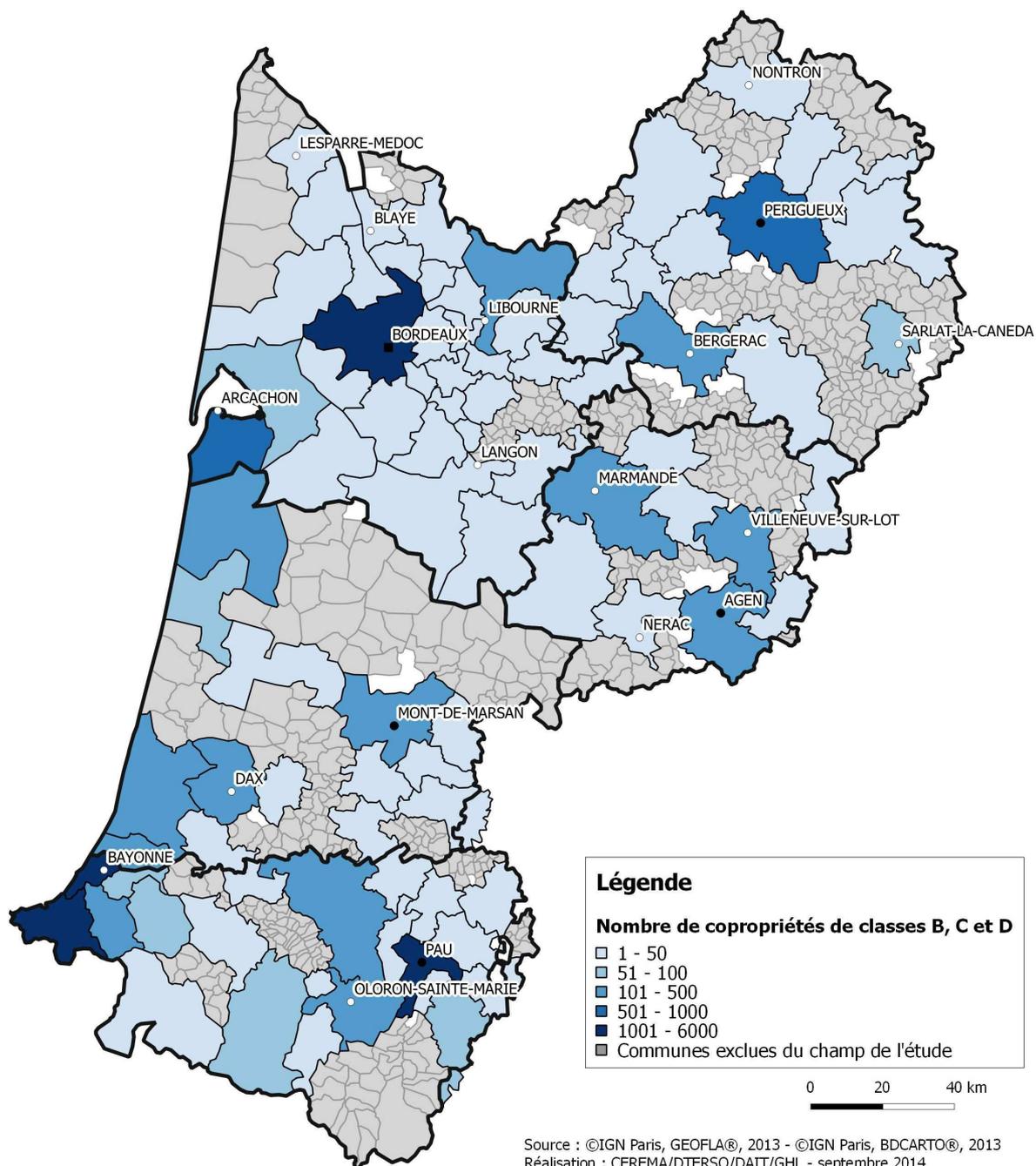


Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux<sup>4</sup> et les communes multipolarisées<sup>5</sup> sont exclus du champ de l'étude. De même, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses non plus.

4 L'espace rural, ou espace à dominante rurale, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine. ( définition Insee)

5 Les « communes multipolarisées des grandes aires urbaines » sont les communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. Les « autres communes multipolarisées » sont les communes situées hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires, des petites aires, hors des communes multipolarisées des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. (définition Insee)

Pour 2009, en Aquitaine, 23 388 copropriétés comprenant 271 088 logements ont été étudiées (de classes B, C et D<sup>6</sup>). Elles sont regroupées par EPCI<sup>7</sup>, et localisées en nombre, sur la carte ci-dessous.



Pour apprécier la situation d'une copropriété, il convient de définir des seuils de valeurs correspondant à différentes situations de risque ou de difficulté. Cela implique de comparer la copropriété à un parc de logements situé sur un territoire de référence.

Le territoire de référence retenu est celui correspondant le mieux aux aires de marché : l'aire urbaine ou le pôle d'emploi de l'espace rural et sa périphérie pour chaque copropriété évaluée.

6 Définition des classes dans le paragraphe suivant (3.1.4)

7 Il est à noter que le choix a été fait de considérer qu'un EPCI contenant au moins une copropriété sur son territoire serait étudié, même s'il comporte des communes exclues de l'étude.

### 3.1.4 L'évaluation de la fragilité des copropriétés

L'évaluation des copropriétés du champ de l'étude s'est effectuée à partir du choix d'un certain nombre de critères.

Cinq critères de difficulté ont été sélectionnés :

- La **situation socio-économique des occupants**, à travers le revenu des occupants, les taux de ménages sous le seuil de pauvreté et de sur-occupation notamment ;
- **L'état du bâti**, issue du croisement du classement cadastral de la copropriété et de l'absence d'élément sanitaire ;
- La **vacance de longue durée** des logements, de 3 ans et plus ;
- La **capacité des propriétaires occupants à faire face aux dépenses d'entretien**, à travers le taux de ces résidents sous le seuil de pauvreté au sein de la copropriété ;
- La **présomption de présence de marchand de sommeil**, estimée à travers le taux de personnes morales de droit privé propriétaires de logements.

Chaque copropriété du champ de l'étude a été évaluée sur chacun de ces critères de difficulté au moyen d'un système de notation (cf. note méthodologique de l'Anah) permettant d'aboutir à une classification des copropriétés notées, en 4 familles de potentiel de fragilité A, B, C et D.

Afin de préserver le secret statistique<sup>8</sup>, seules les copropriétés des familles B, C et D ont été diffusées. Les familles peuvent être définies de la sorte :

- B = parc de copropriétés peu fragiles. Il convient de surveiller ou d'aider ce parc en amont, avant que les signes repérés ne le fassent basculer vers de plus amples difficultés.
- C = parc de copropriétés en cours de basculement vers la difficulté
- D = parc de copropriétés à forte présomption de difficultés.



Les catégories établies permettent de comprendre qu'il existe différents niveaux de fragilité des copropriétés.

Ainsi les solutions à apporter pour enrayer le processus de fragilisation ne doivent pas être les mêmes pour toutes les copropriétés. Si certaines demandent rapidement un programme d'action travaux, pour d'autres, une simple aide administrative peut être la réponse adaptée.

<sup>8</sup> Le secret statistique vise à protéger la vie privée des citoyens dont les données sont collectées lors d'enquêtes. Dans ce cadre, les données issues de Filocom sont secrétisées à travers le non-traitement des copropriétés de famille A

### 3.1.5 Les précautions d'usage

L'outil utilisé dans cette étude permet de repérer et de hiérarchiser les copropriétés potentiellement fragiles au regard de leur évaluation sur les critères de difficulté. Ces critères ne prennent pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives :

- aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en assemblée générale par exemple),
- à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges),
- à l'état du bâti et de ses équipements (dégradations des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple).

Pour ces raisons, l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

#### **SYNTHESE DE LA METHODOLOGIE**

**Dans cette étude, les copropriétés d'Aquitaine sont analysées et classées en fonction des critères suivants :**

- le revenu des occupants de la copropriété ;
- le classement cadastral des logements de la copropriété ;
- la vacance de longue durée au sein de la copropriété ;
- le taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté ;
- le taux de logements de la copropriété détenus par des personnes morales.

**D'autres critères ne sont pas pris en compte, tels :**

- la qualité des instances de gouvernance de la copropriété ;
- la situation financière de la copropriété ;
- l'état réel du bâti de la copropriété et de ses équipements.

**De plus, aucun repérage sur le terrain n'a été effectué pour confirmer ou non les résultats obtenus.**

**Cette étude permet donc d'obtenir des informations générales et un repérage à la section cadastrale de copropriétés jugées potentiellement fragiles, mais ne permet pas de définir précisément les copropriétés réellement dégradées.**

**Copropriété potentiellement fragile ≠ copropriété dégradée**

## 3.2 Les résultats de l'étude

L'étude porte en 2009 sur 23 388 copropriétés d'Aquitaine comprenant au moins une résidence principale privée collective ou un logement collectif privé vacant. Hors résidences secondaires, elles comprennent 271 088 logements.

### 3.2.1 Le classement en Aquitaine

La classification des copropriétés selon les catégories de potentiel de fragilité est la suivante :

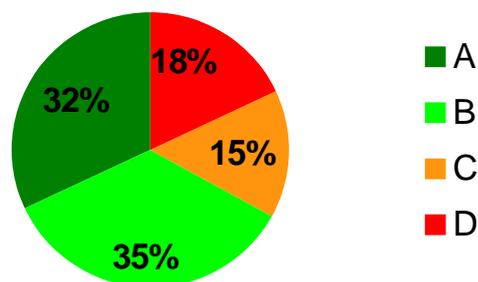
En Aquitaine	Copropriétés		Logements en copropriété	
	Nombre	En %	Nombre	En %
<b>A</b>	<b>7 510</b>	<b>32</b>	<b>61 529</b>	<b>23</b>
<b>B</b>	<b>8 173</b>	<b>35</b>	<b>128 146</b>	<b>47</b>
<b>C</b>	<b>3 592</b>	<b>15</b>	<b>42 536</b>	<b>16</b>
<b>D</b>	<b>4 113</b>	<b>18</b>	<b>38 877</b>	<b>14</b>
<b>Total</b>	<b>23 388</b>	<b>100</b>	<b>271 088</b>	<b>100</b>

Ce tableau indique de 32 % des copropriétés d'Aquitaine ne présentent pas de signe de fragilité potentielle. A l'inverse, 18 % d'entre elles, en catégorie D, sont dans une situation de fragilité très délicate.

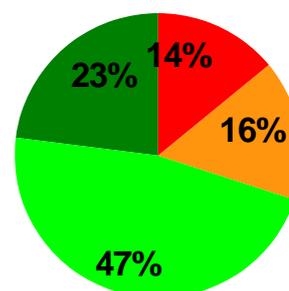
Entre ces deux extrêmes, **une copropriété sur deux, en Aquitaine, est dans une situation à surveiller, voire à aider**, afin que les difficultés pressenties ne deviennent pas insolubles à moyen terme.

En terme de nombre de logements, 14 % du parc en copropriété est dans une situation délicate (environ 40 000 logements concernés).

*Répartition des copropriétés*



*Répartition des logements des copropriétés*



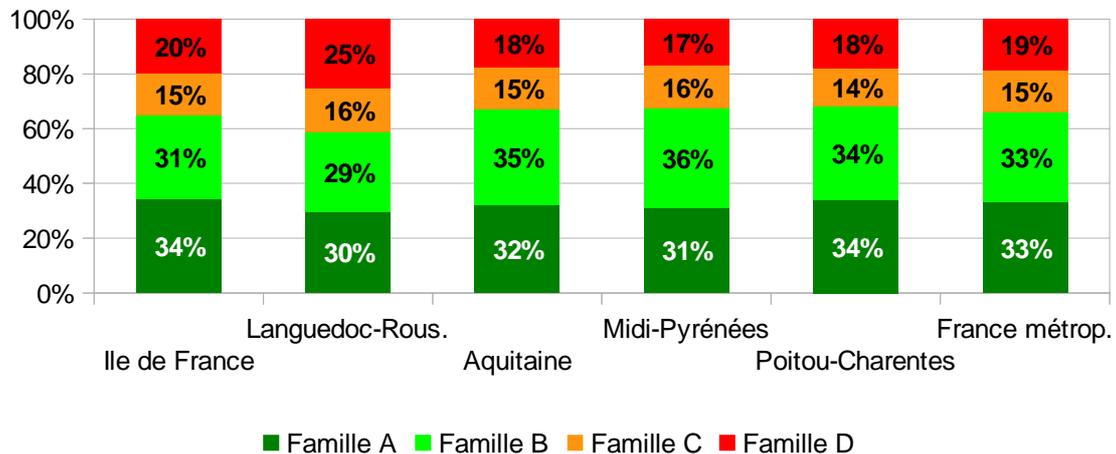
En catégorie B et C, on retrouve près de 2/3 des logements (63%) des copropriétés d'Aquitaine.

Le nombre de copropriétés en classe D a stagné entre 2007 et 2009 en Aquitaine (- 0,4 % contre +2,3 % en France entière). Par contre, le nombre de logements à lui augmenté (+3,2 %, et 3,7 % en France entière).

### 3.2.2 La comparaison avec d'autres régions

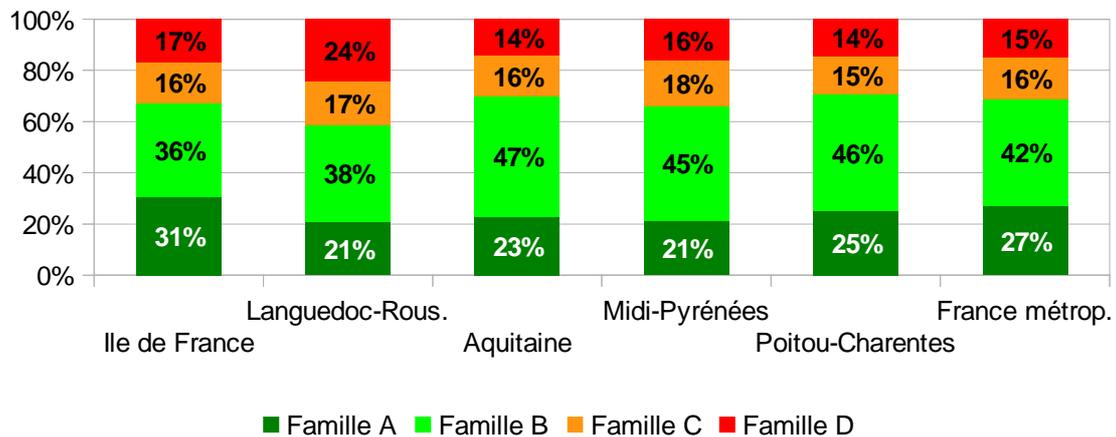
La répartition des familles de potentiel de fragilité est sensiblement la même en Aquitaine que dans l'ensemble de la France métropolitaine.

Répartition des copropriétés



Les ratios des différentes familles sont, en Aquitaine, relativement proches du voisin midi-pyrénéen, tout comme de ceux de l'ensemble de la France.

Répartition des logements des copropriétés



Là encore, au niveau du logement, la répartition entre les différentes familles en Aquitaine est relativement semblable à celle de Midi-Pyrénées.

Le taux de logements en copropriété en famille A y est cependant 4 points inférieur à la moyenne française. Pour la famille D, les taux sont quasiment les mêmes (14 % en A Aquitaine contre 15 % en France).

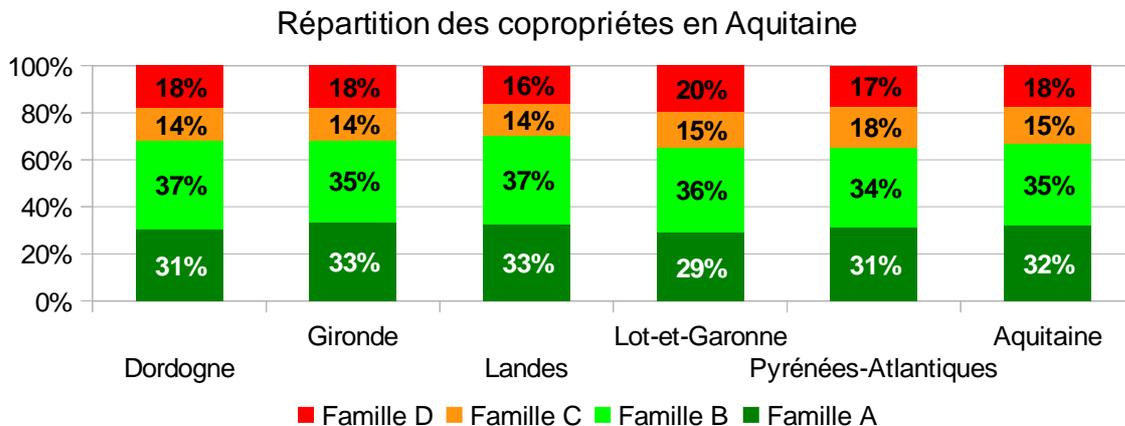
### 3.2.3 La décomposition par département

Les Pyrénées-Atlantiques et la Gironde sont les départements ayant le plus de copropriétés sur leur territoire (près de 10 000 chacun).

La Dordogne et le Lot-et-Garonne ont un parc de copropriétés très proche, tant dans le volume total que dans la répartition dans les différentes catégories, comme l'indique le tableau ci-dessous.

DEPARTEMENT	Nombre de copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	346	423	159	203	1 131
Gironde	3 081	3 227	1 257	1 651	9 216
Landes	632	723	266	309	1 930
Lot-et-Garonne	328	407	160	221	1 116
Pyrénées-Atlantiques	3 123	3 393	1 750	1 729	9 995
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

La répartition des copropriétés en fonction des catégories de potentiel de fragilité est globalement la même dans l'ensemble des départements de la région.



Avec 20 % de copropriétés en famille D, le Lot-et-Garonne est le département d'Aquitaine au plus fort taux dans ce domaine (18 % de moyenne régionale). Ce pourcentage est bien sûr à relativiser par rapport au nombre réel de copropriétés concernées (221), bien inférieur à ceux des Pyrénées-Atlantiques (1 729), de Gironde (1 651) ou encore des Landes (309).

A contrario, on constate que 70 % des copropriétés des Landes sont en famille A ou B, taux le plus élevé de la région (67 % de moyenne en Aquitaine).

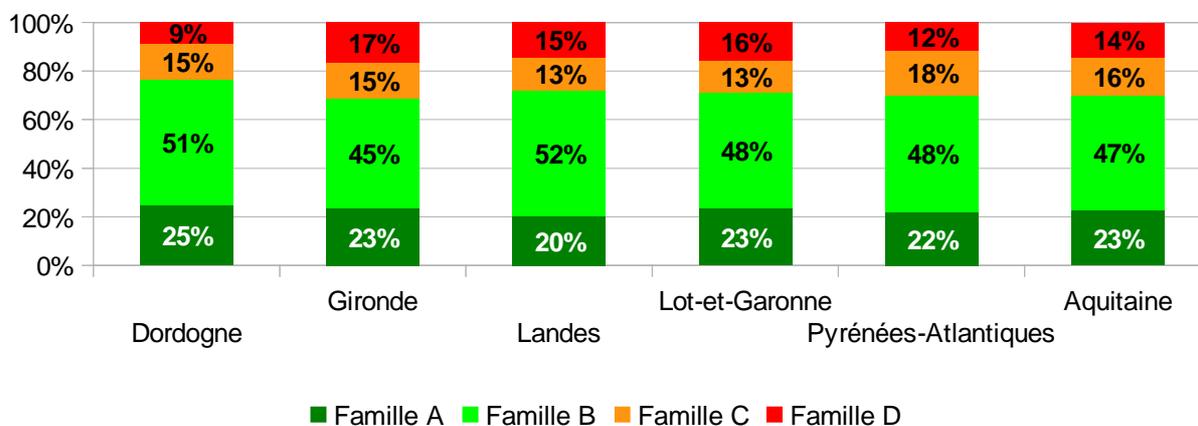
Les constats réalisés au niveau du nombre de copropriétés se vérifient au niveau du nombre de logements au sein des copropriétés, comme l'attestent les deux tableaux suivants :

DEPARTEMENT	Nombre de logements en copropriétés				
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Dordogne	2 777	5 753	1 678	968	11 176
Gironde	30 487	58 819	18 952	21 557	129 815
Landes	4 586	11 767	3 005	3 314	22 672
Lot-et-Garonne	2 741	5 596	1 503	1 863	11 703
Pyrénées-Atlantiques	20 938	46 211	17 398	11 175	95 722
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

La Gironde est le département où le nombre de logements en copropriété de famille D est le plus élevé, loin devant les Pyrénées-Atlantiques (21 557 logements contre 11 175).

En répartition, sur le tableau ci-dessous, on constate que le taux de ces mêmes logements y est également le plus élevé (17 %, contre 14 % de moyenne régionale).

Répartition des logements des copropriétés en Aquitaine



Avec 76 % de logements en copropriété de famille A ou B, la Dordogne est, en répartition, le département potentiellement le plus épargné par la fragilité de ses copropriétés. 9 % seulement de ses logements sont en famille D (contre 14 % en moyenne en Aquitaine).

### 3.2.4 L'ancienneté du bâti, vecteur de fragilité potentielle

Le tableau suivant donne les informations croisant les données relatives aux années de construction des copropriétés en fonction de leur potentiel de fragilité.

Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total	Taux
Avant 1949	3 636	1 971	2 494	8 101	53%
De 1949 à 1960	387	177	159	723	5%
De 1961 à 1974	1 250	519	353	2 122	14%
De 1975 à 1993	1 226	440	588	2 254	15%
Après 1993	1 349	321	274	1 944	13%
<b>Total</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>15 144</b>	<b>100%</b>
<i>Non renseigné</i>	325	164	245	734	5%

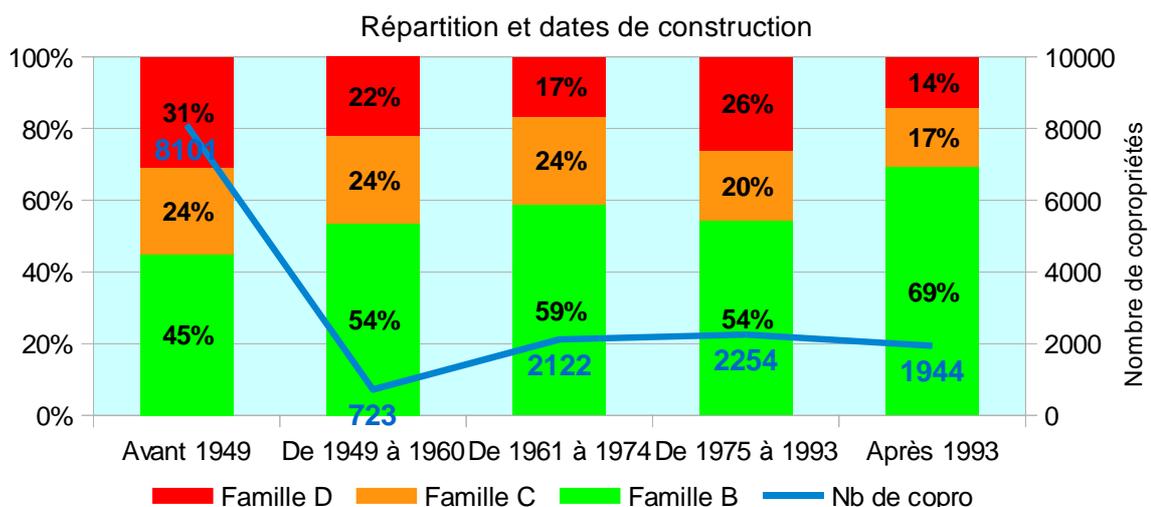
Les copropriétés construites avant 1949 représentent plus de la moitié du parc (53%) identifié comme potentiellement fragile (contre 46 % en prenant l'ensemble des copropriétés). Un lien évident et logique existe entre l'ancienneté des bâtiments et leur classement.

Au sein de la famille D (famille des copropriétés les plus fragiles), leur représentation monte à 64 % (2 494 copropriétés sur les 3 868 renseignées).

L'année de construction est aussi un indicateur pour approcher le potentiel de réhabilitation de ce parc pour améliorer sa performance énergétique. En effet, cet indicateur pourrait être croisé avec les systèmes constructifs types de ces époques pour estimer le gap à franchir pour mettre à niveau le parc avec la réglementation en vigueur ou à venir.

Le taux de représentation des catégories de fragilité évolue avec l'ancienneté du parc : 31 % des copropriétés construites avant 1949 sont en catégorie D, 14 % seulement pour celles bâties après 1993.

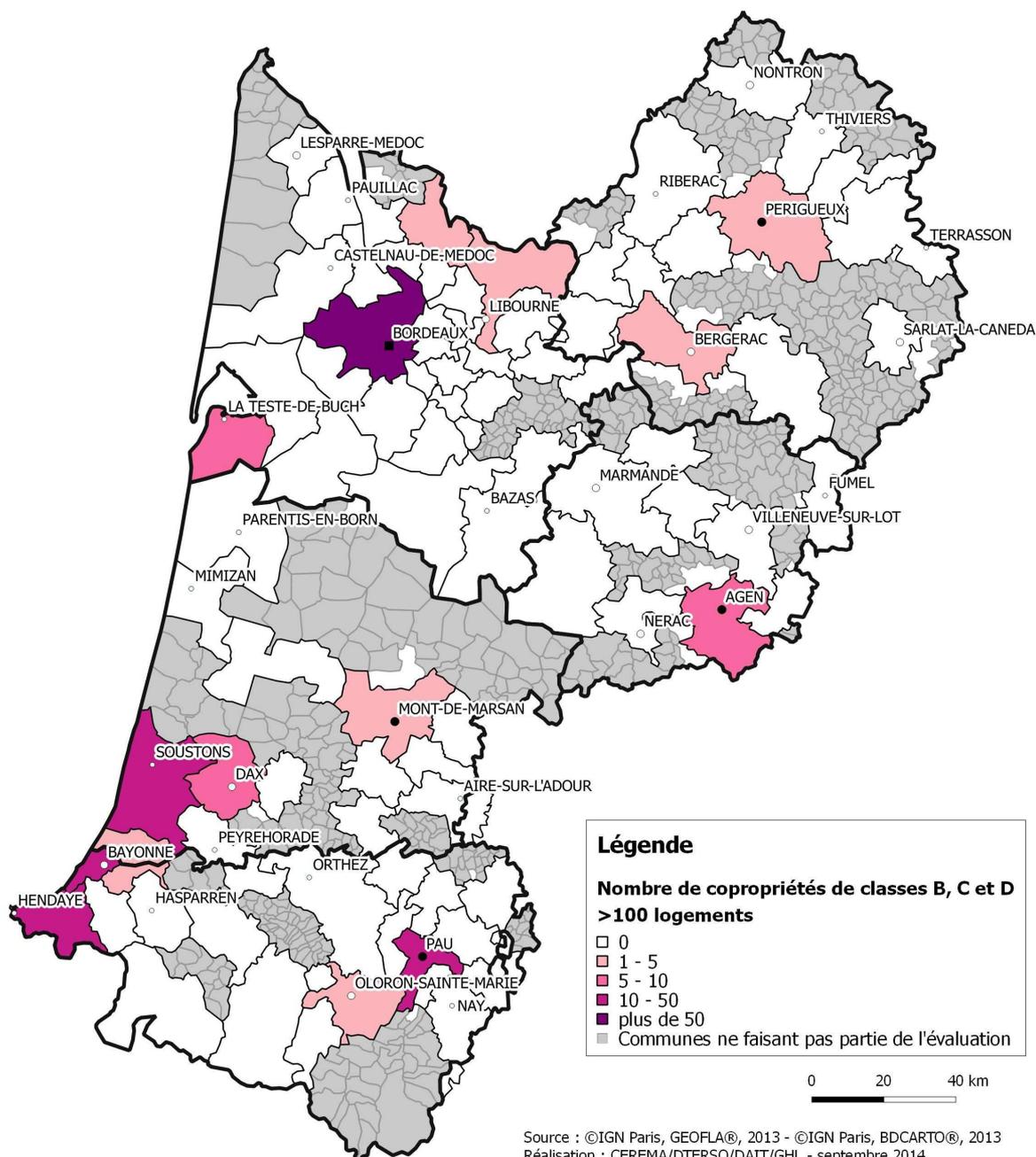
A l'inverse, les pourcentages passent de 45 à 69 pour la catégorie B aux mêmes périodes.



### 3.2.5 Des copropriétés potentiellement fragiles de petite taille

Contrairement à l'idée reçue, les copropriétés potentiellement fragiles ne sont majoritairement pas de grands ensembles regroupant de nombreux logements. Ainsi, 73 % des copropriétés les plus fragiles de la région comportent moins de 12 logements. Seuls 2 % (soit 350 copropriétés) en comportent plus de 101.

Par conséquent, peu de territoires sont concernés par les problématiques liées à ces grands ensembles. La carte ci-dessous indique les 23 EPCI sur lesquels sont ces 350 copropriétés de plus de 100 logements.



La proportion de copropriétés de plus de 100 logements est encore plus faible lorsque les copropriétés de la famille D sont isolées. Seules 60 d'entre elles, soit moins de 1,5 %, sont concernées.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	5 452	2 784	3 432	11 668
De 12 à 25	1 204	375	377	1 956
De 26 à 50	826	219	146	1 191
De 51 à 100	477	138	98	713
De 101 à 199	175	62	49	286
200 et Plus	39	14	11	64
<b>Total</b>	<b>8173</b>	<b>3592</b>	<b>4113</b>	<b>15878</b>

On dénombre 64 copropriétés de 200 logements et plus. Parmi elle, 11 seulement sont classées en famille D.

Ces données confortent le fait qu'aucun lien évident n'existe entre la taille des copropriétés et leur potentielle fragilité. Cet enseignement, livré par les statistiques, devra toutefois être confirmé par les observations et repérages réalisés sur le terrain.

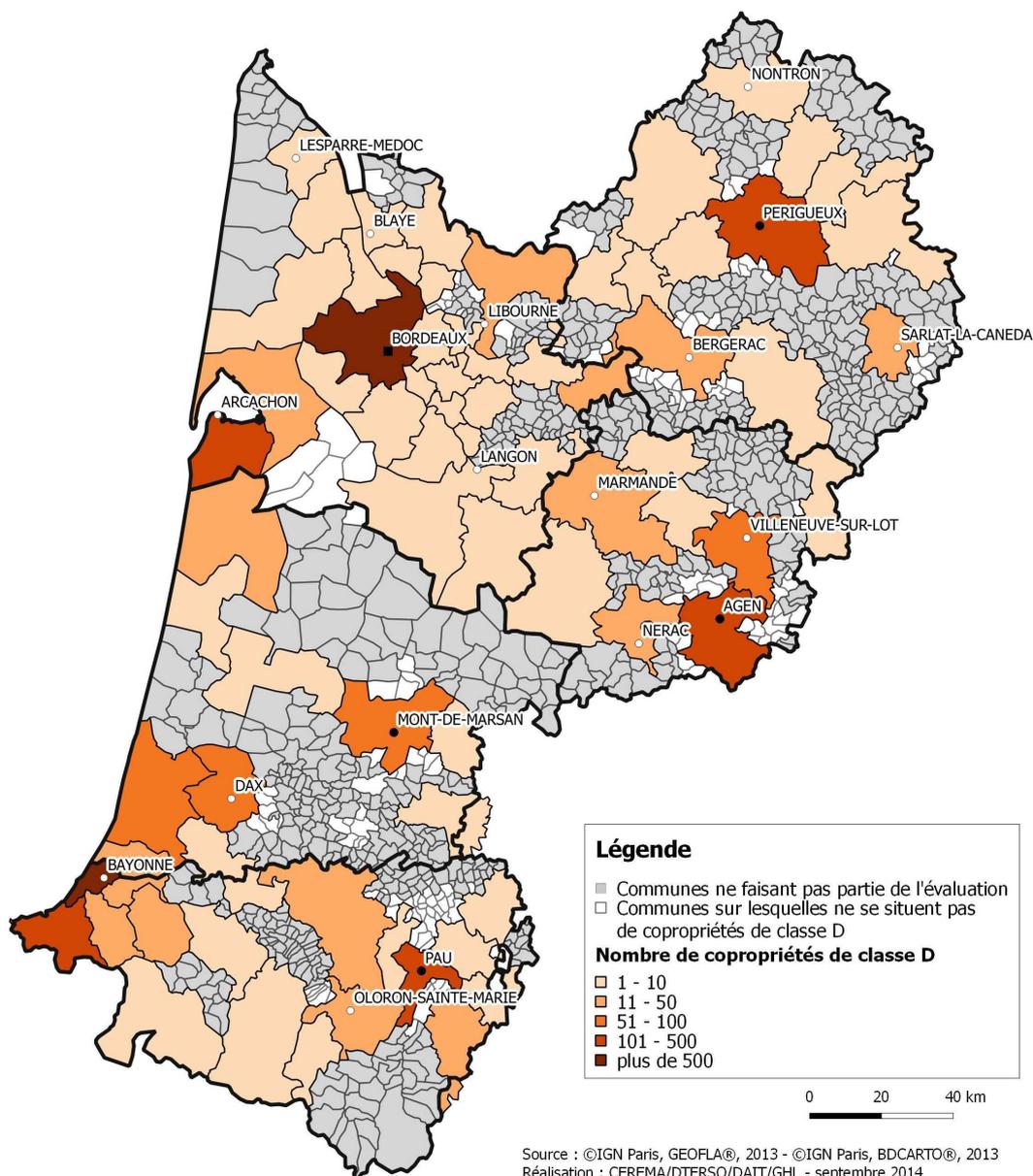
## SYNTHESE DES PRINCIPAUX RESULTATS

- 32 % des copropriétés d'Aquitaine sont classées en famille A (ne présentant a priori aucun signe de fragilité). A contrario, 18 % d'entre elles sont en classe D.
- La Gironde et les Pyrénées-Atlantiques concentrent plus de 80 % des copropriétés de la région. 82 % des copropriétés identifiées en famille D sont localisées sur ces deux départements.
- La Dordogne est le département qui compte le moins de logements en copropriété de classe D (seulement 9 % des logements). La Gironde en compte 17 %.
- L'année de construction d'une copropriété est un indicateur qui semble lié à l'identification de copropriété potentiellement fragile : 53 % des copropriétés de classe D ont été construites avant 1949.
- Le lien entre le nombre élevé de logements d'une copropriété et sa fragilité potentielle n'est pas avéré : seules 60 copropriétés de plus de 100 logements (sur 350 en Aquitaine) sont en classe D.

## 4 Indicateur de priorisation : les territoires potentiellement à enjeu

Afin de définir une priorité d'actions à mettre en oeuvre au niveau de la région en matière de repérage, d'observation et de veille (c'est-à-dire un suivi dans le temps de l'observation), le choix méthodologique retenu a été de travailler sur les copropriétés classées en famille D dans le but de construire l'indicateur régional. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies.

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté sur le terrain. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas



Les 4 113 copropriétés d'Aquitaine classées en classe D sont représentées ci-dessous, par EPCI.

Les tableaux ci-dessous apportent des informations sur la taille et l'année de construction des copropriétés de classe D des 28 EPCI d'Aquitaine sur lesquelles on peut en dénombrer au moins dix.

Nom de l'EPCI	Nombre de logements dans les copropriétés de classe D						
	Total	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	De 101 à 199	200 et Plus
CU de Bordeaux	1351	1058	158	58	44	25	8
CA Agglomération Côte Basque Adour	660	607	33	9	8	3	
CA Sud Pays Basque	489	453	26	4	5	1	
CA Pau-Pyrénées	360	261	55	24	14	6	
CA Le Grand Périgueux	132	124	6	2			
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	131	99	17	9	3	1	2
CA d'Agen	118	99	11	2	4	2	
CC Maremne Adour Côte Sud	96	63	14	7	6	5	1
CA du Grand Dax	91	63	12	7	6	3	
CA du Grand Villeneuvois	59	54	4	1			
CA Le Marsan Agglomération	55	40	10	2	3		
CC Errobi	49	46	1	1	1		
CA du Libournaise	46	37	7	2			
CC du Piémont Oloronais	44	40	3	1			
CA Bergeracoise	29	27	1	1			
CC du Seignaux	26	21	3	1		1	
CC de Lacq-Orthez	25	21	4				
CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN)	25	23		2			
CA Val de Garonne Agglomération	24	18	2	4			
CC Pays de Nay	23	23					
CC Sarlat-Périgord Noir	21	21					
CC Nive-Adour	20	20					
CC du Pays d'Hasparren (HazparneKo Lurralde)	19	18		1			
CC des Grands Lacs	17	13	1	3			
CC du Pays Foyen	16	12	2	1	1		
CC du Val d'Albret	11	11					
CC de Garazi-Baigorri	10	10					
CC de Soule-Xiberoa	10	10					

Nom de l'EPCI	Total	Année de construction de la copropriété de classe D					Non renseigné
		Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	
CU de Bordeaux	1351	891	21	61	219	81	78
CA Agglomération Côte Basque Adour	660	471	20	38	51	21	59
CA Sud Pays Basque	489	253	49	75	54	23	35
CA Pau-Pyrénées	360	219	24	40	34	23	20
CA Le Grand Périgueux	132	105	5	9	10	1	2
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	131	54	10	14	36	15	2
CA d'Agen	118	79	6	13	10	9	1
CC Maremne Adour Côte Sud	96	37	3	13	28	14	1
CA du Grand Dax	91	43	2	8	26	6	6
CA du Grand Villeneuvois	59	30	2	11	10	4	2
CA Le Marsan Agglomération	55	22	3	5	20	4	1
CC Errobi	49	19		7	15	7	1
CA du Libournaise	46	30	1	6	6	3	
CC du Piémont Oloronais	44	29	3	3	5	3	1
CA Bergeracoise	29	19	1	2	5	2	
CC du Seignaux	26	11		2	6	6	1
CC de Lacq-Orthez	25	16	1	1	4	1	2
CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN)	25	8	3	2	8	4	
CA Val de Garonne Agglomération	24	6		2	3	4	9
CC Pays de Nay	23	17	2	2	1	1	
CC Sarlat-Périgord Noir	21	11		5	3	1	1
CC Nive-Adour	20	9		3	2	3	3
CC du Pays d'Hasparren (HazparneKo Lurralde)	19	8		4	2	2	3
CC des Grands Lacs	17		1	1	10	5	
CC du Pays Foyen	16	10		4		2	
CC du Val d'Albret	11	10				1	
CC de Garazi-Baigorri	10	4		3		1	2
CC de Soule-Xiberoa	10	3	1	1	3		2

## Création d'un indicateur de priorisation

**Afin de définir les EPCI pour lesquels les enjeux sont prioritaires en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation est créé.**

Cet indicateur repose sur deux critères jugés principaux :

- le nombre de copropriétés de classe D sur un EPCI ;
- la densité de copropriétés de classe D sur un EPCI, à savoir le ratio que représente le nombre de copropriétés de classe D sur le nombre de copropriétés de classes B, C et D sur le territoire d'étude.

Cinq niveaux de priorité sont définis. Les deux niveaux extrêmes ne tiennent compte que du nombre de copropriétés de classe D sur les EPCI : en effet, un très grand nombre de copropriétés (300) jugées comme potentiellement très fragiles fait de l'EPCI un territoire nécessitant prioritairement une observation précise. Il sera, de fait, inscrit en niveau 1 de priorité.

De même, un EPCI sur lequel seules une ou deux copropriétés sont classées D ne relève pas d'un caractère prioritaire d'observation affinée, et est ainsi classé en niveau 5. Pour autant, cela ne signifie pas qu'aucune démarche de repérage est nécessaire : soit l'EPCI est en capacité de repérer facilement les copropriétés concernées et de vérifier la présence ou non d'une fragilité, soit la démarche de repérage peut s'inscrire à une échelle plus vaste (départementale par exemple) pour mutualiser le repérage sur un ensemble d'EPCI relevant du niveau 5.

Pour l'ensemble des EPCI sur lesquels on dénombre entre 3 et 300 copropriétés de classe D, on définit les 3 niveaux centraux :

- le niveau 2 où plus d'une copropriété B, C ou D sur trois est une copropriété de classe D ;
- le niveau 3 où entre une copropriété B, C ou D sur trois et une copropriété B, C ou D sur quatre est une copropriété de classe D ;
- le niveau 4 où moins d'une copropriété B, C ou D sur quatre est une copropriété de classe D.

Pour résumer la méthodologie de création de l'indicateur, les cinq niveaux de priorité définis, du plus élevé au plus faible en matière de développement du repérage, de l'observation et de veille, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 300	- *
Niveau 2	Entre 3 et 300	Plus de 33 %
Niveau 3	Entre 3 et 300	Entre 25 % et 33 %
Niveau 4	Entre 3 et 300	Moins de 25 %
Niveau 5	1 ou 2	- *

\* : Pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

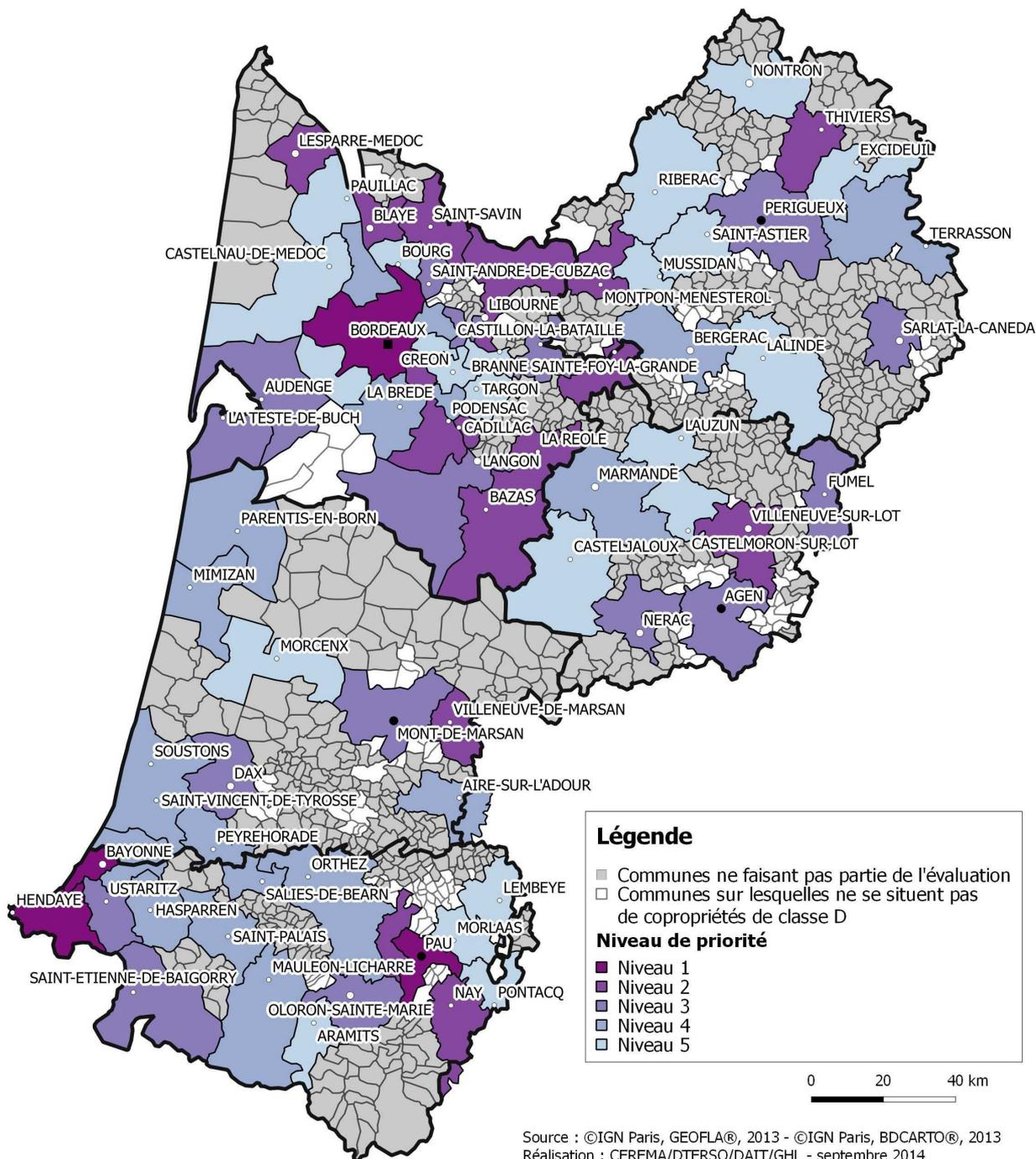
**Nota :**

Les cahiers départementaux, annexés à ce présent rapport, comportent également une carte d'enjeux. A l'échelle de la commune, les territoires sont également classés en cinq niveaux, suivant le même principe de critères basés sur le nombre de copropriétés de classe D et leur densité.

Les valeurs prises sont cependant différentes et adaptées à chaque département. La méthodologie et les valeurs retenues sont indiquées dans chaque cahier.

La carte ci-dessous est établie à partir de l'indicateur créé, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

### Stratégie régionale en matière de développement de l'observation, de la veille et du repérage des copropriétés potentiellement fragiles



On constate ainsi que les cinq départements de la région sont concernés par la problématique : tous ont sur leur territoire au moins un EPCI classé en niveau 2, et plusieurs en niveau 3.

Il convient, à partir de ce constat, de s'appuyer sur ces résultats pour définir des stratégies d'observation et de repérage plus fines sur le terrain.

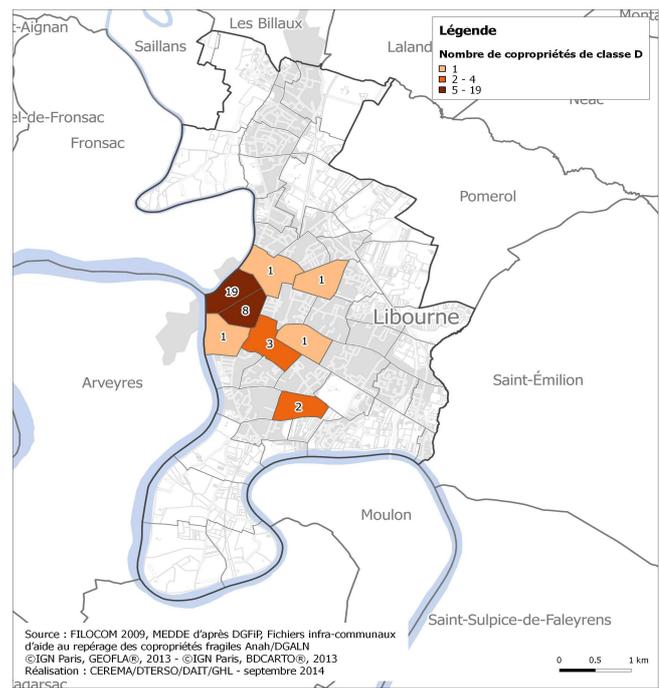
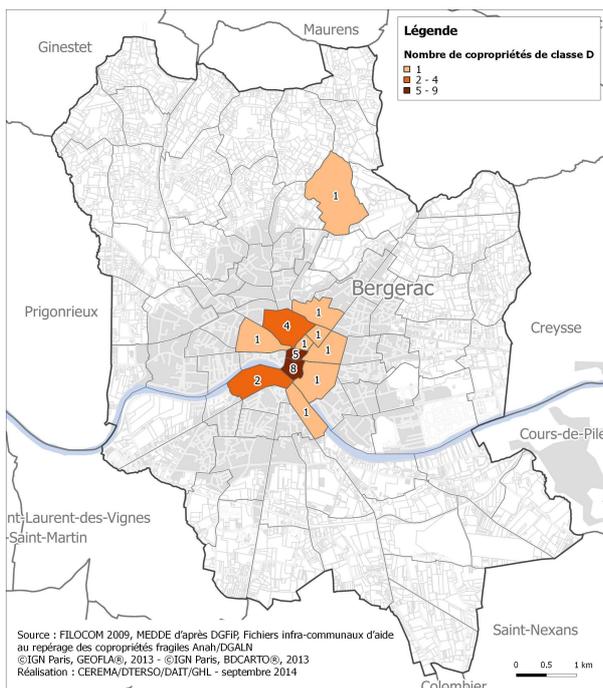
## 5 Possibilités et précautions d'usage de l'outil de l'Anah

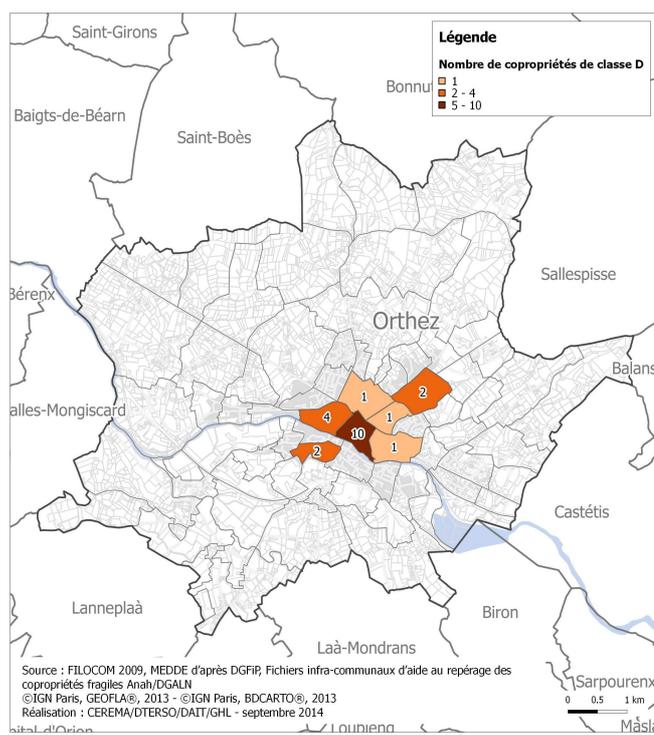
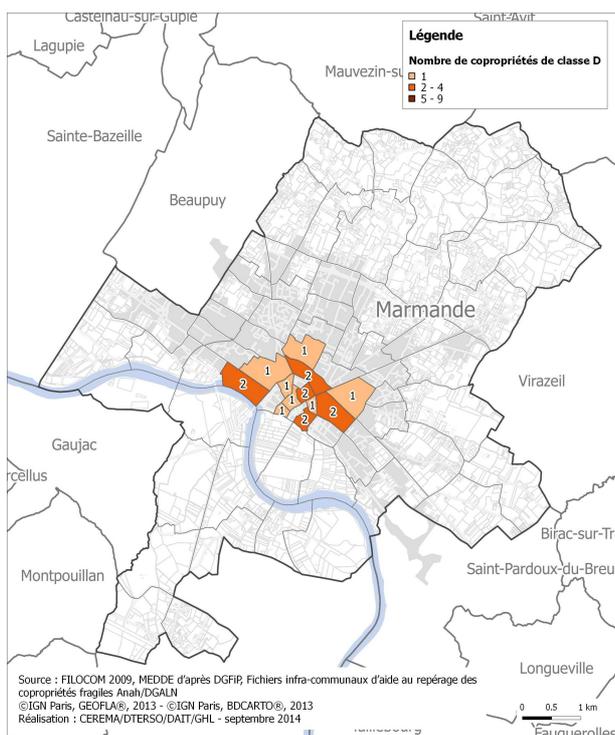
Les données issues de Filocom et transmises par l'Anah pour réaliser cette étude sont remis sous la forme de deux fichiers :

- un premier fichier à la copropriété, duquel ont été extraites les données permettant notamment de définir la carte des enjeux réalisée dans la partie précédente ;
- un second fichier à la section cadastrale, qui permet de restituer les principales caractéristiques des copropriétés de catégories B, C et D à une échelle intercommunale.

Les exemples ci-dessous illustrent l'utilisation qu'il peut être faite de ce second fichier, sur quatre communes d'Aquitaine (Bergerac, Libourne, Marmande et Orthez).

Les conditions d'accès à la base de données de l'Anah sont détaillées dans le modèle d'acte d'engagement de l'Anah figurant en annexe de ce rapport. Les collectivités locales et les bureaux d'études doivent s'adresser à la délégation locale de l'Anah de leur département pour avoir accès la base de données.





## Rappel des précautions d'usage (Cf.§ 3.1.1)

L'outil présenté permet de repérer les copropriétés fragiles au regard de leur évaluation sur les critères de difficulté. Ces critères ne prennent pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives :

- aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en assemblée générale par exemple),
- à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges),
- à l'état du bâti et de ses équipements (dégradations des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple)).

**Pour ces raisons, il convient de rester prudent : l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.** Seuls une observation plus fine et un repérage sur le terrain permettront de confirmer ou pas les informations pressenties et relayées par l'outil de l'Anah.

## **6 Les actions à engager en Aquitaine : mobiliser les acteurs de l'habitat et du logement autour de l'enjeu d'observation et de repérage, informer des outils et des financements existants**

La connaissance et le repérage sont des préalables indispensables pour engager une action efficace vers les copropriétés fragiles. Cet enjeu est d'autant plus important en Aquitaine où aucune action n'a été engagée jusqu'à présent vis-à-vis des copropriétés dégradées.

### **6.1 Stratégie proposée en Aquitaine**

Dans le cadre des travaux du PREH en Aquitaine, l'amélioration de la connaissance des copropriétés a été identifiée comme une action prioritaire afin de permettre de développer des actions préventives ciblées sur les copropriétés les plus fragiles. A partir de cette étude régionale, l'atteinte d'objectifs nécessite de développer plusieurs actions sur les années 2015 et 2016 :

- Capitaliser les études existantes et diffuser très largement la présente étude régionale établie à partir de la base de données nationale ANAH afin de convaincre les décideurs locaux de la nécessité d'un suivi et d'une prévention ciblée,
- Inciter au développement de l'observation et de la veille dans les secteurs à enjeux recensés dans l'étude régionale afin d'identifier un volume de copropriétés fragiles à surveiller et/ou accompagner,
- constituer un socle de données de copropriétés ne présentant pas nécessairement un degré de fragilité important mais présentant un intérêt en terme de réhabilitation énergétique,
- favoriser et structurer une animation régionale afin de permettre le partage d'expérience entre les territoires qui auront fait le choix de mettre en place des dispositifs d'observation locaux,
- accompagner les territoires, le cas échéant, avec l'appui du pôle copropriété de l'ANAH centrale, sur des copropriétés identifiées comme fragiles ou dégradées nécessitant des actions de redressement, puis procéder à un retour d'expérience vers l'ensemble des territoires, afin de permettre une montée en compétence de l'ensemble des acteurs du logement sur le traitement des copropriétés fragiles en Aquitaine,
- favoriser, pour les secteurs à enjeux, l'intégration d'un volet copropriété dans les programmes locaux de l'habitat ou les PLU intercommunaux valant PLH.

## 6.2 Objectif et méthode proposée pour la mise en œuvre du repérage, de l'observation et de la veille locale

**L'objectif poursuivi est d'améliorer, en particulier par le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriétés et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.**

Les données recueillies doivent permettre d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre de politiques locales opérationnelles.

L'observation comporte 2 étapes :

- un premier bilan doit permettre de disposer des indicateurs d'alerte indiquant une problématique potentielle,
- cette première analyse nécessite d'être complétée et confrontée à la réalité des sites, ce qui signifie une visite d'immeuble et un contact avec l'instance de gestion.

Les indicateurs couvrant les axes d'observation sont les suivants :

- caractéristiques principales,
- état du bâti,
- positionnement de la copropriété sur le marché local du logement,
- profil socio-économique des occupants,
- gestion financière et administrative,
- gestion technique,
- organisation et fonctionnement de la copropriété.

Ils sont détaillés dans l'instruction de l'ANAH du 5 juin 2012. Ils ne sont pas exhaustifs et peuvent être complétés par d'autres indicateurs sous réserve qu'ils soient mesurables dans le temps et n'obèrent pas le caractère opérationnel de l'observation par leur nombre trop important.

La démarche de veille et d'observation n'a pas pour seul objet de repérer les fragilités d'une copropriété à l'instant t, mais doit permettre de suivre les évolutions de la copropriété. Le développement de cette démarche doit donc nécessairement s'inscrire sur plusieurs années : c'est un facteur important à prendre en compte dans les modalités de structuration de l'observation.

L'observation doit se faire, si possible, dans le cadre de partenariats déjà existants ou à instituer. Les principaux partenaires sont les suivants : syndicats, gestionnaires de copropriétés, professions immobilières, observatoires locaux, acteurs du service social, associations représentatives, fournisseurs d'énergie, agences d'urbanisme, ADIL, FNAIM, organismes HLM,...

## 6.3 Comment développer une observation des copropriétés au niveau local ?

### 6.3.1 les outils méthodologiques et les financements spécifiques développés par l'ANAH

- **le VOC** : dispositif de Veille et d'Observations des Copropriétés locales (dispositif prorogé jusqu'au 31 décembre 2015) :
  - ◆ doit être mis en place sur plusieurs années consécutives (3 ans minimum) permettant de suivre les tendances, dans le respect d'un cahier des charges et de remontées d'informations permettant une agrégation pour l'observation nationale,
  - ◆ subvention : 50% dans la limite de 120 000 € HT.
- **le POPAC** : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (dispositif prorogé jusqu'au 31 décembre 2015) : programme intégrant un dispositif VOC complété par une ingénierie opérationnelle permettant de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés avant que les situations ne s'aggravent :
  - ◆ durée de 3 ans,
  - ◆ animation : mise en place de partenariats avec les professionnels locaux, sensibilisation, information, formation générale ou ciblée des acteurs des copropriétés concernées et/ou des nouveaux arrivants,
  - ◆ diagnostic multicritère de la copropriété ou expertise spécifique ponctuelle : fonctionnement et gestion, niveau des charges, technique, aspect juridique,...
  - ◆ l'accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés : appui pour le fonctionnement des organes de gestion, conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires, soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches et procédures nécessaires,
  - ◆ subvention : 50% dans la limite de 100 000 €.

### 6.3.2 Inscrire un volet observation des copropriétés dans les démarches d'études ou d'observations existants ou à venir

- **les études préalables des OPAH-RU** : sur les secteurs à enjeux identifiés dans l'étude régionale, il conviendra d'inclure un volet copropriétés dans l'OPAH-RU à partir d'adresses qui auront été référencées. Si un territoire dispose d'un volume important de copropriétés pré-repérées, il faudra définir un objectif quantitatif de copropriétés pour lesquelles un diagnostic plus approfondi doit être engagé.
- **les dispositifs d'observation des PLH ou des PDH peuvent être utilement mobilisés pour développer en leur sein un volet copropriétés** ciblé sur les secteurs à enjeux identifiés dans l'étude régionale.

La DREAL définira, en lien avec les DDT(M), un cadre régional précisant les exigences minimales attendues sur l'insertion d'un volet copropriété dans ces dispositifs.

#### **6.4 Une fois la copropriété identifiée : quelles sont les interventions et les financements de l'ANAH ?**

Face à une copropriété repérée, nécessitant une action de redressement, l'ANAH intervient en appui méthodologique et financièrement aux côtés des collectivités locales, suivant différents modes d'intervention adaptés à la situation de la copropriété :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage « flash » et appui du pôle copropriété de l'ANAH,
- Aides spécifiques en matière de fonctionnement accordées au syndicat de copropriété,
- Travaux de résidentialisations et permettant la scission ultérieure de la copropriété,
- OPAH-RU avec un volet copropriétés comportant des actions dédiées,
- OPAH copropriétés : dispositif adéquat pour une copropriété isolée ou quelques adresses identifiées. Elle permet à l'opérateur de concentrer son action sur le traitement spécifique des copropriétés à la différence de l'OPAH-RU avec volet copropriété,
- plans de sauvegarde,
- mise sous administration provisoire.

La description des différents dispositifs n'est volontairement pas détaillée dans la présente étude, les collectivités locales étant invitées à s'adresser aux délégations locales de l'ANAH au sein des DDT(M) afin de déclencher l'accompagnement méthodologique et financier le plus adapté au degré de fragilité de la copropriété repérée.



## 7 Conclusion

Cette étude régionale initiée par la DREAL Aquitaine doit désormais servir de support pour partager avec les collectivités locales et l'ensemble des acteurs du logement les enjeux en matière de copropriétés sur les territoires. Elle doit également contribuer à positionner l'Aquitaine sur cette politique nationale majeure, qui constitue par ailleurs une priorité de l'ANAH.

Il s'agit désormais de convaincre et d'accompagner les collectivités locales à la mise en œuvre effective de dispositifs d'observation, de veille et de repérage, indispensables pour détecter en amont les copropriétés les plus fragiles. Le développement ciblé de cette observation pourra alimenter un socle de données, qui, au-delà des seuls publics de l'ANAH, contribuera à générer un gisement d'immeubles d'habitation collectifs, où une amélioration de la qualité énergétique du bâti est déterminante. Le développement d'actions vers ce gisement constituera un levier quantitatif important afin de répondre aux défis de la transition énergétique dans son volet logement.

Les services de l'Etat, via la DREAL et le réseau des DDT(M), conseilleront les collectivités locales dans le déploiement de dispositifs d'observation adaptés aux contextes locaux et veilleront à la prise en compte de cet enjeu dans les documents de programmation et de planification.

## 8 Glossaire

**ANAH** : Agence nationale de l'habitat

**DDT(M)** : Direction départementale des territoires (et de la mer)

**DGALN** : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

**FILOCOM** : Fichier des logements par commune

**Loi ALUR** : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**OPAH-RR** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale

**OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

**PDH** : Plan départemental de l'habitat

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PLUS** : Prêt locatif à usage social (PLUS), principal dispositif de financement du logement social

**POPAC** : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété

**PREH** : Plan de rénovation énergétique de l'habitat

**VOC** : Veille et observation des copropriétés

## **9 Annexes**

Annexe 1 : cahier départemental de la Dordogne

Annexe 2 : cahier départemental de la Gironde

Annexe 3 : cahier départemental des Landes

Annexe 4 : cahier départemental du Lot-et-Garonne

Annexe 5 : cahier départemental des Pyrénées-Atlantiques

Annexe 6 : acte d'engagement pour les collectivités territoriales souhaitant utiliser les fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles



# **Annexe 1 : cahier départemental de la Dordogne**



# Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine

## LA DORDOGNE

### Préambule

En janvier 2012, l'Anah rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place, en particulier de nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les

copropriétés visant à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Déclinée localement, cette étude s'accompagne de volets départementaux parmi lesquels ce présent document consacré à la Dordogne.

Le premier chapitre est consacré à l'ensemble des copropriétés du département et dresse un rapide panorama sur leurs caractéristiques au regard de l'ensemble du parc de logements. Les chapitres suivants s'intéressent exclusivement aux copropriétés diagnostiquées comme étant potentiellement fragiles, et définissent les communes à enjeux en termes de développement de l'observation et de repérage à mener avant d'aboutir à une phase plus opérationnelle.

La méthodologie nationale de la base ANAH retenue pour définir et classer les copropriétés potentiellement fragiles, avec ses limites et son potentiel est décrite dans le rapport de l'étude régionale. Ce document est disponible auprès de la DREAL Aquitaine.

*Les collectivités locales et les bureaux d'études souhaitant engager des démarches en matière d'amélioration de leur parc de copropriétés sont invitées à prendre contact avec les délégations locales de l'ANAH dans leur département, en particulier pour établir la convention d'accès à la base de données de l'ANAH.*

# 1 Les copropriétés en Dordogne

Selon la source Filocom 2013, la Dordogne compte 1 521 copropriétés sur les 32 655 copropriétés de la région. Avec 5 % des copropriétés d'Aquitaine, elle est comparable au Lot-et-Garonne.

Au sein de ces 1 521 copropriétés, on compte 14 292 logements.

Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région	Nombre de logements	Pourcentage p/r à la région
<b>Dordogne</b>	<b>1 521</b>	<b>5%</b>	<b>14 292</b>	<b>4%</b>
Gironde	13 191	40%	187 467	47%
Landes	3 765	12%	44 141	10%
Lot-et-Garonne	1 461	4%	15 225	4%
Pyrénées-Atlantiques	12 717	39%	139 344	35%
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>	<b>400 469</b>	<b>100%</b>

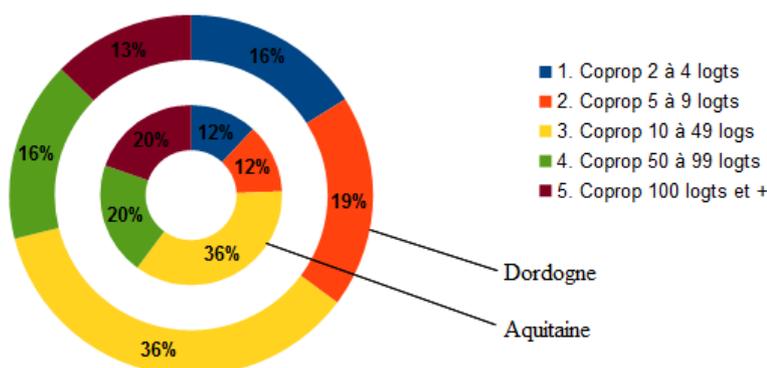
Le tableau suivant indique la répartition des types de logements (principal, secondaire ou vacant). On constate qu'en Dordogne seulement 5 % des ménages possèdent leur résidence principale en copropriété, loin de la moyenne régionale (19%).

En Dordogne	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	<b>258 412</b>	195 469	34 118	28 825
Logements en copropriété	<b>14 292</b>	10 450	1 128	2 714
% de logements en copro.	<b>6%</b>	5%	3%	9%
Moyenne régionale	<b>21%</b>	19%	34%	24%

Les résidences secondaires en copropriété ne concernent que 3 % du parc total des résidences secondaires. Dans le parc vacant, seulement 9 % des logements sont en copropriété.

En nombre de logements, les copropriétés de Dordogne sont globalement plus petites que celles de l'Aquitaine entière. On note que 35 % des copropriétés du département ont moins de 10 logements (contre 24 % en région) et seulement 29 % en ont plus de 50 (contre 40%).

Répartition des copropriétés en fonction de leur taille (nombre de logements)



## 2 Les copropriétés potentiellement fragiles

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont réalisé en 2009 une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés potentiellement fragiles est pressentie.

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM 2009 (indicateurs à retrouver dans le détail de la méthodologie de l'étude régionale), 23 388 copropriétés d'Aquitaine ont été classées dans des familles A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.



Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multipolarisées sont exclus du champ de l'étude. De même, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses non plus.

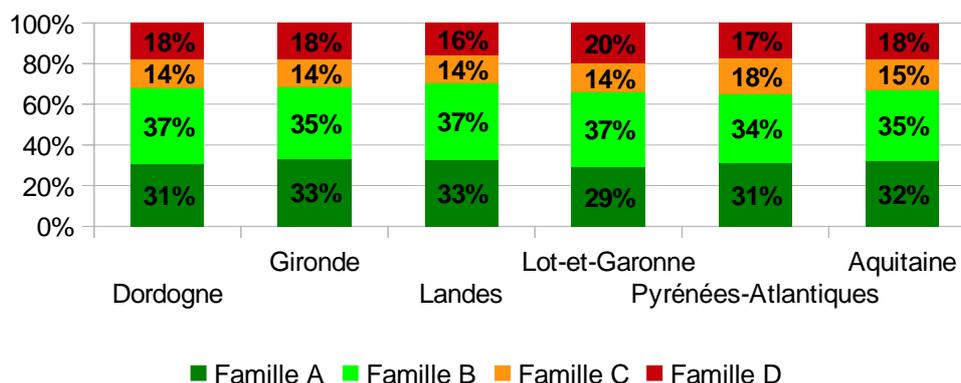
Dans la suite du document, les données utilisées sont issues de cette base de données.

### 1 Données sur les copropriétés

Les données Anah 2009 indiquent que, sur les 23 388 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude<sup>1</sup>, 1 131 sont en Dordogne (soit 5%), réparties dans les familles de potentiel de fragilité comme suit :

DEPARTEMENT	Copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
<b>Dordogne</b>	<b>346</b>	<b>423</b>	<b>159</b>	<b>203</b>	<b>1 131</b>
Gironde	3 081	3 227	1 257	1 651	9 216
Landes	632	723	266	309	1 930
Lot-et-Garonne	328	407	160	221	1 116
Pyrénées-Atlantiques	3 123	3 393	1 750	1 729	9 995
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

En proportion, la répartition des copropriétés étudiées au sein des différentes familles est en Dordogne très proche du niveau régional.



1 Se référer à l'étude régionale pour plus de renseignements sur la méthodologie

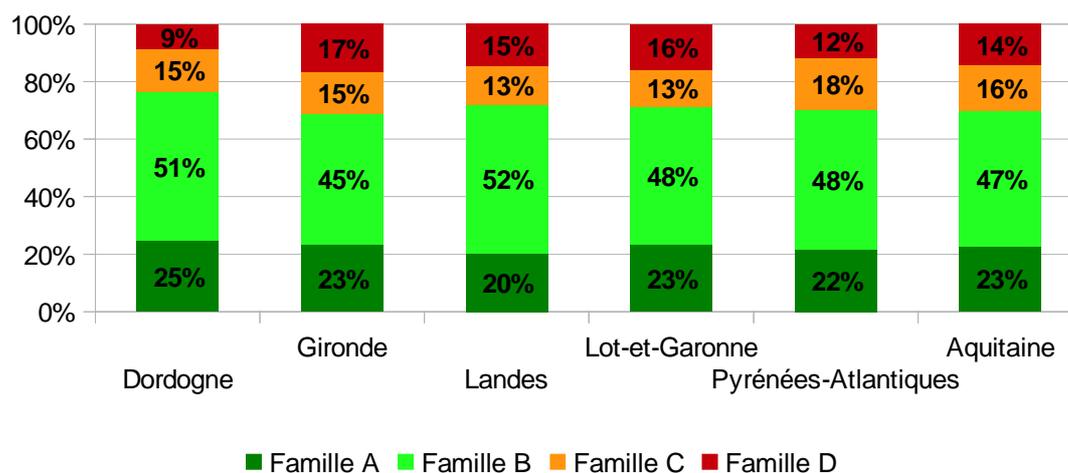
## 2 Données sur les logements dans les copropriétés

Les 1 131 copropriétés de Dordogne comptent 11 176 logements, répartis dans les différentes familles de potentiel de fragilité comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

DEPARTEMENT	Logements en copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
<b>Dordogne</b>	<b>2 777</b>	<b>5 753</b>	<b>1 678</b>	<b>968</b>	<b>11 176</b>
Gironde	30 487	58 819	18 952	21 557	129 815
Landes	4 586	11 767	3 005	3 314	22 672
Lot-et-Garonne	2 741	5 596	1 503	1 863	11 703
Pyrénées-Atlantiques	20 938	46 211	17 398	11 175	95 722
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

Au niveau de ces logements, là encore, les valeurs départementales sont, en proportion, proches des valeurs régionales.

### Répartition des logements des copropriétés



On constate que la proportion de logements en copropriétés de classe D, donc potentiellement les plus fragiles, est tout de même plus faible (9 %) en Dordogne que sur l'ensemble de l'Aquitaine (14 %).

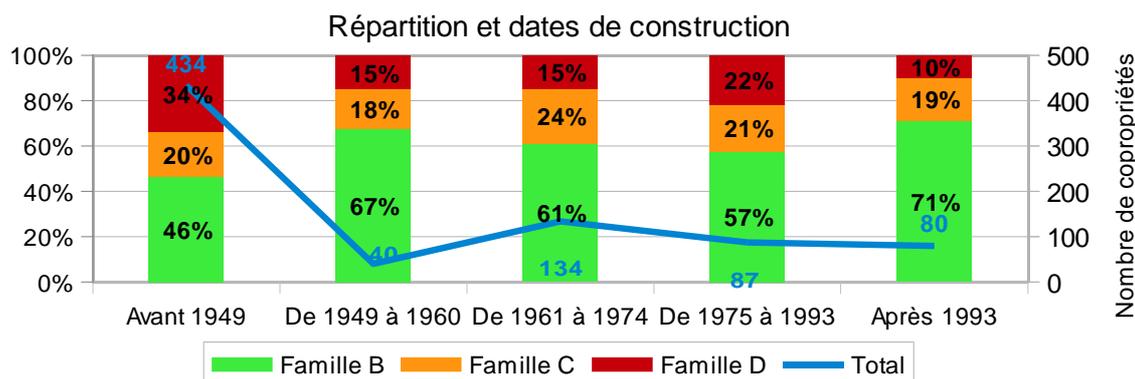
### 3 Répartition selon la date de construction

Afin de conserver le secret statistique, les données concernant les copropriétés de la famille A (potentiellement les moins fragiles) ne sont pas disponibles. Le reste de l'étude se focalisera uniquement sur les copropriétés des classes de potentiel de fragilité B, C et D, soit 785 copropriétés sur les 1131 (environ 70%).

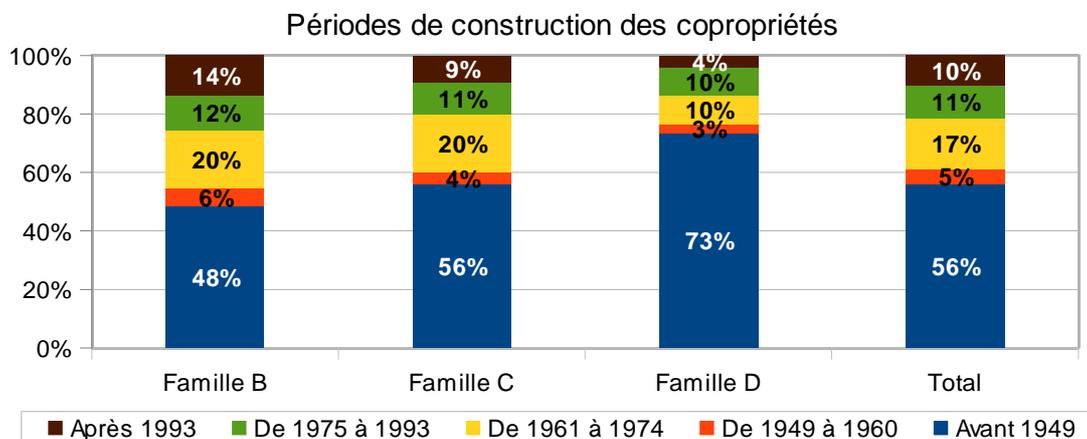
Pour 10 copropriétés, l'information sur l'année de construction n'était pas disponible. Ainsi, la répartition des 775 copropriétés étudiées est, en fonction de leur période de construction, la suivante :

Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Avant 1949	202	86	146	<b>434</b>
De 1949 à 1960	27	7	6	<b>40</b>
De 1961 à 1974	82	32	20	<b>134</b>
De 1975 à 1993	50	18	19	<b>87</b>
Après 1993	57	15	8	<b>80</b>
<b>Total</b>	<b>418</b>	<b>158</b>	<b>199</b>	<b>775</b>

Les copropriétés construites avant 1949 sont, pour 1/3 d'entre elles, en catégorie D. Ce ratio redescend à un sur dix pour celles construites après 1993.



46 % du parc construit avant 1949 se trouve en catégorie B (202 copropriétés), contre seulement 33 % en catégorie D (146 copropriétés). Ceci n'atteste pas qu'il n'y ait pas forcément de lien entre potentiel de fragilité et âge du parc, mais plus généralement que la majorité (56 %) des copropriétés en Dordogne de classe B, C et D ont été construites avant 1949.



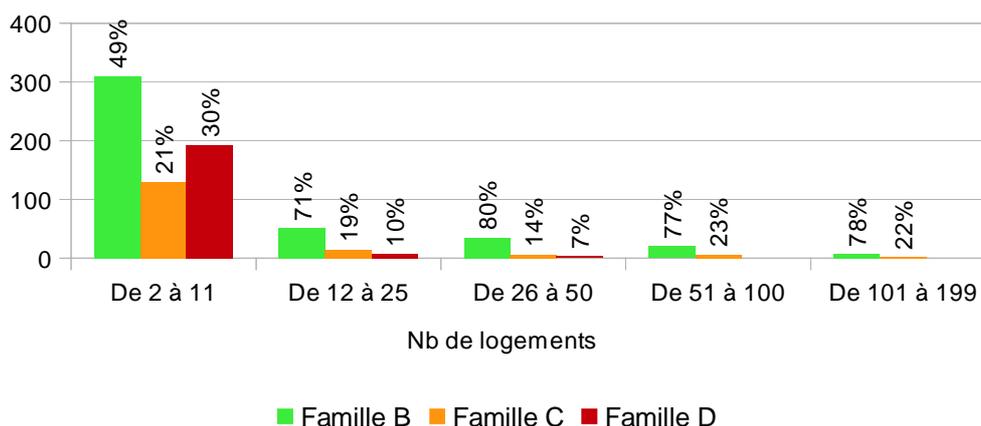
Cependant, plus la famille est potentiellement fragile, plus le pourcentage de copropriétés anciennes en son sein est élevé (48 %, 56 % et 73% de copropriétés construites avant 1949 respectivement dans les familles B, C et D).

#### 4 Répartition selon la taille de la copropriété

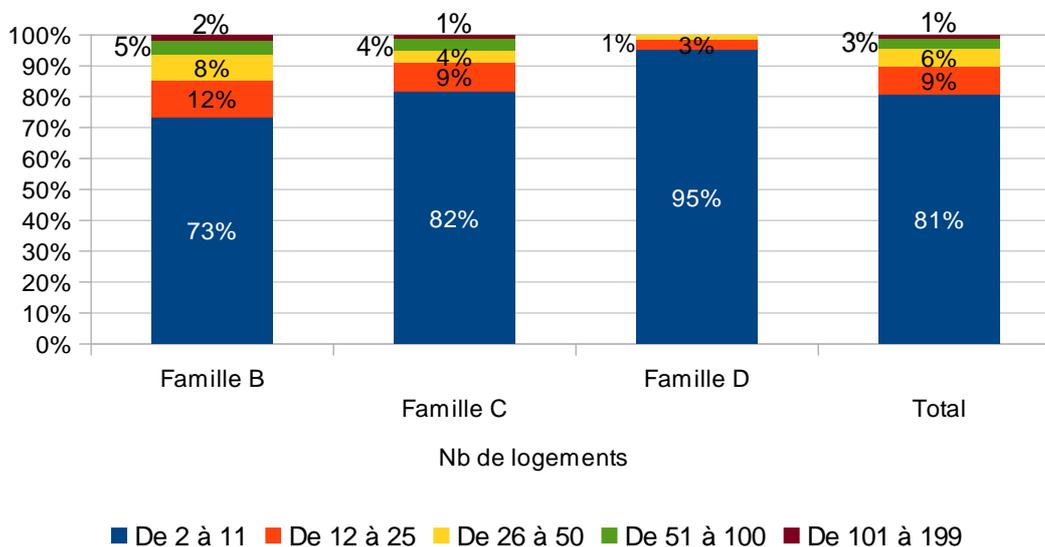
Sur les 785 copropriétés de classes B à D, 633 sont de moins de 11 logements (soit 80%). Ces valeurs vont à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle les copropriétés en difficulté sont systématiquement de gros ensembles. Pour confirmer ce constat, parmi les 9 copropriétés les plus grandes (de plus de 100 logements), 7 sont en famille B, 2 en famille C, et aucune en famille D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	310	130	193	<b>633</b>
De 12 à 25	51	15	7	<b>73</b>
De 26 à 50	35	6	3	<b>44</b>
De 51 à 100	20	6	0	<b>26</b>
De 101 à 199	7	2	0	<b>9</b>
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>159</b>	<b>203</b>	<b>785</b>

La répartition en pourcentage en fonction des familles de potentiel de fragilité est la suivante :



La taille des copropriétés ne semble donc pas jouer, en Dordogne, un rôle prédominant dans le potentiel de fragilité.

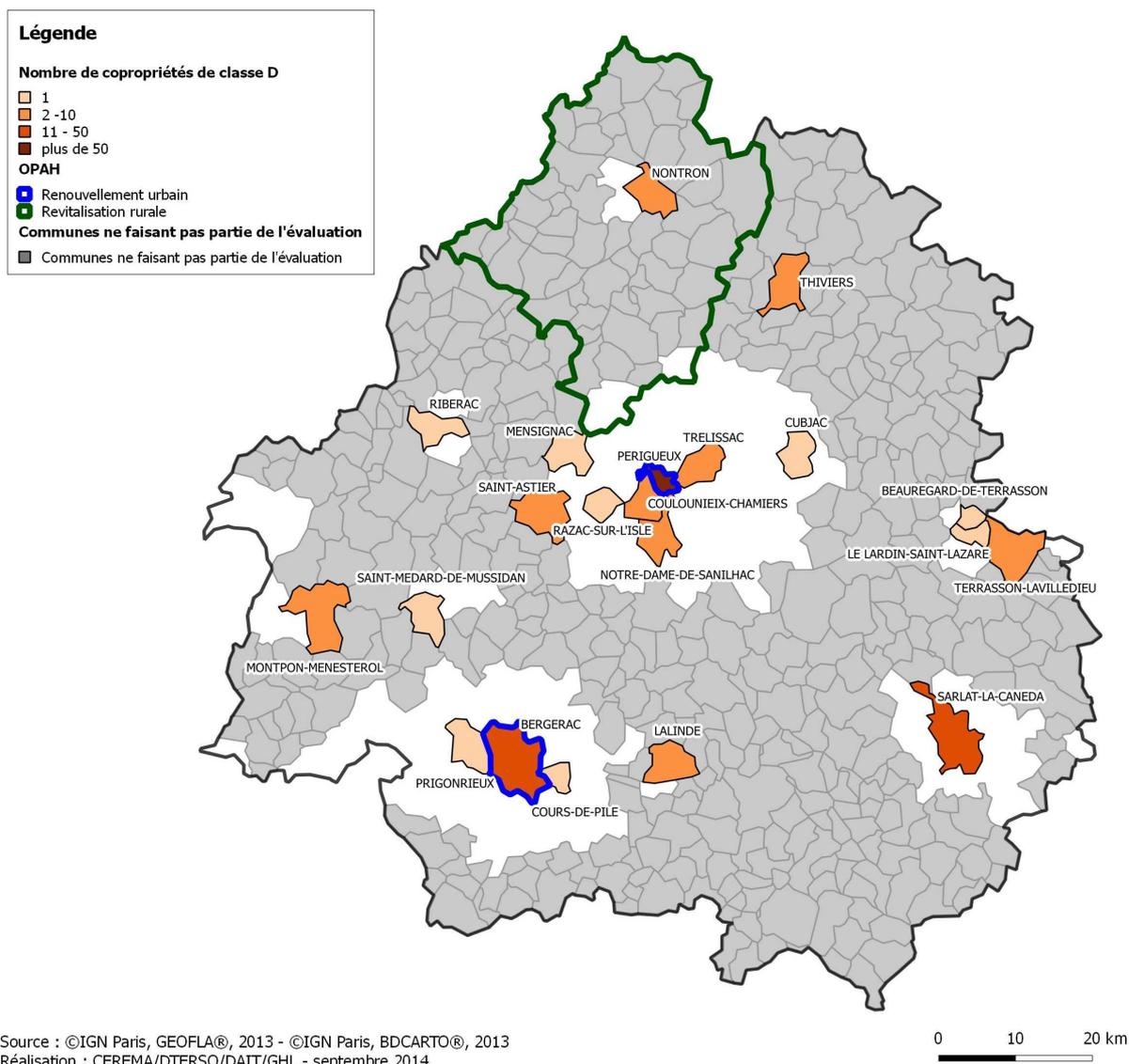


### 3 Les enjeux en Dordogne

Afin de définir une priorité d'action au niveau du département, un point particulier est fait sur les copropriétés classées en famille D. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies (cf. les indicateurs retenus dans le document « régional »).

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas.

Les 203 copropriétés de Dordogne classées en classe D sont représentées ci-dessous.



Périgueux est logiquement la commune sur laquelle se situe le plus de copropriétés de classe D (119 sur 203 en Dordogne). Bergerac (27) et Sarlat (21) sont les deux autres villes en ayant plus de 20. Ces trois communes comptent plus de 80 % des copropriétés de classe D du département.

Sur l'ensemble du département, 21 communes possèdent au moins une copropriété de classe D sur son territoire.

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé. Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C. Les cinq niveaux de priorité, du plus élevé au plus faible, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	- *
Niveau 2	Entre 2 et 50	Plus de 50 %
Niveau 3	Entre 2 et 50	Entre 25 % et 50 %
Niveau 4	Entre 2 et 50	Moins de 25 %
Niveau 5	Une seule	- *

\* pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

La carte ci-dessous est établie à partir de cet indicateur, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

### Légende

#### Communes ne faisant pas partie de l'évaluation

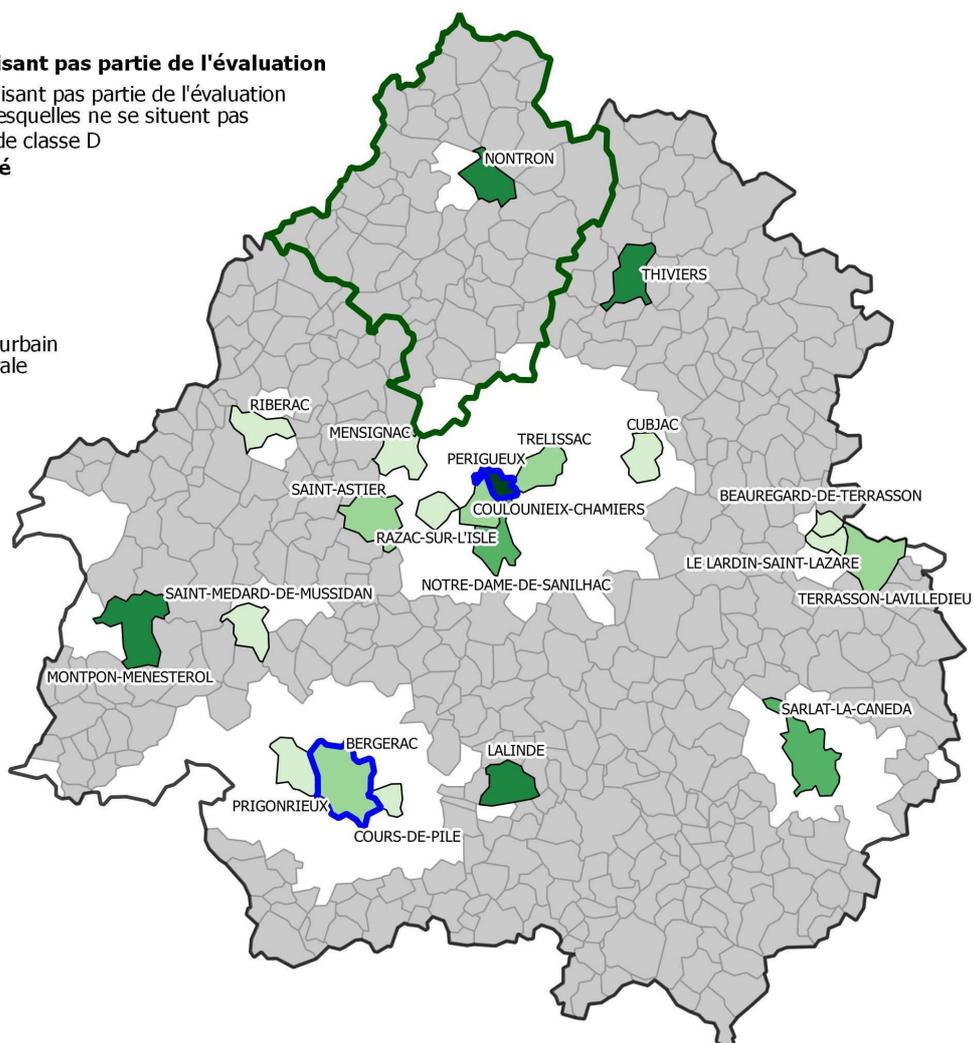
- Communes ne faisant pas partie de l'évaluation
- Communes sur lesquelles ne se situent pas de copropriétés de classe D

#### Niveau de priorité

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3
- Niveau 4
- Niveau 5

#### OPAH

- Renouvellement urbain
- Revitalisation rurale



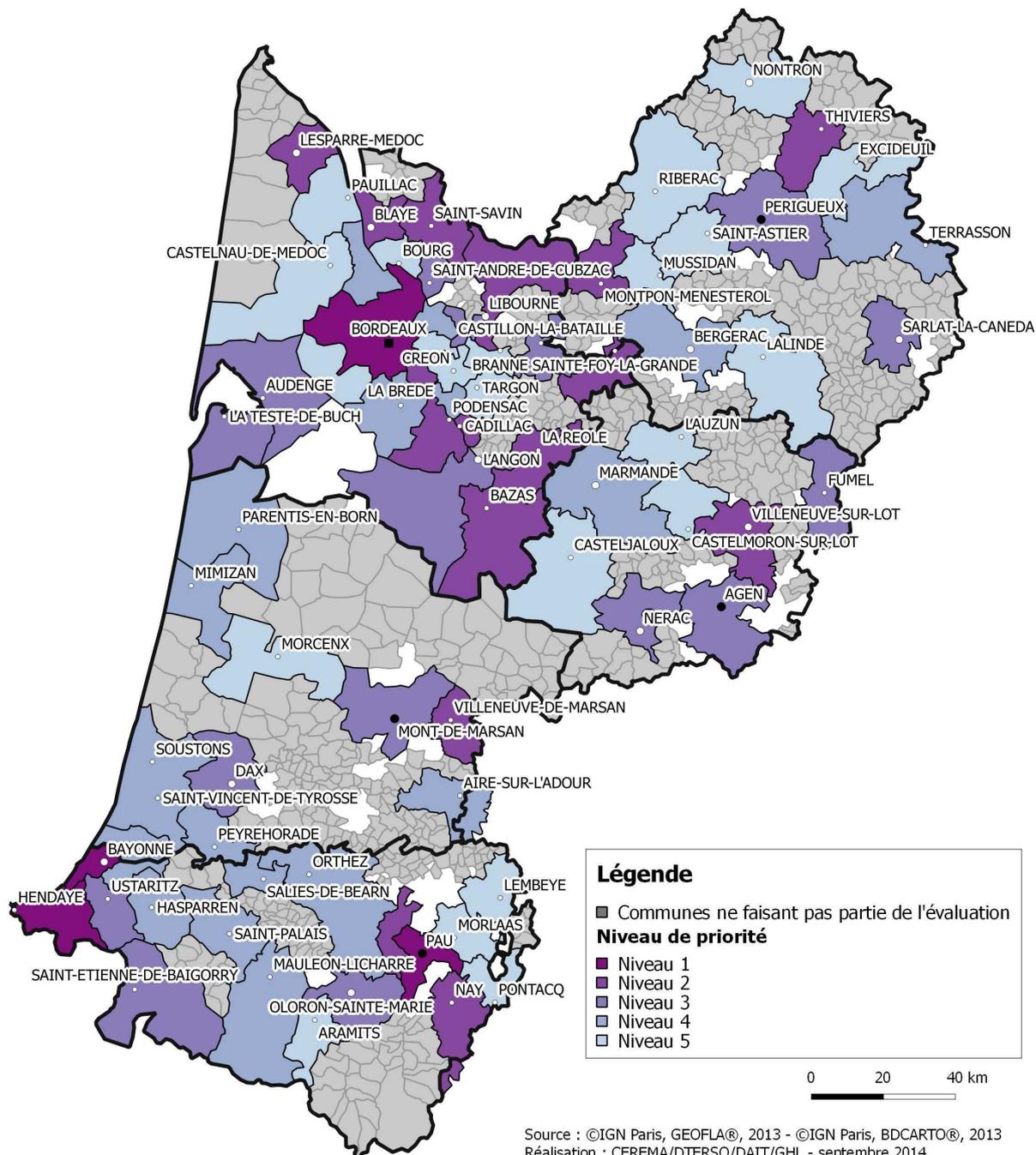
Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2013 - ©IGN Paris, BDCARTO®, 2013  
Réalisation : CEREMA/DTERSO/DAIT/GHL - septembre 2014

Périgueux reste la commune sur laquelle une observation fine doit être prioritairement menée (niveau 1). Des communes plus petites, comme Lalinde, Montpon-Ménestrol, Nontron ou Thiviers (de niveau 2), qui possèdent moins de copropriétés de classe D que Sarlat ou Bergerac semblent prioritaires car la concentration de copropriétés fragiles y semble plus élevée. A titre d'exemple, Lalinde ne possède que deux copropriétés sur sa commune, mais les deux sont en classe D. Il convient donc de porter un regard particulier sur ces communes de niveau 2 pour vérifier si les difficultés sont réelles et définir le cas échéant des actions à mener.

## La Dordogne dans la région

L'étude régionale, dans laquelle s'inscrit ce volet départemental, présente une hiérarchie des EPCI d'Aquitaine en fonction du même indicateur de priorisation relatif au développement de l'observation, du repérage et de la veille, mais adapté à l'échelle du territoire d'étude (l'EPCI et non la commune). Les définitions des différents niveaux sont à retrouver dans l'étude régionale.

La carte régionale est la suivante :



On constate qu'il n'y a pas d'EPCI de niveau prioritaire 1 en Dordogne. Les EPCI de Thiviers et Montpon-Ménestrol sont en niveau 2 régional, ceux de Périgueux et Sarlat en niveau 3.

Ces 4 EPCI constituent un enjeu au niveau aquitain en terme d'observation particulière à mener sur les copropriétés. Certains éléments semblent en effet indiquer que des copropriétés présentant des signes de fragilité existent.

## 4 Initiative locale engagée

### Etude engagée par le Conseil général, en partenariat avec DDT et Anah

Partant du constat fait que peu d'informations détaillent le niveau de dégradation, l'état des logements, l'implantation géographique ou encore les caractéristiques des ménages qui vivent en copropriété, le Conseil Général de la Dordogne en partenariat avec la DDT et l'Anah a souhaité engager une « étude de repérage des copropriétés dégradées en Dordogne » afin de pouvoir mener une réflexion précise, adaptée et qualitative sur un plan de rénovation ou de résorption de la dégradation des copropriétés.

Confiée au PACT Dordogne, cette mission devra permettre dans un premier temps de vérifier, sur site, l'état réel d'une liste de copropriétés identifiées par le Conseil Général. Il s'agira ensuite de déterminer l'ampleur des dysfonctionnements dans les copropriétés de Dordogne grâce à l'expertise tant technique que sociale portée par le prestataire. Le PACT informera les propriétaires occupants, bailleurs et syndicats pour les inciter à faire des travaux, notamment de rénovation thermique des logements. Cette étude a enfin pour but d'alerter sur les risques de fragilisation ou de déqualification de certaines copropriétés par une intervention préventive sur le bâtiment, des logements ou des ménages en balayant l'éventail des aides publiques mobilisables.

Cette étude est menée en coopération avec les élus et techniciens des territoires. Les propositions d'interventions proposées par le PACT/prestataire permettront aux élus d'avoir une lecture suffisante de la situation des copropriétés et ainsi d'évaluer le degré d'urgence d'une intervention, si celle-ci s'avère nécessaire.



## **Annexe 2 : cahier départemental de la Gironde**



# Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine

## LA GIRONDE

### Préambule

En janvier 2012, l'Anah rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place, en particulier de nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les

copropriétés visant à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Déclinée localement, cette étude s'accompagne de volets départementaux parmi lesquels ce présent document consacré à la Gironde.

Le premier chapitre est consacré à l'ensemble des copropriétés du département et dresse un rapide panorama sur leurs caractéristiques au regard de l'ensemble du parc de logements. Les chapitres suivants s'intéressent exclusivement aux copropriétés diagnostiquées comme étant potentiellement fragiles, et définissent les communes à enjeux en termes de développement de l'observation et de repérage à mener avant d'aboutir à une phase plus opérationnelle.

La méthodologie nationale de la base ANAH retenue pour définir et classer les copropriétés potentiellement fragiles, avec ses limites et son potentiel est décrite dans le rapport de l'étude régionale. Ce document est disponible auprès de la DREAL Aquitaine.

*Les collectivités locales et les bureaux d'études souhaitant engager des démarches en matière d'amélioration de leur parc de copropriétés sont invitées à prendre contact avec les délégations locales de l'ANAH dans leur département, en particulier pour établir la convention d'accès à la base de données de l'ANAH.*

# 1 Les copropriétés en Gironde

Selon la source Filocom 2013, la Gironde compte 13 191 copropriétés sur les 32 655 copropriétés de la région. Avec 40 % des copropriétés d'Aquitaine, elle est le département qui en compte le plus sur son territoire, talonnée de près par les Pyrénées-Atlantiques (12 717 copropriétés). Ces deux départements concentrent les 4/5 des copropriétés d'Aquitaine.

Au sein des 13 191 copropriétés de Gironde, on compte 187 467 logements, soit près d'un logement en copropriété sur deux de la région.

Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région	Nombre de logements	Pourcentage p/r à la région
Dordogne	1 521	5%	14 292	4%
<b>Gironde</b>	<b>13 191</b>	<b>40%</b>	<b>187 467</b>	<b>47%</b>
Landes	3 765	12%	44 141	10%
Lot-et-Garonne	1 461	4%	15 225	4%
Pyrénées-Atlantiques	12 717	39%	139 344	35%
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>	<b>400 469</b>	<b>100%</b>

Le tableau suivant indique la répartition des types de logements (principal, secondaire ou vacant). On constate qu'en Gironde 22 % des ménages possèdent leur résidence principale en copropriété, soit un peu plus que dans l'ensemble de la région (19%).

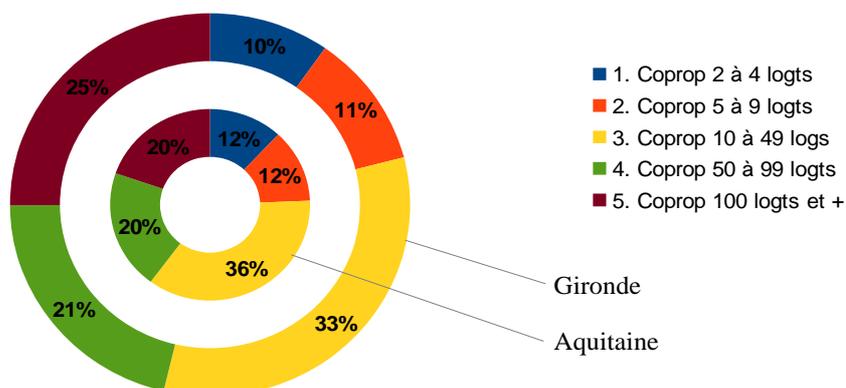
En Gironde	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	813 879	684 513	63 601	65 765
Logements en copropriété	187 467	150 573	19 567	17 327
% de logements en copro.	23%	22%	31%	26%
Moyenne régionale	21%	19%	34%	24%

Les résidences secondaires en copropriété ne concernent que 31 % du parc des résidences secondaires. Le taux de logements vacants est légèrement plus faible que sur l'ensemble de la région (26 % contre 24 % en Aquitaine).

En nombre de logements, les copropriétés en Gironde sont globalement plus grandes, en répartition, à la moyenne de la région.

On compte 21 % de copropriétés de moins de 10 logements (contre 24 % en région), et 46 % de plus de 50 (contre 40% en région).

Répartition des copropriétés en fonction de leur taille (nombre de logements)



## 2 Les copropriétés potentiellement fragiles

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont réalisé en 2009 une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés potentiellement fragiles est pressentie.

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM 2009 (indicateurs à retrouver dans le détail de la méthodologie de l'étude régionale), 23 388 copropriétés d'Aquitaine ont été classées dans des familles A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.



Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multipolarisées sont exclus du champ de l'étude.

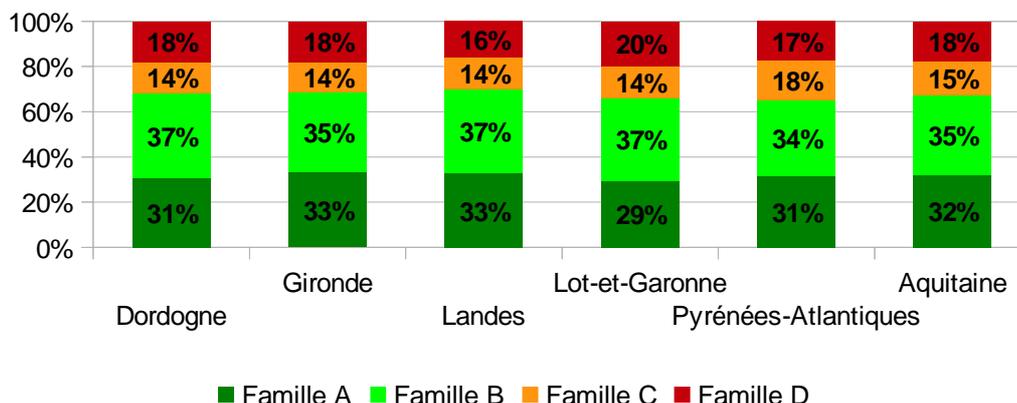
Dans la suite du document, les données utilisées sont issues de cette base de données.

### 1 Données sur les copropriétés

Les données Anah 2009 indiquent que, sur les 23 388 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude<sup>1</sup>, 9 216 sont en Gironde (soit 39%), réparties dans les familles de potentiel de fragilité comme suit :

DEPARTEMENT	Copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	346	423	159	203	1 131
<b>Gironde</b>	<b>3 081</b>	<b>3 227</b>	<b>1 257</b>	<b>1 651</b>	<b>9 216</b>
Landes	632	723	266	309	1 930
Lot-et-Garonne	328	407	160	221	1 116
Pyrénées-Atlantiques	3 123	3 393	1 750	1 729	9 995
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

En proportion, la répartition des copropriétés étudiées au sein des différentes familles est en Gironde très proche du niveau régional.



1 Se référer à l'étude régionale pour plus de renseignements sur la méthodologie

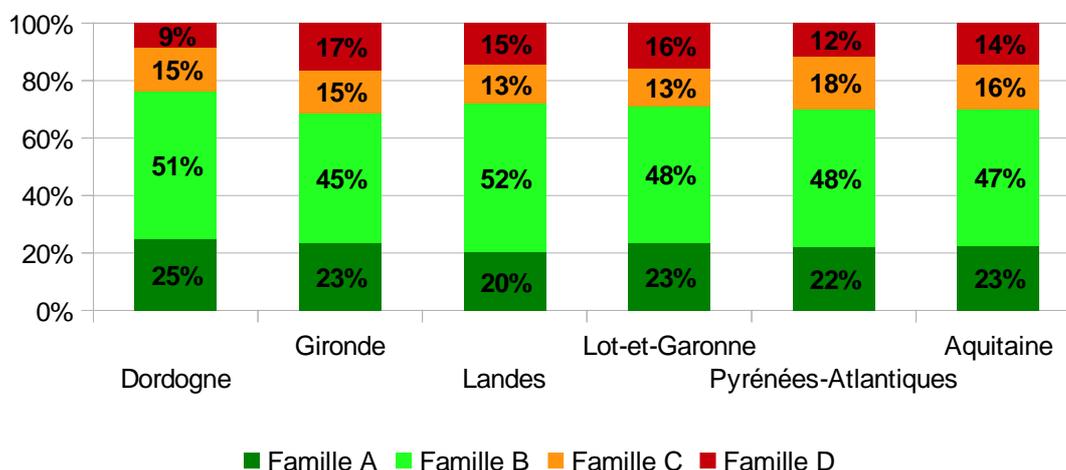
## 2 Données sur les logements dans les copropriétés

Les 9 216 copropriétés de la Gironde comptent 129 815 logements. Si les copropriétés présentes sur le département ne représentent que 39 % du parc aquitain, elles contiennent 48 % des logements en copropriété de la région: en Aquitaine, un logement en copropriété sur deux est en Gironde. La répartition de ces logements, dans les différentes familles de potentiel de fragilité, est indiqué dans le tableau ci-dessous :

DEPARTEMENT	Logements en copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	2 777	5 753	1 678	968	11 176
<b>Gironde</b>	<b>30 487</b>	<b>58 819</b>	<b>18 952</b>	<b>21 557</b>	<b>129 815</b>
Landes	4 586	11 767	3 005	3 314	22 672
Lot-et-Garonne	2 741	5 596	1 503	1 863	11 703
Pyrénées-Atlantiques	20 938	46 211	17 398	11 175	95 722
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

Au niveau de ces logements, là encore, les valeurs départementales sont, en proportion, proches des valeurs régionales.

### Répartition des logements des copropriétés



On constate que la proportion de logements en copropriétés de classe D, donc potentiellement les plus fragiles, est tout de même légèrement plus forte (17 %) en Gironde que sur l'ensemble de l'Aquitaine (14 %).

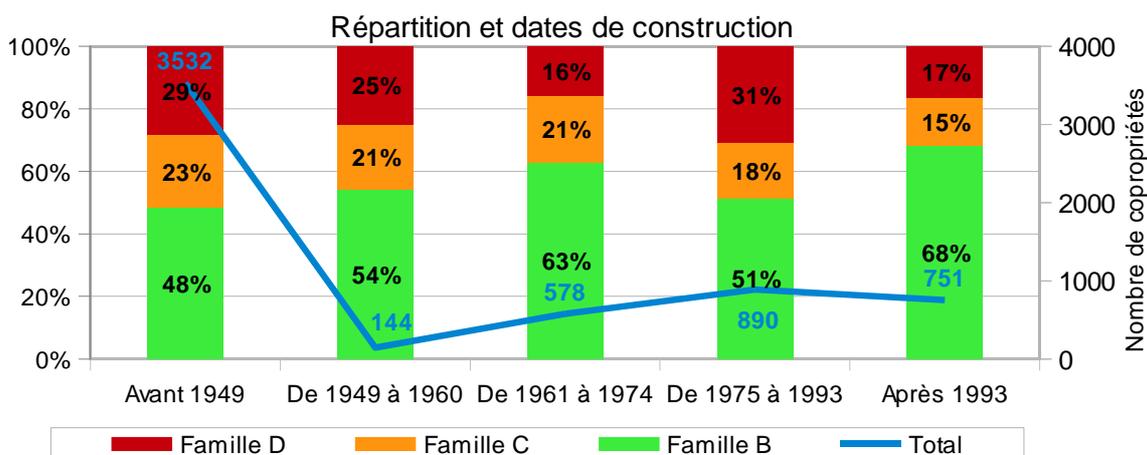
### 3 Répartition selon la date de construction

Afin de conserver le secret statistique, les données concernant les copropriétés de la famille A (potentiellement les moins fragiles) ne sont pas disponibles. Le reste de l'étude se focalisera uniquement sur les copropriétés des classes de potentiel de fragilité B, C et D, soit 6 135 copropriétés sur les 9 216 (environ 67%).

Pour 240 copropriétés, l'information sur l'année de construction n'était pas disponible. Ainsi, la répartition des 5 895 copropriétés étudiées est, en fonction de leur période de construction, la suivante :

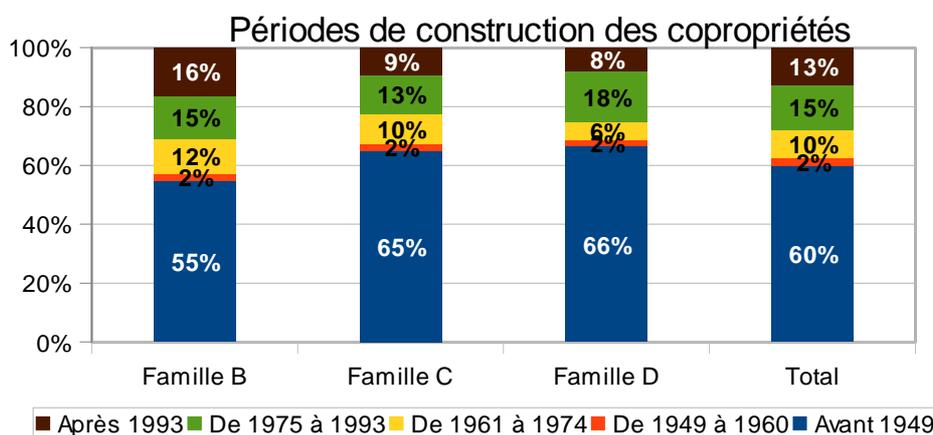
Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Avant 1949	1 710	782	1 040	<b>3 532</b>
De 1949 à 1960	78	30	36	<b>144</b>
De 1961 à 1974	363	123	92	<b>578</b>
De 1975 à 1993	458	157	275	<b>890</b>
Après 1993	513	114	124	<b>751</b>
<b>Total</b>	<b>3 122</b>	<b>1 206</b>	<b>1 567</b>	<b>5 895</b>

La majorité du parc de copropriété a été construit avant 1949 (60%). Parmi ces anciens bâtiments, 48 % se trouve en famille B (1 710 copropriétés), contre seulement 29 % en famille D (1 040).



On ne peut malgré tout pas totalement lier la fragilité des copropriétés avec leur ancienneté : la proportion la plus forte de classées D se trouve parmi celles construites entre 1975 et 1993 (31%).

Cependant, dans les classes C et D, 2/3 des copropriétés sont anciennes, contre juste un peu plus de la moitié dans la classe B.

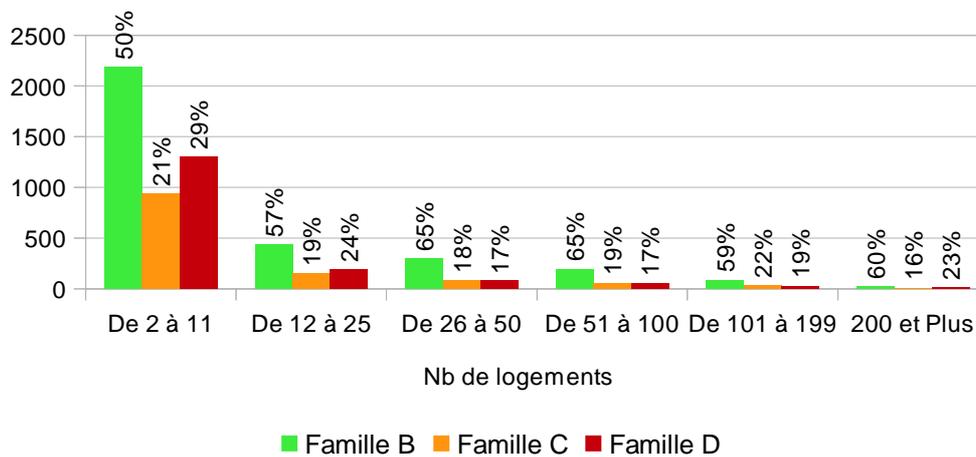


## 4 Répartition selon la taille de la copropriété

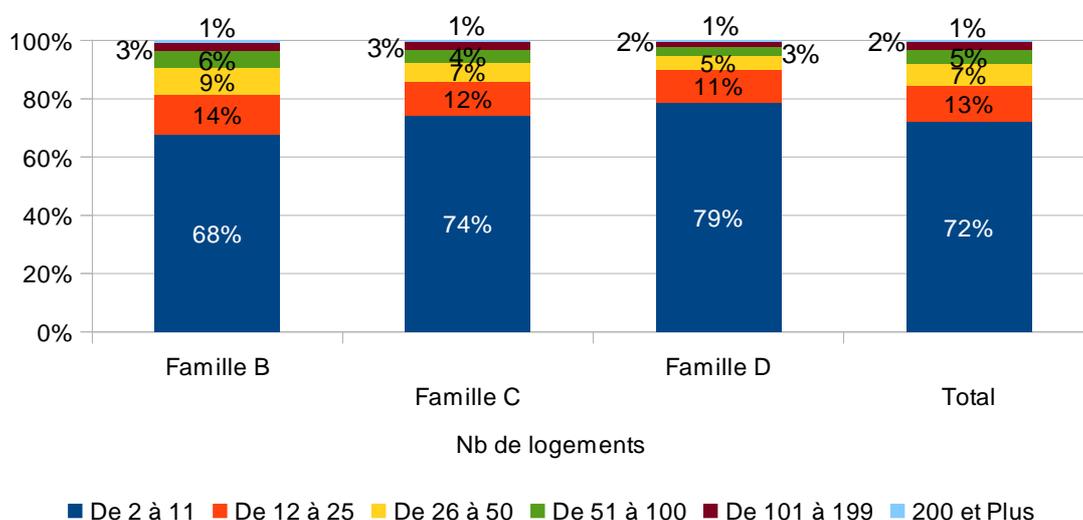
Sur les 6 135 copropriétés de classes B à D, 4 420 sont de moins de 11 logements (soit 72%). Ces valeurs vont à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle les copropriétés en difficulté sont systématiquement de gros ensembles. Pour confirmer ce constat, parmi les 43 copropriétés les plus grandes (de plus de 200 logements), 10 seulement sont classées en famille D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	2 188	934	1 298	<b>4 420</b>
De 12 à 25	438	145	189	<b>772</b>
De 26 à 50	295	83	76	<b>454</b>
De 51 à 100	194	56	50	<b>300</b>
De 101 à 199	86	32	28	<b>146</b>
200 et plus	26	7	10	<b>43</b>
<b>Total</b>	<b>3 227</b>	<b>1 257</b>	<b>1 651</b>	<b>6 135</b>

La répartition en pourcentage en fonction des familles de potentiel de fragilité est la suivante :



La taille des copropriétés ne semble donc pas jouer, en Gironde, un rôle prédominant dans le potentiel de fragilité.

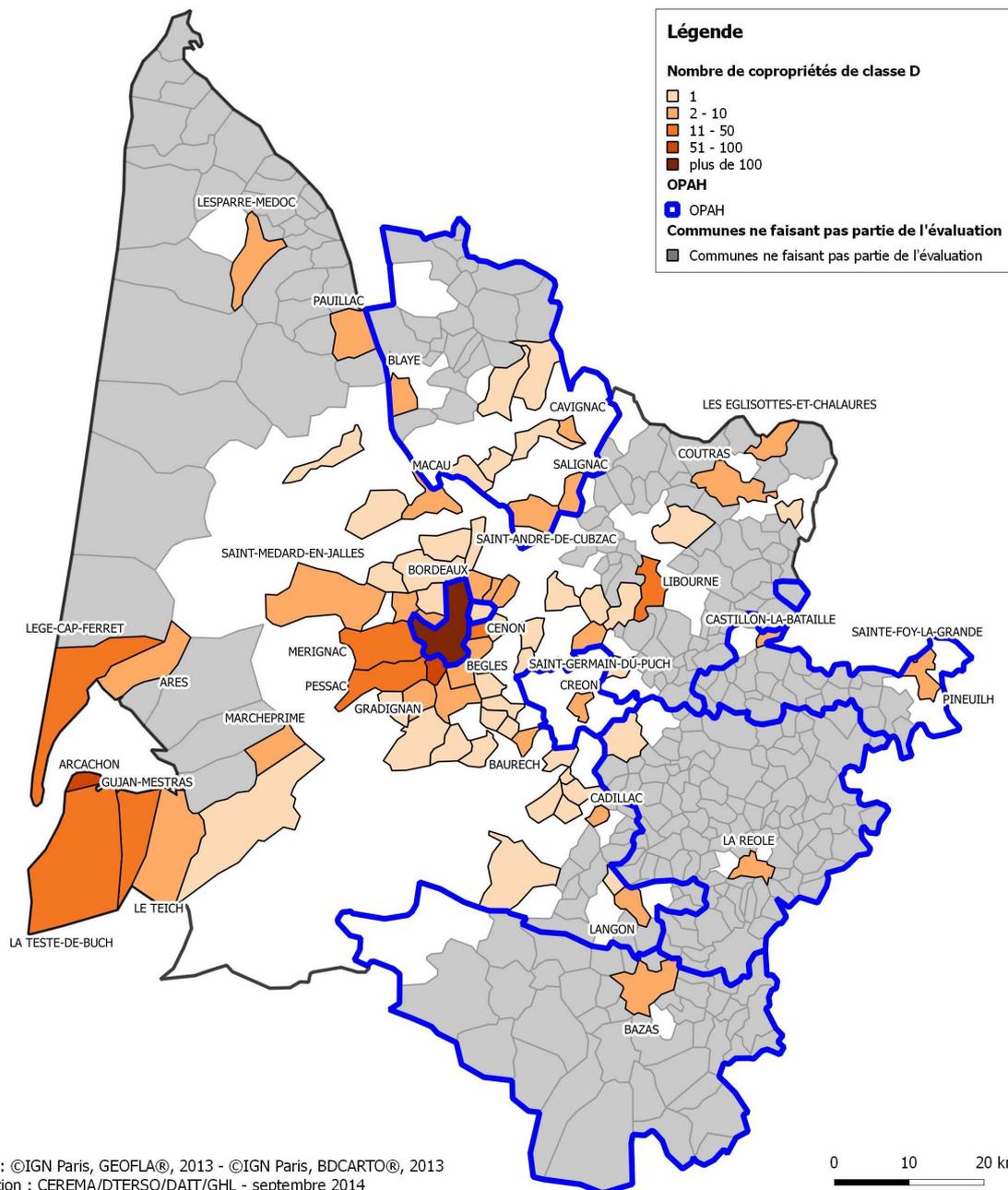


### 3 Les enjeux en Gironde

Afin de définir une priorité d'action au niveau du département, un point particulier est fait sur les copropriétés classées en famille D. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies (cf. les indicateurs retenus dans le document « régional »).

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas.

Les 1 651 copropriétés de Gironde classées en classe D sont représentées ci-dessous.



Bordeaux est la commune sur laquelle se situe le plus de copropriétés de classe D (1 181 sur 1 651, soit 71%). Arcachon (80) et Talence (57) sont les deux autres seules villes à en compter plus de 50. Ces trois communes regroupent 80 % des copropriétés de classe D de la Gironde.

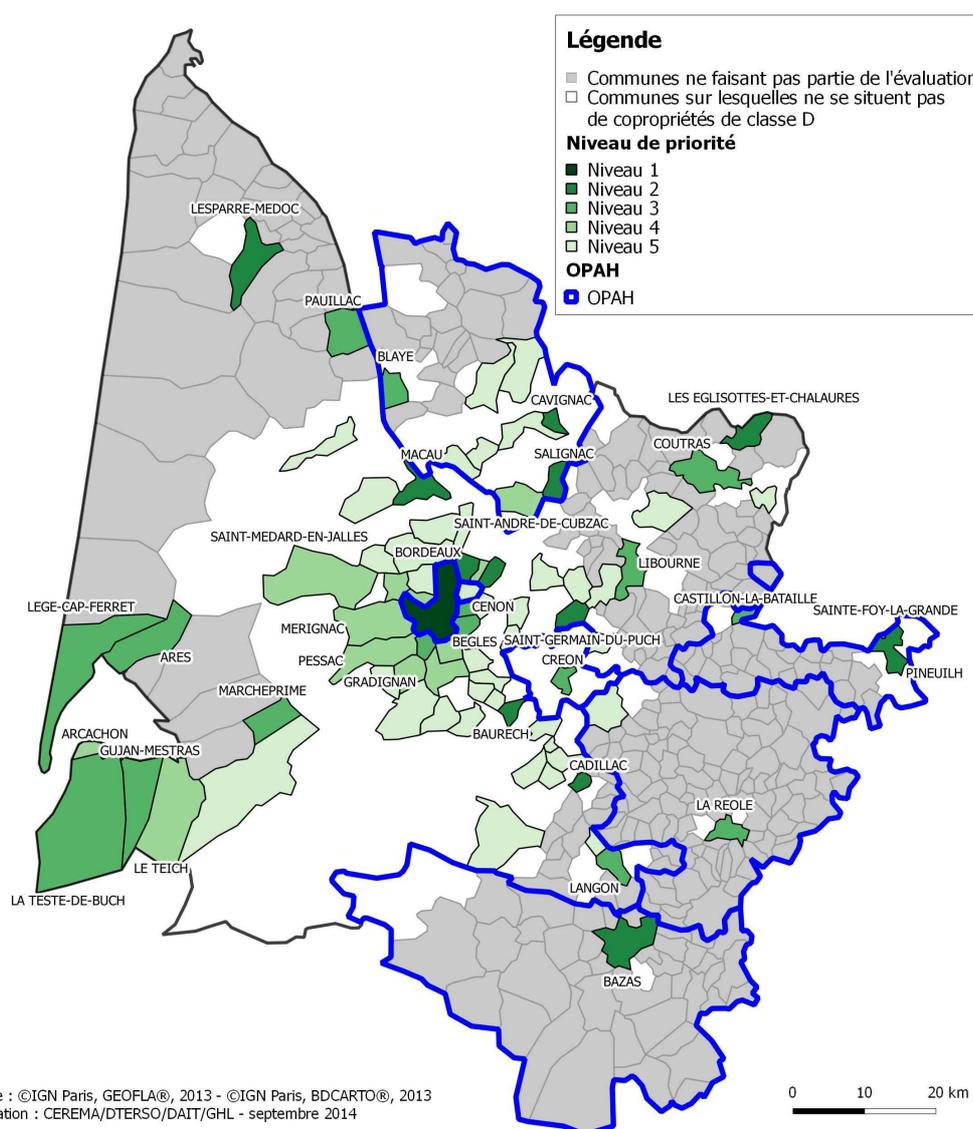
81 communes dans le département sont concernées par cette problématique.

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé. Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C. Les cinq niveaux de priorité, du plus élevé au plus faible, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 100	- *
Niveau 2	Entre 2 et 100	Plus de 50 %
Niveau 3	Entre 2 et 100	Entre 25 % et 50 %
Niveau 4	Entre 2 et 100	Moins de 25 %
Niveau 5	Une seule	- *

\* pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

La carte ci-dessous est établie à partir de cet indicateur, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

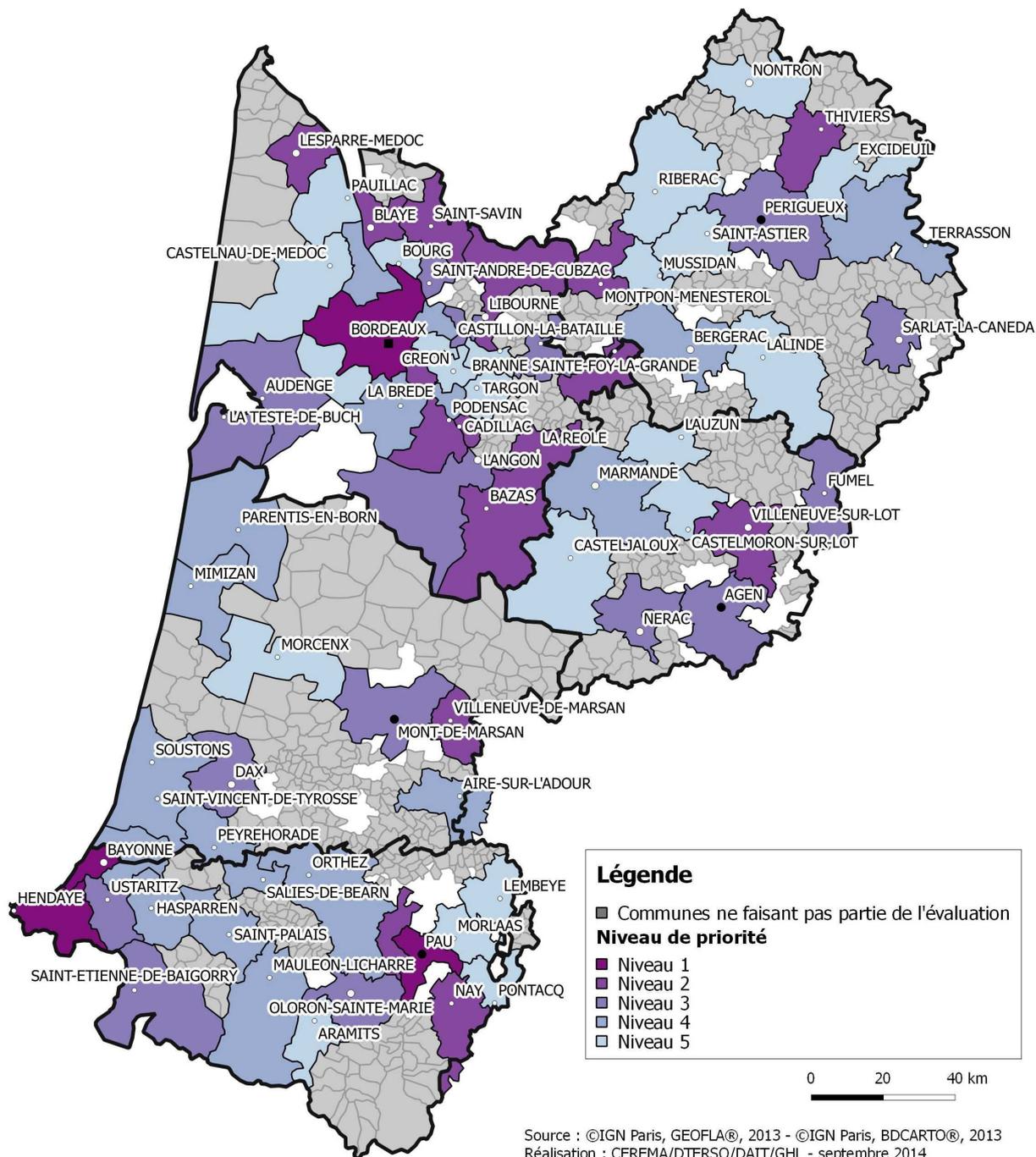


Bordeaux, par son nombre de copropriétés en classe D, est la seule commune de niveau 1. Des communes plus petites, comme Lesparre, Bazas, Cadillac ou Pineuilh (de niveau 2), qui possèdent moins de copropriétés de classe D que Libourne, Pessac ou la Teste-de-Buch semblent prioritaires car la concentration de copropriétés fragiles y semble plus élevée. A titre d'exemple, Salignac ne possède que deux copropriétés sur sa commune, mais les deux sont en classe D. Il convient donc de porter un regard particulier sur ces communes de niveau 2 pour vérifier si les difficultés sont réelles et définir, le cas échéant, des actions à mener.

## La Gironde dans la région

L'étude régionale, dans laquelle s'inscrit ce volet départemental, présente une hiérarchie des EPCI d'Aquitaine en fonction du même indicateur de priorisation relatif au développement de l'observation, du repérage et de la veille, mais adapté à l'échelle du territoire d'étude (l'EPCI et non la commune). Les définitions des différents niveaux sont à retrouver dans l'étude régionale.

La carte régionale est la suivante :



D'une manière générale, on constate que la Gironde concentre de nombreux territoires prioritaires. On retrouve bien évidemment la CUB, seul EPCI de niveau 1 en Gironde, qui contient à lui seul 33 % des copropriétés de classe D de la région. De même, 10 des 16 EPCI de niveau 2 régional sont en Gironde. Ils sont majoritairement au nord-est et au sud-est du département.

Pour des raisons différentes (densité ou nombre élevés de famille D), ces 11 EPCI constituent un enjeu au niveau de l'Aquitaine en terme d'observation particulière à mener sur les copropriétés. Certains éléments semblent en effet indiquer que des copropriétés présentant des signes de fragilité existent.

## **Annexe 3 : cahier départemental des Landes**



# Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine

## LES LANDES

### Préambule

En janvier 2012, l'Anah rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place, en particulier de nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les

copropriétés visant à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Déclinée localement, cette étude s'accompagne de volets départementaux parmi lesquels ce présent document consacré aux Landes.

Le premier chapitre est consacré à l'ensemble des copropriétés du département et dresse un rapide panorama sur leurs caractéristiques au regard de l'ensemble du parc de logements. Les chapitres suivants s'intéressent exclusivement aux copropriétés diagnostiquées comme étant potentiellement fragiles, et définissent les communes à enjeux en termes de développement de l'observation et de repérage à mener avant d'aboutir à une phase plus opérationnelle.

La méthodologie nationale de la base ANAH retenue pour définir et classer les copropriétés potentiellement fragiles, avec ses limites et son potentiel est décrite dans le rapport de l'étude régionale. Ce document est disponible auprès de la DREAL Aquitaine.

*Les collectivités locales et les bureaux d'études souhaitant engager des démarches en matière d'amélioration de leur parc de copropriétés sont invitées à prendre contact avec les délégations locales de l'ANAH dans leur département, en particulier pour établir la convention d'accès à la base de données de l'ANAH.*

# 1 Les copropriétés dans les Landes

Selon la source Filocom 2013, les Landes comptent 3 765 copropriétés sur les 32 655 copropriétés de la région. Avec 12 % des copropriétés d'Aquitaine, elles se situent entre les départements qui en comptent 40 % chacun (Gironde et Pyrénées-Atlantiques) et ceux qui en totalisent 9 % à deux (Dordogne et Lot-et-Garonne).

Au sein de ces 3 765 copropriétés, on compte 44 141 logements.

Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région	Nombre de logements	Pourcentage p/r à la région
Dordogne	1 521	5%	14 292	4%
Gironde	13 191	40%	187 467	47%
<b>Landes</b>	<b>3 765</b>	<b>12%</b>	<b>44 141</b>	<b>10%</b>
Lot-et-Garonne	1 461	4%	15 225	4%
Pyrénées-Atlantiques	12 717	39%	139 344	35%
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>	<b>400 469</b>	<b>100%</b>

Le tableau suivant indique la répartition des types de logements (principal, secondaire ou vacant). On constate que dans les Landes 14 % des ménages possèdent leur résidence principale en copropriété, soit un peu moins que dans l'ensemble de la région (19%).

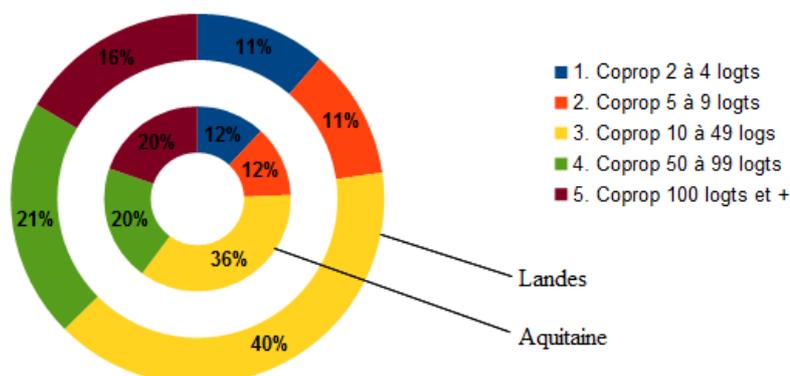
Dans les Landes	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	235 733	177 053	37 456	21 224
Logements en copropriété	44 141	23 963	15 597	4 581
% de logements en copro.	19%	14%	42%	22%
Moyenne régionale	21%	19%	34%	24%

Les résidences secondaires en copropriété ne concernent que 42 % du parc des résidences secondaires. Cette valeur, supérieure à la moyenne régionale (34%) s'explique par la présence des résidences sur la côte Atlantique.

Les logements vacants en copropriété représentent 22 % des logements vacants landais (24 % en Aquitaine).

En nombre de logements, les copropriétés des Landes sont globalement semblables, en répartition, à la moyenne de la région. On compte 22 % de copropriétés de moins de 10 logements (contre 24 % en région), et 37 % de plus de 50 (contre 40% en région).

Répartition des copropriétés en fonction de leur taille (nombre de logements)



## 2 Les copropriétés potentiellement fragiles

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont réalisé en 2009 une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés potentiellement fragiles est pressentie.

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM 2009 (indicateurs à retrouver dans le détail de la méthodologie de l'étude régionale), 23 388 copropriétés d'Aquitaine ont été classées dans des familles A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.



Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multipolarisées sont exclus du champ de l'étude. De même, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses non plus.

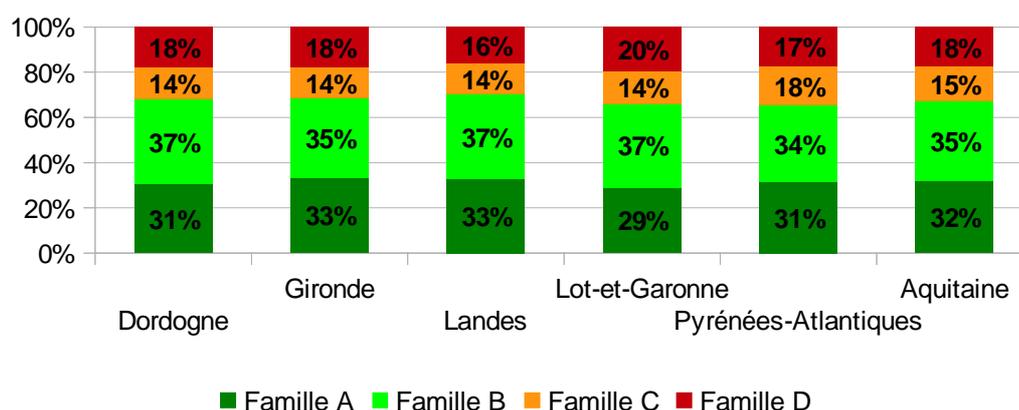
Dans la suite du document, les données utilisées sont issues de cette base de données.

### 1 Données sur les copropriétés

Les données Anah 2009 indiquent que, sur les 23 388 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude<sup>1</sup>, 1 930 sont dans les Landes, réparties dans les familles de potentiel de fragilité comme suit :

DEPARTEMENT	Copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	346	423	159	203	1 131
Gironde	3 081	3 227	1 257	1 651	9 216
<b>Landes</b>	<b>632</b>	<b>723</b>	<b>266</b>	<b>309</b>	<b>1 930</b>
Lot-et-Garonne	328	407	160	221	1 116
Pyrénées-Atlantiques	3 123	3 393	1 750	1 729	9 995
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

En proportion, la répartition des copropriétés étudiées au sein des différentes familles est dans les Landes très proche du niveau régional.



1 Se référer à l'étude régionale pour plus de renseignements sur la méthodologie

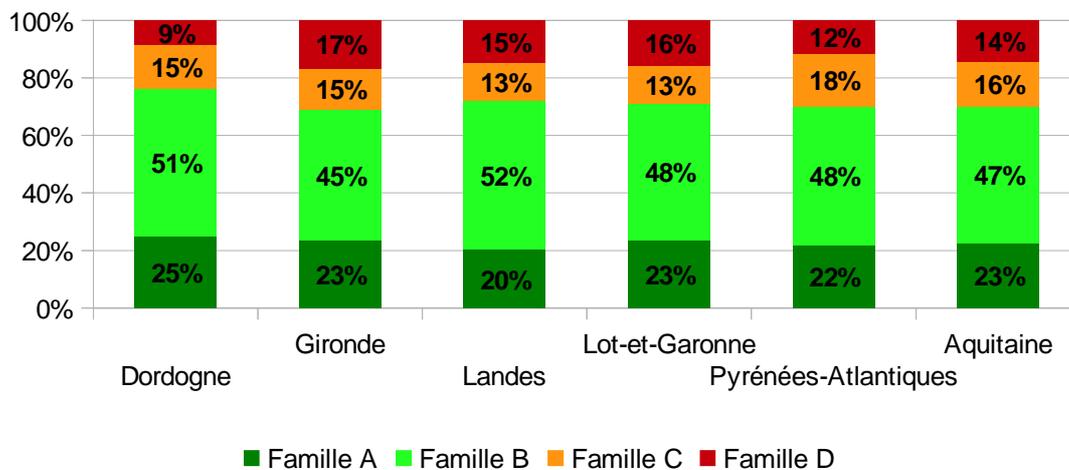
## 2 Données sur les logements dans les copropriétés

Les 1 930 copropriétés des Landes comptent 22 672 logements, répartis dans les différentes familles de potentiel de fragilité comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

DEPARTEMENT	Logements en copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	2 777	5 753	1 678	968	11 176
Gironde	30 487	58 819	18 952	21 557	129 815
<b>Landes</b>	<b>4 586</b>	<b>11 767</b>	<b>3 005</b>	<b>3 314</b>	<b>22 672</b>
Lot-et-Garonne	2 741	5 596	1 503	1 863	11 703
Pyrénées-Atlantiques	20 938	46 211	17 398	11 175	95 722
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

Au niveau de ces logements, là encore, les valeurs départementales sont, en proportion, proches des valeurs régionales.

### Répartition des logements des copropriétés



On constate que la proportion de logements en copropriétés de classe D, donc potentiellement les plus fragiles, est tout de même légèrement plus forte (15 %) dans les Landes que sur l'ensemble de l'Aquitaine (14 %).

### 3 Répartition selon la date de construction

Afin de conserver le secret statistique, les données concernant les copropriétés de la famille A (potentiellement les moins fragiles) ne sont pas disponibles. Le reste de l'étude se focalisera uniquement sur les copropriétés des classes de potentiel de fragilité B, C et D, soit 1 298 copropriétés sur les 1 930 (environ 67%).

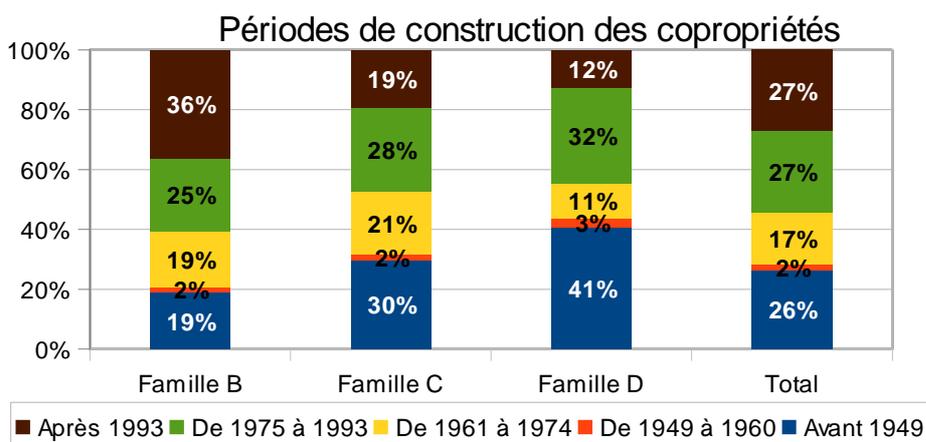
Pour 42 copropriétés, l'information sur l'année de construction n'était pas disponible. Ainsi, la répartition des 1 256 copropriétés étudiées est, en fonction de leur période de construction, la suivante :

Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Avant 1949	134	75	121	<b>330</b>
De 1949 à 1960	12	5	9	<b>26</b>
De 1961 à 1974	131	53	34	<b>218</b>
De 1975 à 1993	174	71	96	<b>341</b>
Après 1993	255	49	37	<b>341</b>
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>253</b>	<b>297</b>	<b>1 256</b>

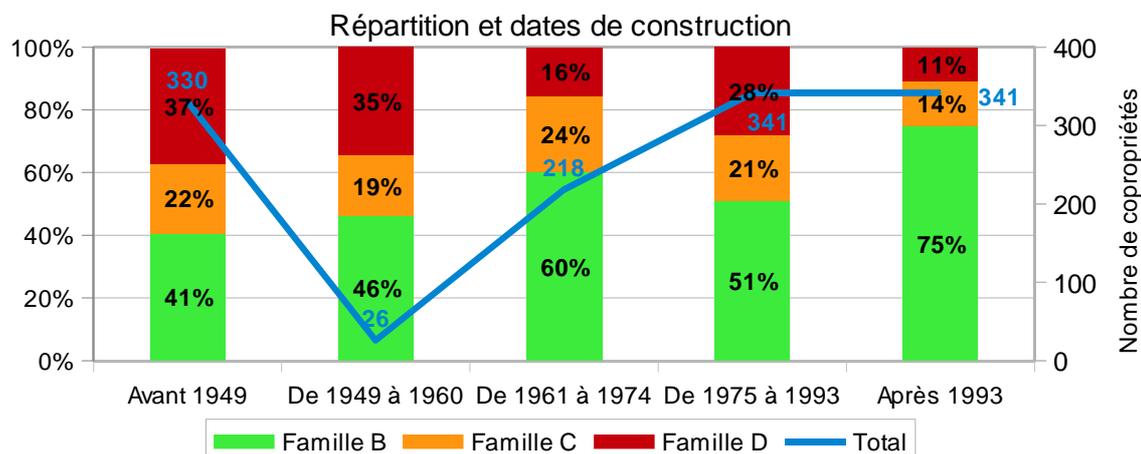
La répartition des copropriétés des Landes en fonction de leur période de construction est assez linéaire : 26 % du parc (330 copropriétés) a été construit avant 1949, 27 % entre 1975 et 1993 et 27 % également depuis 1993 (soit 341 copropriétés).

Cependant, cet équilibre se rompt en fonction des familles : en classe D, 41 % des copropriétés (121 sur 297) datent d'avant 1949, contre seulement 19 % en classe B.

On constate le lien réel entre potentiel de fragilité et ancienneté du parc.



Les copropriétés construites avant 1949 sont, pour 37 % d'entre elles, en catégorie D. Ce ratio redescend à 11 % pour celles construites après 1993.

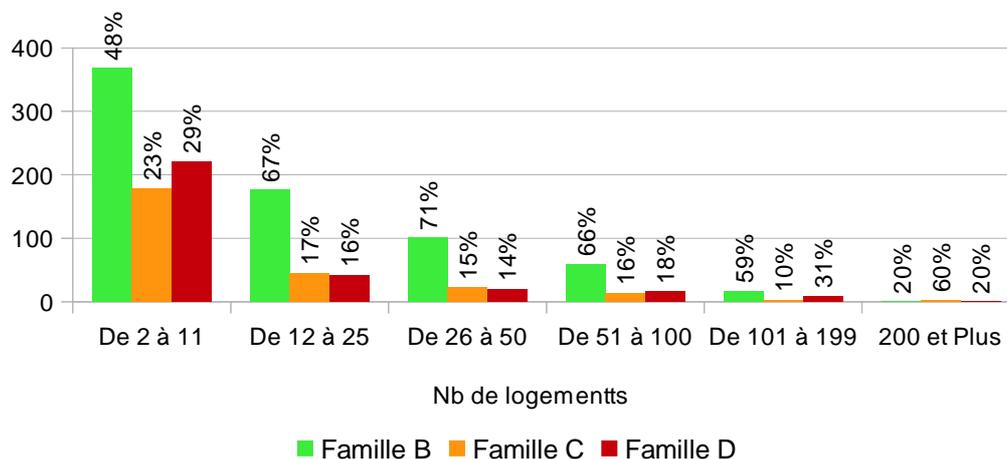


## 4 Répartition selon la taille de la copropriété

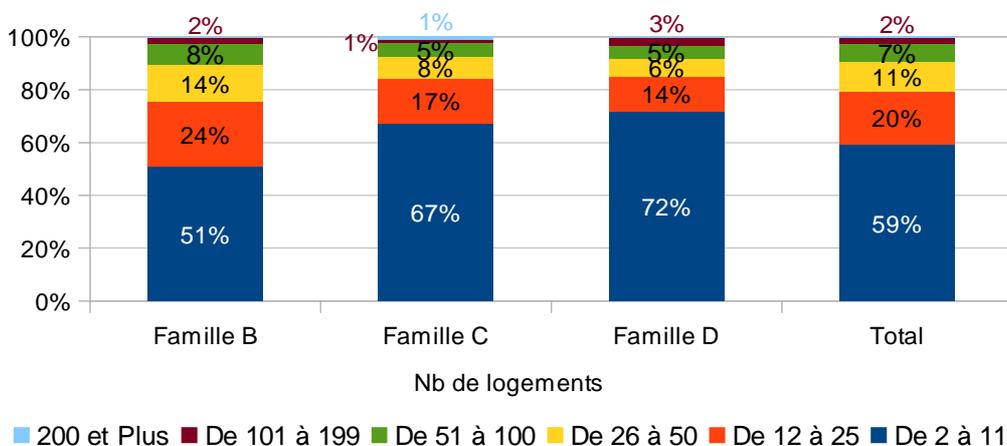
Sur les 1 298 copropriétés de classes B à D, 768 sont de moins de 11 logements (soit 59%). Ces valeurs vont à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle les copropriétés en difficulté sont systématiquement de gros ensembles. Pour confirmer ce constat, parmi les 5 copropriétés les plus grandes (de plus de 200 logements), 1 seulement est classée en famille D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	368	179	221	<b>768</b>
De 12 à 25	177	45	42	<b>264</b>
De 26 à 50	101	22	20	<b>143</b>
De 51 à 100	59	14	16	<b>89</b>
De 101 à 199	17	3	9	<b>29</b>
200 et plus	1	3	1	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>723</b>	<b>266</b>	<b>309</b>	<b>1 298</b>

La répartition en pourcentage en fonction des familles de potentiel de fragilité est la suivante :



La taille des copropriétés ne semble donc pas jouer, dans les Landes, un rôle prédominant dans le potentiel de fragilité.

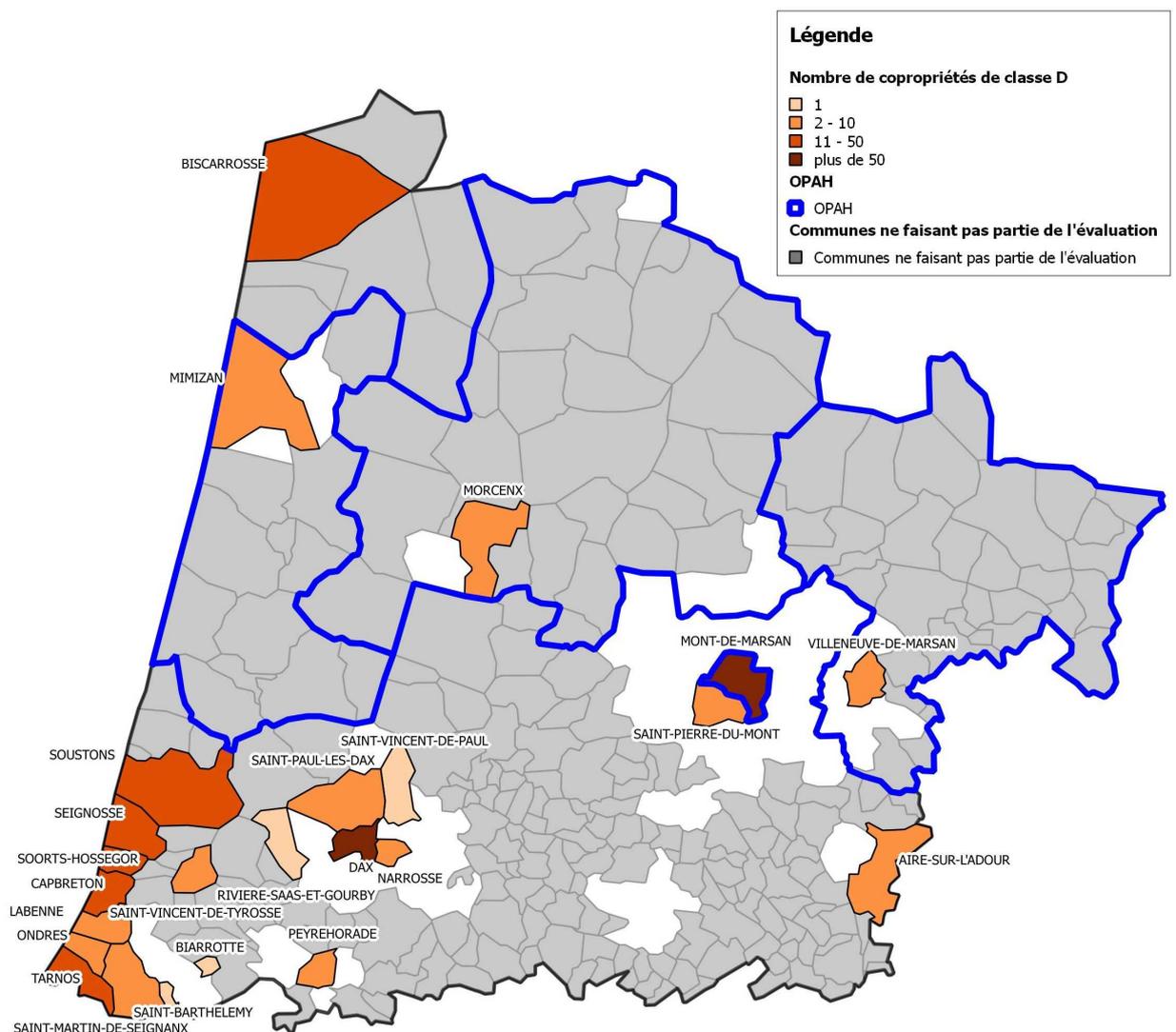


### 3 Les enjeux dans les Landes

Afin de définir une priorité d'action au niveau du département, un point particulier est fait sur les copropriétés classées en famille D. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies (cf. les indicateurs retenus dans le document « régional »).

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas.

Les 309 copropriétés des Landes classées en classe D sont représentées ci-dessous.



Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2013 - ©IGN Paris, BDCARTO®, 2013  
Réalisation : CEREMA/DTERS0/DAIT/GHL - septembre 2014

Dax est la commune sur laquelle se situe le plus de copropriétés de classe D (77 sur 309 dans les Landes). Mont-de-Marsan (52) et Capbreton (44) complètent le podium, et sont les deux autres seules villes à en compter plus de 20. Ces trois communes regroupent plus de la moitié (55 %) des copropriétés de classe D des Landes.

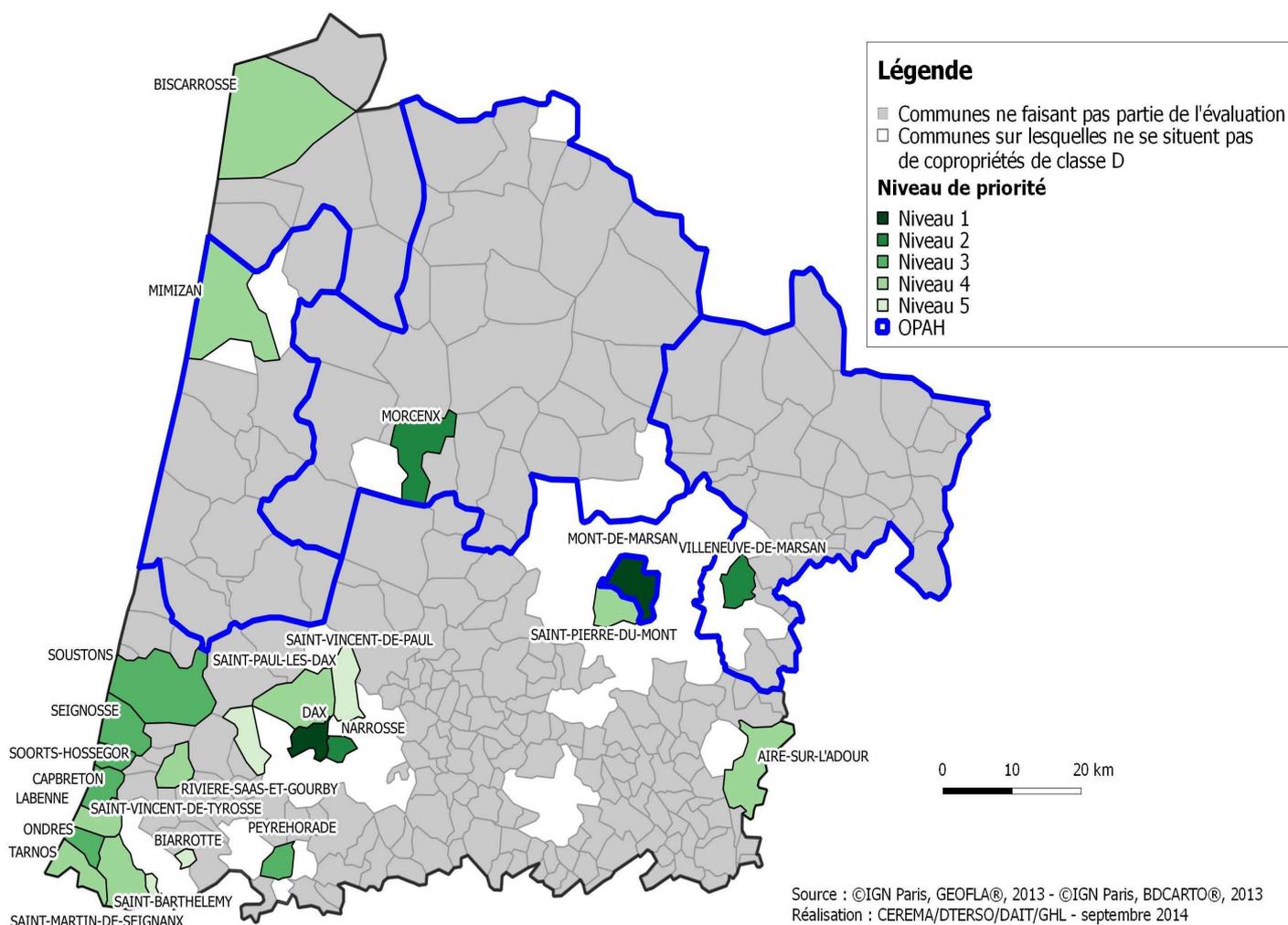
Sur l'ensemble du département, 24 communes possèdent au moins une copropriété de classe D sur son territoire.

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé. Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C. Les cinq niveaux de priorité, du plus élevé au plus faible, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	- *
Niveau 2	Entre 2 et 50	Plus de 50 %
Niveau 3	Entre 2 et 50	Entre 25 % et 50 %
Niveau 4	Entre 2 et 50	Moins de 25 %
Niveau 5	Une seule	- *

\* pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

La carte ci-dessous est établie à partir de cet indicateur, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

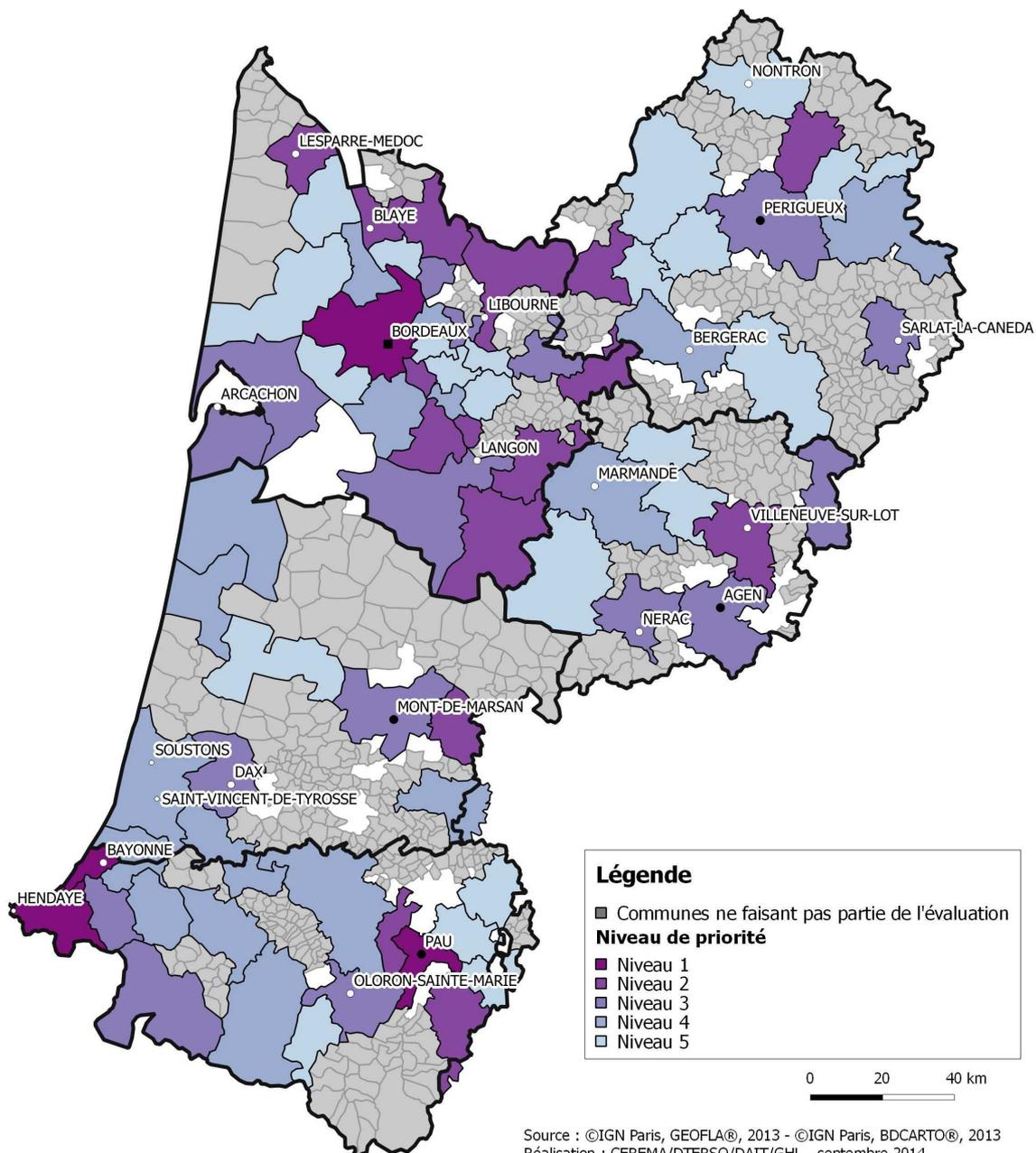


Dax et Mont-de-Marsan, par leur nombre de copropriétés en classe D, restent les communes sur lesquelles une observation fine doit être prioritairement menée (niveau 1). Des communes plus petites, comme Narrosse, Villeneuve-de-Marsan ou Morcenx (de niveau 2), qui possèdent moins de copropriétés de classe D que Capbreton ou Biscarrosse semblent prioritaires car la concentration de copropriétés fragiles y semble plus élevée. A titre d'exemple, Villeneuve-de-Marsan ne possède que cinq copropriétés sur sa commune, mais trois sont en classe D. Il convient donc de porter un regard particulier sur ces communes de niveau 2 pour vérifier si les difficultés sont réelles et définir, le cas échéant, des actions à mener.

## Les Landes dans la région

L'étude régionale, dans laquelle s'inscrit ce volet départemental, présente une hiérarchie des EPCI d'Aquitaine en fonction du même indicateur de priorisation relatif au développement de l'observation, du repérage et de la veille, mais adapté à l'échelle du territoire d'étude (l'EPCI et non la commune). Les définitions des différents niveaux sont à retrouver dans l'étude régionale.

La carte régionale est la suivante :



On constate qu'il n'y a pas d'EPCI de niveau prioritaire 1 dans les Landes. L'EPCI au plus haut niveau est celui de Villeneuve-de-Marsan (niveau 2 régional) : il ne possède que 5 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude, mais 3 sont en famille D.

Les EPCI de Dax et de Mont-de-Marsan sont en niveau 3, avec respectivement 91 et 55 copropriétés de classe D.

Pour des raisons différentes (densité ou nombre élevés de famille D), ces 3 EPCI présentent un enjeu au niveau de l'Aquitaine en terme d'observation particulière à mener sur les copropriétés. Certains éléments semblent en effet indiquer que des copropriétés présentant des signes de fragilité existent.

**Annexe 4 : cahier départemental du  
Lot-et-Garonne**



# Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine

## LE LOT-ET-GARONNE

### Préambule

En janvier 2012, l'Anah rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place, en particulier de nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les

copropriétés visant à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Déclinée localement, cette étude s'accompagne de volets départementaux parmi lesquels ce présent document consacré au Lot-et-Garonne.

Le premier chapitre est consacré à l'ensemble des copropriétés du département et dresse un rapide panorama sur leurs caractéristiques au regard de l'ensemble du parc de logements. Les chapitres suivants s'intéressent exclusivement aux copropriétés diagnostiquées comme étant potentiellement fragiles, et définissent les communes à enjeux en termes de développement de l'observation et de repérage à mener avant d'aboutir à une phase plus opérationnelle.

La méthodologie nationale de la base ANAH retenue pour définir et classer les copropriétés potentiellement fragiles, avec ses limites et son potentiel est décrite dans le rapport de l'étude régionale. Ce document est disponible auprès de la DREAL Aquitaine.

*Les collectivités locales et les bureaux d'études souhaitant engager des démarches en matière d'amélioration de leur parc de copropriétés sont invitées à prendre contact avec les délégations locales de l'ANAH dans leur département, en particulier pour établir la convention d'accès à la base de données de l'ANAH.*

# 1 Les copropriétés en Lot-et-Garonne

Selon la source Filocom 2013, le Lot-et-Garonne compte 1 461 copropriétés sur les 32 655 copropriétés de la région. Avec 4 % des copropriétés d'Aquitaine, il est comparable à la Dordogne.

Au sein de ces 1 461 copropriétés, on compte 15 225 logements.

Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région	Nombre de logements	Pourcentage p/r à la région
Dordogne	1 521	5%	14 292	4%
Gironde	13 191	40%	187 467	47%
Landes	3 765	12%	44 141	10%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>1 461</b>	<b>4%</b>	<b>15 225</b>	<b>4%</b>
Pyrénées-Atlantiques	12 717	39%	139 344	35%
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>	<b>400 469</b>	<b>100%</b>

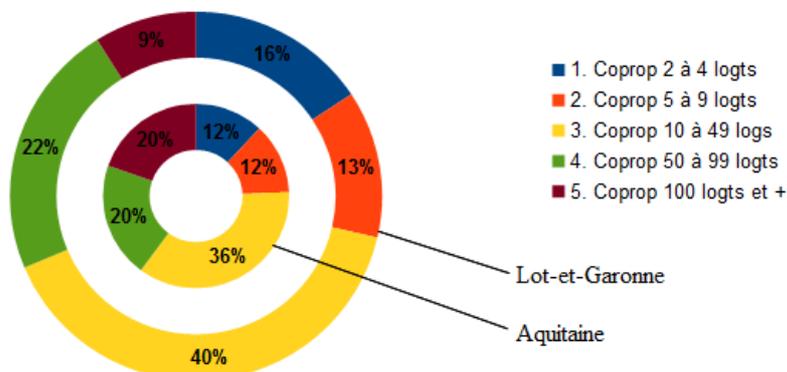
Le tableau suivant indique la répartition des types de logements (principal, secondaire ou vacant). On constate qu'en Lot-et-Garonne seulement 8 % des ménages possèdent leur résidence principale en copropriété, loin de la moyenne régionale (19%).

Dans le Lot-et-Garonne	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	<b>183 380</b>	149 326	10 043	24 011
Logements en copropriété	<b>15 225</b>	11 609	545	3 071
% de logements en copro.	<b>8%</b>	8%	5%	13%
Moyenne régionale	<b>21%</b>	19%	34%	24%

Les résidences secondaires en copropriété ne concernent que 5 % du parc total des résidences secondaires. Dans le parc vacant, seulement 13 % des logements sont en copropriété.

En nombre de logements, les copropriétés de Lot-et-Garonne sont globalement plus petites que celles de l'Aquitaine.

Répartition des copropriétés en fonction de leur taille (nombre de logements)



On note que 29 % des copropriétés du département ont moins de 10 logements (contre 24 % en région) et seulement 9 % en ont plus de 100 (contre 20%).

## 2 Les copropriétés potentiellement fragiles

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont réalisé en 2009 une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés potentiellement fragiles est pressentie.

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM 2009 (indicateurs à retrouver dans le détail de la méthodologie de l'étude régionale), 23 388 copropriétés d'Aquitaine ont été classées dans des familles A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.



Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multipolarisées sont exclus du champ de l'étude. De même, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses non plus.

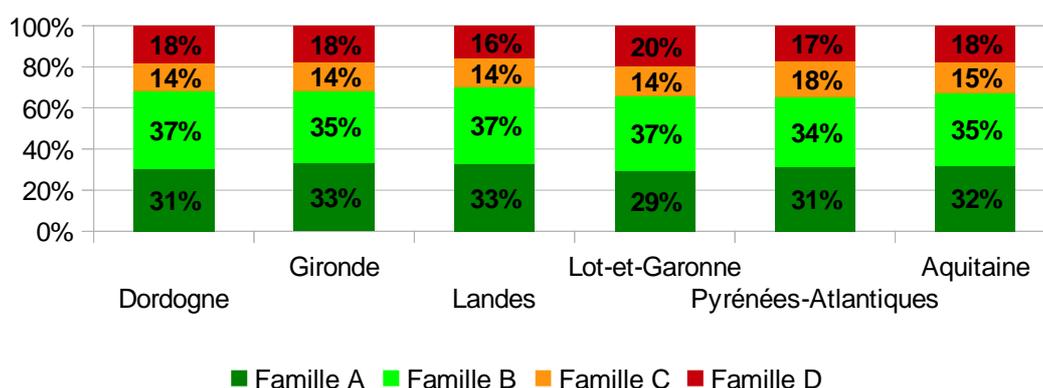
Dans la suite du document, les données utilisées sont issues de cette base de données.

### 1 Données sur les copropriétés

Les données Anah 2009 indiquent que, sur les 23 388 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude<sup>1</sup>, 1 116 sont en Lot-et-Garonne, réparties dans les familles de potentiel de fragilité comme suit :

DEPARTEMENT	Copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	346	423	159	203	1 131
Gironde	3 081	3 227	1 257	1 651	9 216
Landes	632	723	266	309	1 930
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>328</b>	<b>407</b>	<b>160</b>	<b>221</b>	<b>1 116</b>
Pyrénées-Atlantiques	3 123	3 393	1 750	1 729	9 995
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

En proportion, la répartition des copropriétés étudiées au sein des différentes familles est en Lot-et-Garonne très proche du niveau régional.



1 Se référer à l'étude régionale pour plus de renseignements sur la méthodologie

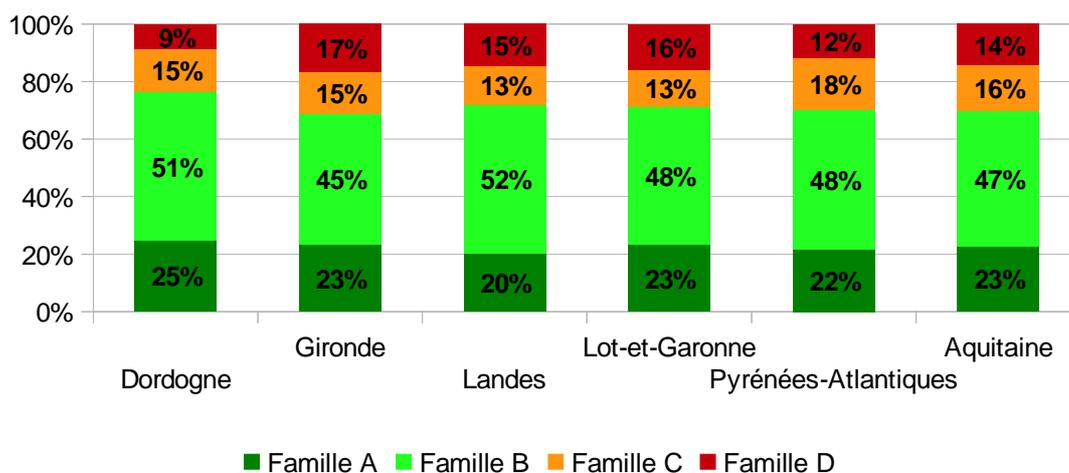
## 2 Données sur les logements dans les copropriétés

Les 1 116 copropriétés de Lot-et-Garonne comptent 11 703 logements, répartis dans les différentes familles de potentiel de fragilité comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

DEPARTEMENT	Logements en copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	2 777	5 753	1 678	968	11 176
Gironde	30 487	58 819	18 952	21 557	129 815
Landes	4 586	11 767	3 005	3 314	22 672
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>2 741</b>	<b>5 596</b>	<b>1 503</b>	<b>1 863</b>	<b>11 703</b>
Pyrénées-Atlantiques	20 938	46 211	17 398	11 175	95 722
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

Au niveau de ces logements, là encore, les valeurs départementales sont, en proportion, proches des valeurs régionales.

Répartition des logements des copropriétés



On constate que la proportion de logements en copropriétés de classe D, donc potentiellement les plus fragiles, est tout de même supérieure dans le Lot-et-Garonne à la moyenne régionale (16 % contre 14 %).

### 3 Répartition selon la date de construction

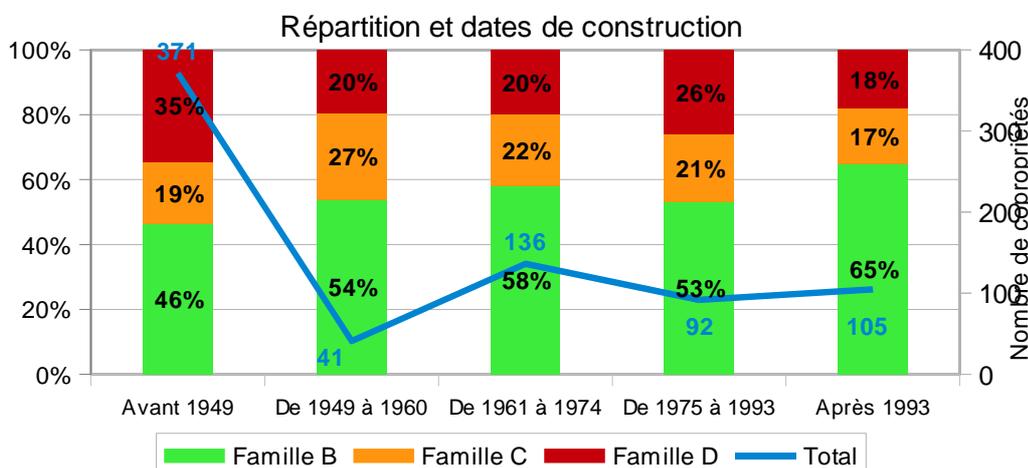
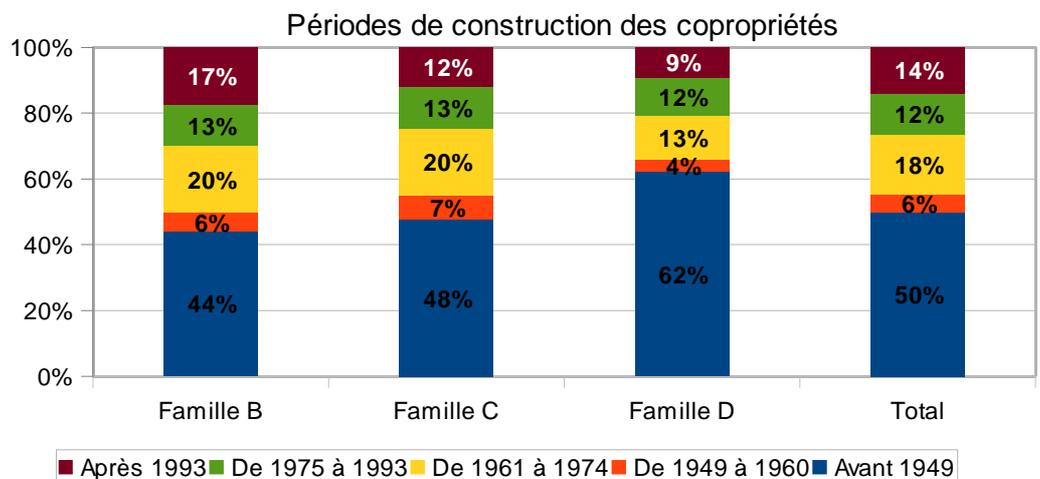
Afin de conserver le secret statistique, les données concernant les copropriétés de la famille A (potentiellement les moins fragiles) ne sont pas disponibles. Le reste de l'étude se focalisera uniquement sur les copropriétés des classes de potentiel de fragilité B, C et D, soit 788 copropriétés sur les 1 116 (environ 70%).

Pour 43 copropriétés, l'information sur l'année de construction n'était pas disponible. Ainsi, la répartition des 745 copropriétés étudiées est, en fonction de leur période de construction, la suivante :

Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Avant 1949	172	71	128	371
De 1949 à 1960	22	11	8	41
De 1961 à 1974	79	30	27	136
De 1975 à 1993	49	19	24	92
Après 1993	68	18	19	105
<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>149</b>	<b>206</b>	<b>745</b>

46 % du parc construit avant 1949 se trouve en catégorie B (172 copropriétés), contre seulement 34 % en catégorie D (128 copropriétés). Ceci n'atteste pas qu'il n'y ait pas forcément de lien entre potentiel de fragilité et âge du parc, mais plus généralement que la moitié (49 %) des copropriétés en Lot-et-Garonne de classe B, C et D ont été construites avant 1949.

Cependant, plus la famille est potentiellement fragile, plus le pourcentage de copropriétés ancienne en son sein est élevé (44 %, 48 % et 62% de copropriétés construites avant 1949 respectivement dans les familles B, C et D).



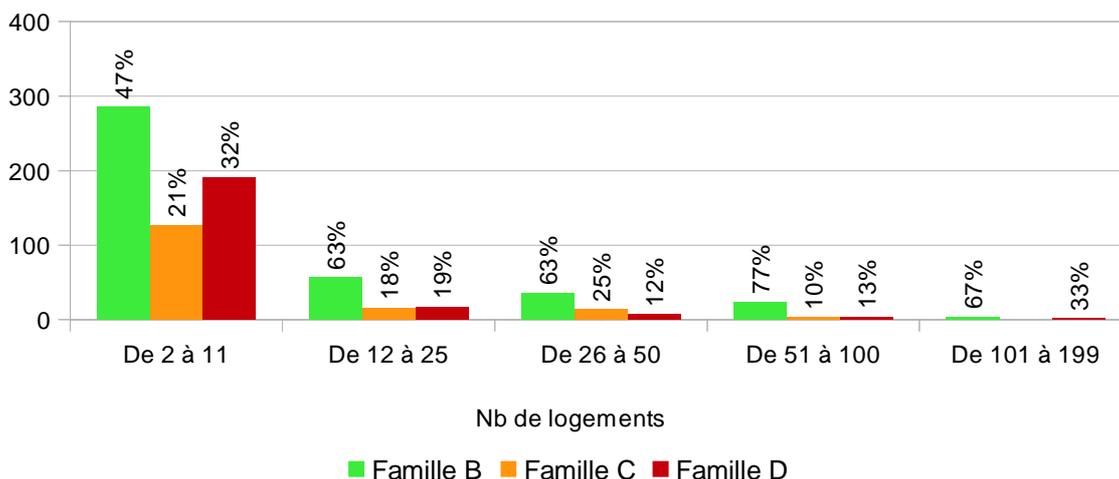
Les copropriétés construites avant 1949 sont, pour 35 % d'entre elles, en catégorie D. Ce ratio redescend à 18 % pour celles construites après 1993.

## 4 Répartition selon la taille de la copropriété

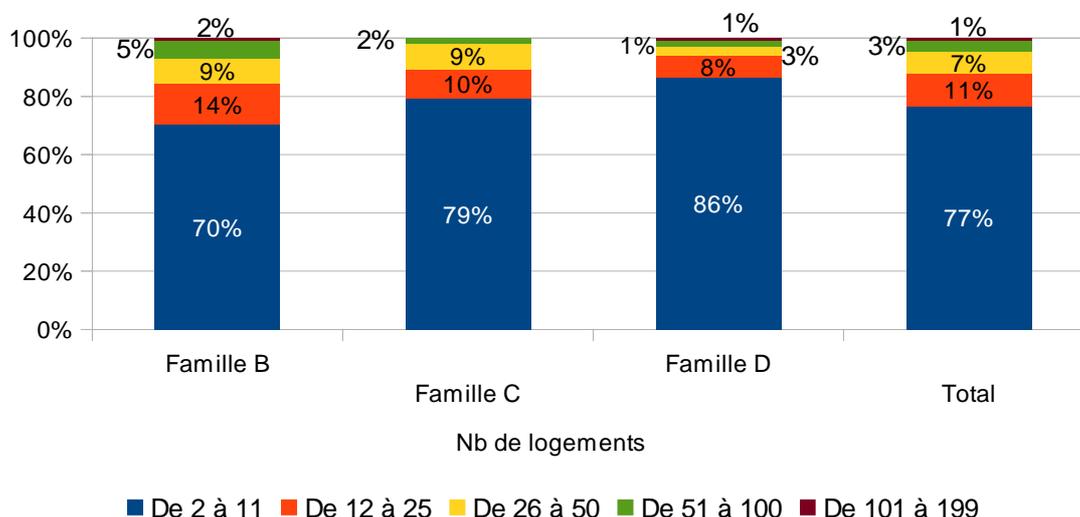
Sur les 788 copropriétés de classes B à D, 604 sont de moins de 11 logements (soit 76%). Ces valeurs vont à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle les copropriétés en difficulté sont systématiquement de gros ensembles. Pour confirmer ce constat, parmi les 6 copropriétés les plus grandes (de plus de 100 logements), 2 seulement sont classées en famille D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	286	127	191	<b>604</b>
De 12 à 25	57	16	17	<b>90</b>
De 26 à 50	36	14	7	<b>57</b>
De 51 à 100	24	3	4	<b>31</b>
De 101 à 199	4	0	2	<b>6</b>
<b>Total</b>	<b>407</b>	<b>160</b>	<b>221</b>	<b>788</b>

La répartition en pourcentage en fonction des familles de potentiel de fragilité est la suivante :



La taille des copropriétés ne semble donc pas jouer, en Lot-et-Garonne, un rôle prédominant dans le potentiel de fragilité.

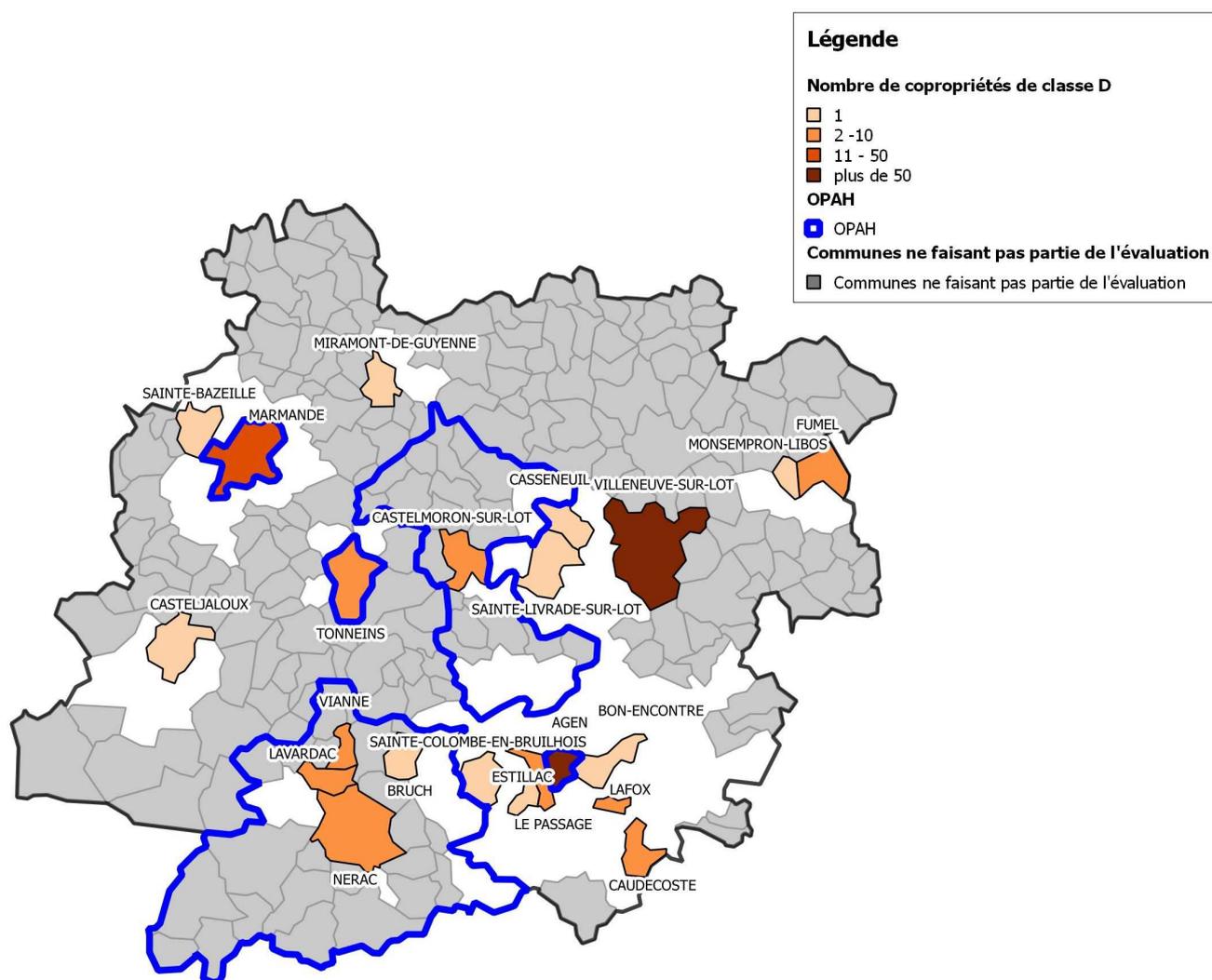


### 3 Les enjeux en Lot-et-Garonne

Afin de définir une priorité d'action au niveau du département, un point particulier est fait sur les copropriétés classées en famille D. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies (cf. les indicateurs retenus dans le document « régional »).

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas.

Les 221 copropriétés de Lot-et-Garonne classées en classe D sont représentées ci-dessous.



Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2013 - ©IGN Paris, BDCARTO®, 2013  
Réalisation : CEREMA/DTERSO/DAIT/GHL - septembre 2014

0 10 20 km

Agen est la commune sur laquelle se situe le plus de copropriétés de classe D (109 sur 221 en Lot-et-Garonne). Villeneuve-sur-Lot (57) et Marmande (17) sont les deux autres seules villes à en compter plus de 10. Ces trois communes comptent plus de 82 % des copropriétés de classe D de Lot-en-Garonne.

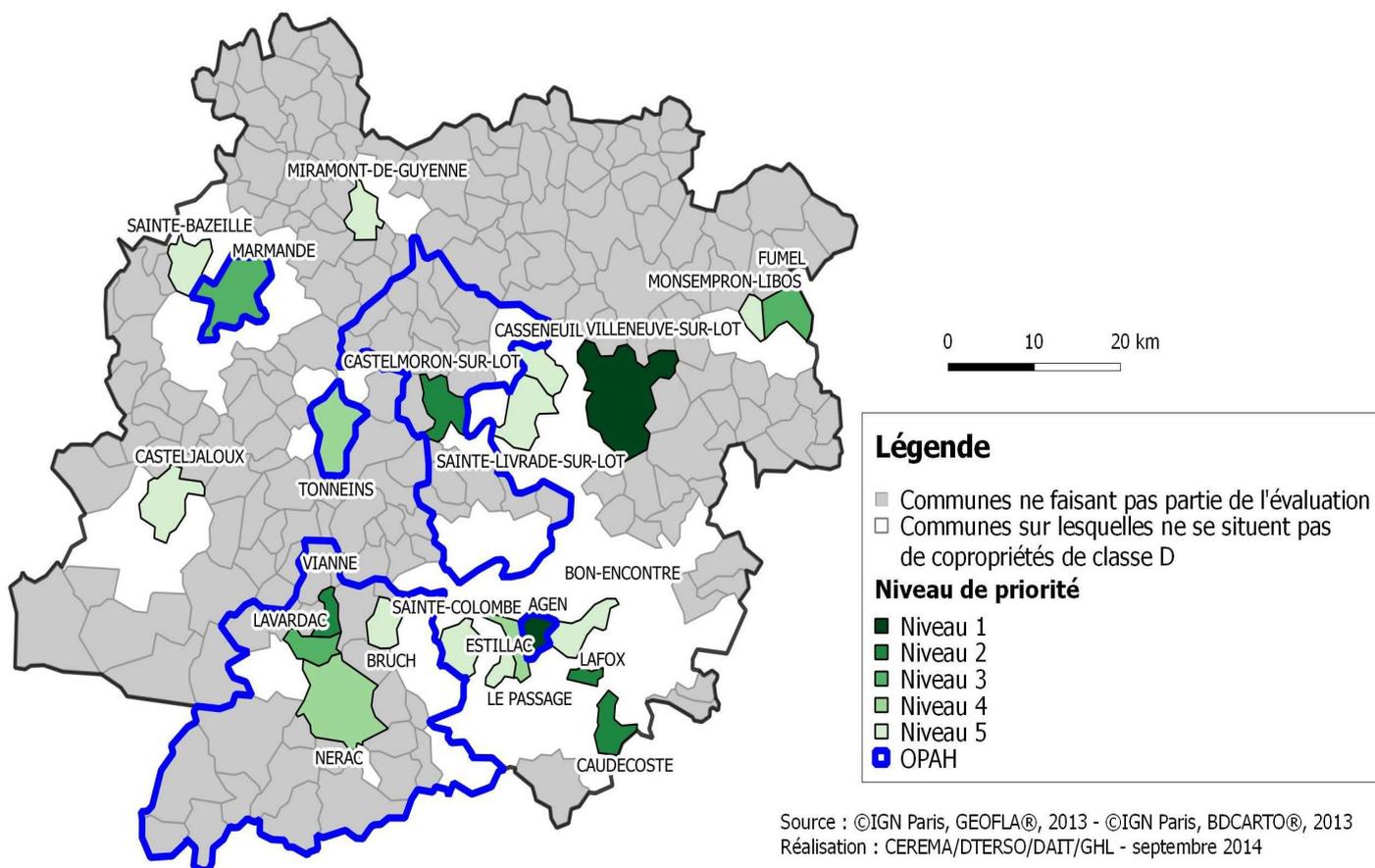
Sur l'ensemble du département, 22 communes possèdent au moins une copropriété de classe D sur son territoire.

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé. Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C. Les cinq niveaux de priorité, du plus élevé au plus faible, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	- *
Niveau 2	Entre 2 et 50	Plus de 50 %
Niveau 3	Entre 2 et 50	Entre 25 % et 50 %
Niveau 4	Entre 2 et 50	Moins de 25 %
Niveau 5	Une seule	- *

\* pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

La carte ci-dessous est établie à partir de cet indicateur, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

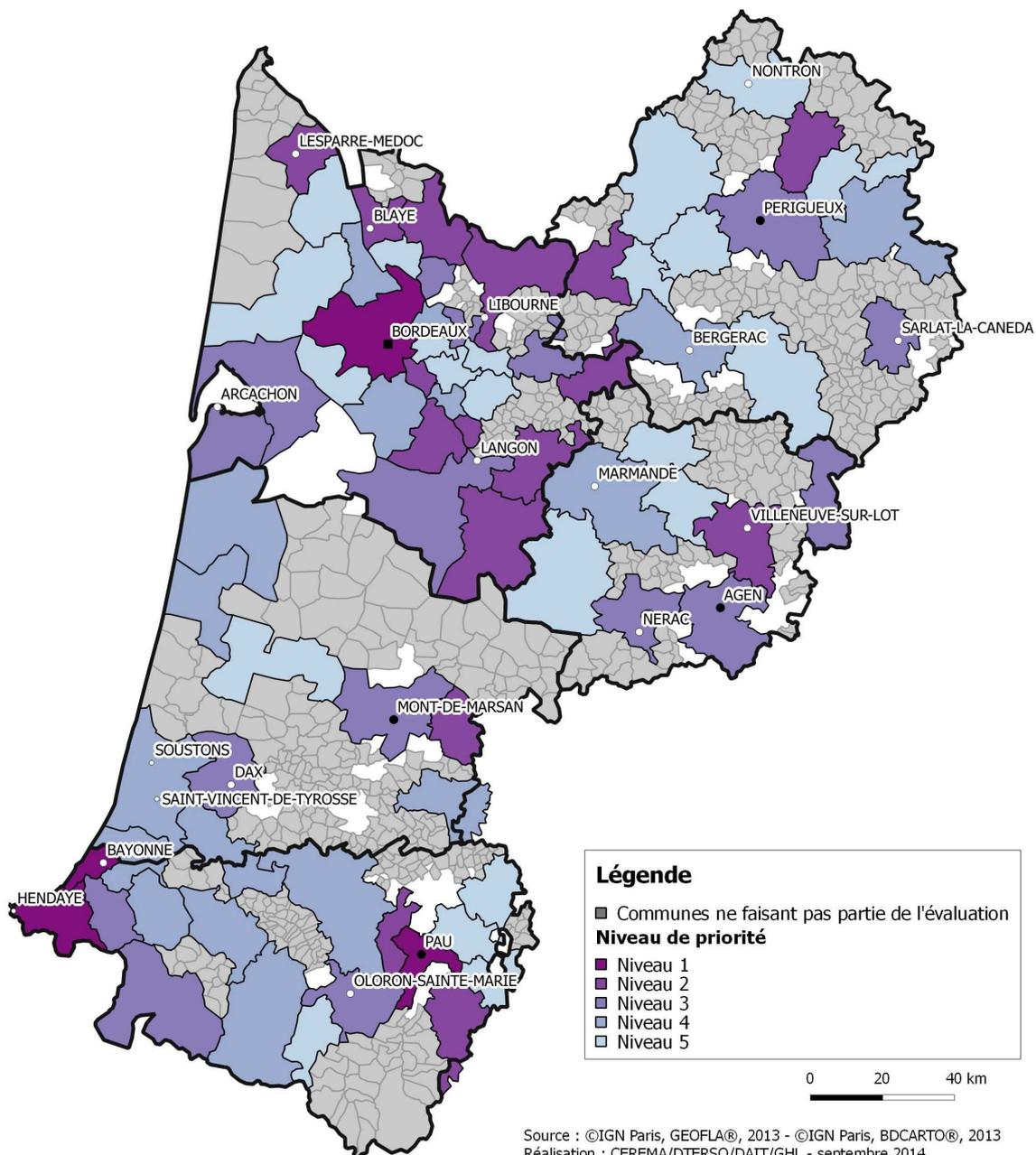


Agen et Villeneuve-sur-Lot, par leur nombre de copropriétés en classe D, restent les communes sur lesquelles une observation fine doit être prioritairement menée (niveau 1). Des communes plus petites, comme Vianne, Castelmoron, Caudecoste ou Lafox (de niveau 2), qui possèdent moins de copropriétés de classe D que Marmande, Nérac ou Tonneins semblent prioritaires car la concentration de copropriétés fragiles y semble plus élevée. A titre d'exemple, Castelmoron ne possède que deux copropriétés sur sa commune, mais les deux sont en classe D. Il convient donc de porter un regard particulier sur ces communes de niveau 2 pour vérifier si les difficultés sont réelles et définir, le cas échéant, des actions à mener.

## Le Lot-et-Garonne dans la région

L'étude régionale, dans laquelle s'inscrit ce volet départemental, présente une hiérarchie des EPCI d'Aquitaine en fonction du même indicateur de priorisation relatif au développement de l'observation, du repérage et de la veille, mais adapté à l'échelle du territoire d'étude (l'EPCI et non la commune). Les définitions des différents niveaux sont à retrouver dans l'étude régionale.

La carte régionale est la suivante :



On constate qu'il n'y a pas d'EPCI de niveau prioritaire 1 en Lot-et-Garonne. L'EPCI de Villeneuve-sur-Lot est en niveau 2 régional, ceux de Nérac, Agen et Fumel en niveau 3.

Ces 4 EPCI présentent un enjeu au niveau de l'Aquitaine en terme d'observation particulière à mener sur les copropriétés. Certains éléments semblent en effet indiquer que des copropriétés présentant des signes de fragilité existent.

# **Annexe 5 : cahier départemental des Pyrénées-Atlantiques**





## Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine

### LES PYRENEES-ATLANTIQUES

#### Préambule

En janvier 2012, l'Anah rendait public un rapport sur les copropriétés en France. Parmi les principaux constats apparaissait le manque d'identification de celles présentant des signes de fragilité. La nécessité d'agir en amont sur ces logements permet pourtant d'éviter d'avoir à intervenir sur des niveaux de dégradation irrémédiables et très coûteux.

Pour répondre à cet enjeu, des politiques spécifiques sont mises en place, en particulier de nouvelles mesures ont été adoptées dans la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). La connaissance, la veille et le repérage des copropriétés, fragiles ou non, sont des préalables indispensables à l'engagement d'une action efficace et durable.

Par ailleurs, le projet de loi sur la « Transition Energétique », adopté en première lecture le 14 novembre 2014 à l'Assemblée Nationale identifie l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments comme un vecteur essentiel de la réduction de la consommation d'énergie. Les actions en faveur du parc de copropriétés constituent des leviers essentiels en permettant d'agir sur le stock de logements dans le parc privé et pas uniquement sur le flux et pourraient avoir un effet catalyseur compte tenu du volume du parc.

Ce constat établi au niveau national est également valable à l'échelle de l'Aquitaine, où il n'existe pas actuellement de stratégie vis-à-vis des actions à engager vers les copropriétés, même si des initiatives locales se mettent progressivement en place. Dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat Régional, la DREAL Aquitaine a engagé en 2014 une étude sur les

copropriétés visant à dresser un état des lieux du parc aquitain, à affiner la connaissance de celles présentant des présomptions de fragilité, et à élaborer une stratégie régionale partagée à partir de la définition des territoires prioritaires en matière d'observation, de veille et de repérage. Les données collectées dans le cadre du déploiement de dispositifs locaux de repérage pourront également être une opportunité de faire émerger un potentiel de copropriétés, qui, sans présenter nécessairement un état de dégradation avancé, nécessitent une amélioration de qualité énergétique du bâti.

L'étude constitue donc un premier jalon pour mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement en Aquitaine autour de la prévention de la dégradation irréversible des copropriétés en situation de fragilité et sur le chantier de l'amélioration énergétique des immeubles d'habitations collectifs dans le parc privé.

Déclinée localement, cette étude s'accompagne de volets départementaux parmi lesquels ce présent document consacré aux Pyrénées-Atlantiques.

Le premier chapitre est consacré à l'ensemble des copropriétés du département et dresse un rapide panorama sur leurs caractéristiques au regard de l'ensemble du parc de logements. Les chapitres suivants s'intéressent exclusivement aux copropriétés diagnostiquées comme étant potentiellement fragiles, et définissent les communes à enjeux en termes de développement de l'observation et de repérage à mener avant d'aboutir à une phase plus opérationnelle.

La méthodologie nationale de la base ANAH retenue pour définir et classer les copropriétés potentiellement fragiles, avec ses limites et son potentiel est décrite dans le rapport de l'étude régionale. Ce document est disponible auprès de la DREAL Aquitaine.

*Les collectivités locales et les bureaux d'études souhaitant engager des démarches en matière d'amélioration de leur parc de copropriétés sont invitées à prendre contact avec les délégations locales de l'ANAH dans leur département, en particulier pour établir la convention d'accès à la base de données de l'ANAH.*

# 1 Les copropriétés en Pyrénées-Atlantiques

Selon la source Filocom 2013, les Pyrénées-Atlantiques comptent 12 717 copropriétés sur les 32 655 copropriétés de la région. Avec 39% des copropriétés d'Aquitaine, le département se place en deuxième position, devancé de peu par la Gironde (40 %, avec environ 500 copropriétés de plus). Ces deux départements concentrent les 4/5 des copropriétés d'Aquitaine.

Au sein des 12 717 copropriétés des Pyrénées-Atlantiques, on compte 139 344 logements, soit un peu plus d'un logement en copropriété sur trois de la région.

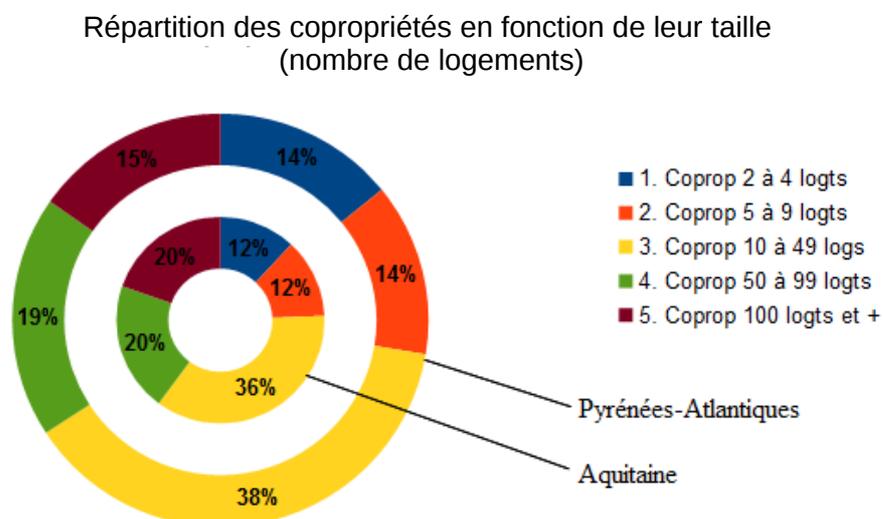
Départements	Nombre de copropriétés	Pourcentage p/r à la région	Nombre de logements	Pourcentage p/r à la région
Dordogne	1 521	5%	14 292	4%
Gironde	13 191	40%	187 467	47%
Landes	3 765	12%	44 141	10%
Lot-et-Garonne	1 461	4%	15 225	4%
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	<b>12 717</b>	<b>39%</b>	<b>139 344</b>	<b>35%</b>
<b>Aquitaine</b>	<b>32 655</b>	<b>100%</b>	<b>400 469</b>	<b>100%</b>

Le tableau suivant indique la répartition des types de logements (principal, secondaire ou vacant). Les Pyrénées-Atlantiques est le département où le taux de résidences principales en copropriété est le plus élevé de la région : un ménage sur trois y réside (32%).

En Pyrénées-Atlantiques	Logement			
	Total	Principal	Secondaire	Vacant
Ensemble des logements	386 348	305 825	45 032	35 491
Logements en copropriété	139 344	97 547	27 170	14 627
% de logements en copro.	36%	32%	60%	41%
Moyenne régionale	21%	19%	34%	24%

Plus de la moitié des résidences secondaires (60%) se trouvent également en copropriété, notamment le long de la façade atlantique. Parmi le parc vacant, on trouve 41 % des logements en copropriété. Ces valeurs sont les plus élevées des départements d'Aquitaine.

En nombre de logements, les copropriétés des Pyrénées-Atlantiques sont globalement plus petites, en répartition, à la moyenne de la région. On compte 28 % de copropriétés de moins de 10 logements (contre 24 % en région), et 34 % de plus de 50 (contre 40% en région).



## 2 Les copropriétés potentiellement fragiles

Afin d'aider au repérage local des copropriétés fragiles, la DGALN et l'Anah ont réalisé en 2009 une étude sur l'estimation et la localisation à fine échelle des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. L'objectif de cette étude est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés potentiellement fragiles est pressentie.

A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de FILOCOM 2009 (indicateurs à retrouver dans le détail de la méthodologie de l'étude régionale), 23 388 copropriétés d'Aquitaine ont été classées dans des familles A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.



Les copropriétés étudiées sont l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé à titre de résidence principale (ou mis en location et vacant), situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emplois de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 1999). En conséquence, les espaces ruraux et les communes multipolarisées sont exclus du champ de l'étude. De même, les copropriétés dans lesquelles tous les logements sont des résidences secondaires n'y sont pas incluses non plus.

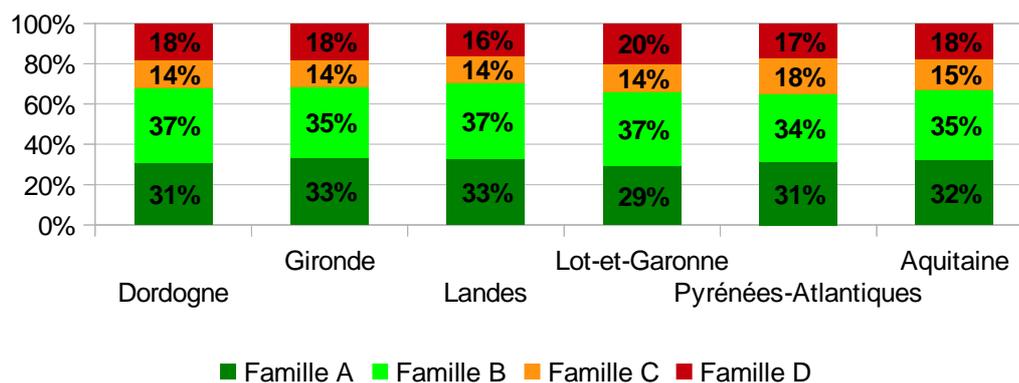
Dans la suite du document, les données utilisées sont issues de cette base de données.

### 1 Données sur les copropriétés

Les données Anah 2009 indiquent que, sur les 23 388 copropriétés entrant dans le cadre de l'étude<sup>1</sup>, 9 995 sont en Pyrénées-Atlantiques, réparties dans les familles de potentiel de fragilité comme suit :

DEPARTEMENT	Copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	346	423	159	203	1 131
Gironde	3 081	3 227	1 257	1 651	9 216
Landes	632	723	266	309	1 930
Lot-et-Garonne	328	407	160	221	1 116
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	<b>3 123</b>	<b>3 393</b>	<b>1 750</b>	<b>1 729</b>	<b>9 995</b>
<b>Aquitaine</b>	<b>7 510</b>	<b>8 173</b>	<b>3 592</b>	<b>4 113</b>	<b>23 388</b>

En proportion, la répartition des copropriétés étudiées au sein des différentes familles est en Pyrénées-Atlantiques très proche du niveau régional.



1 Se référer à l'étude régionale pour plus de renseignements sur la méthodologie

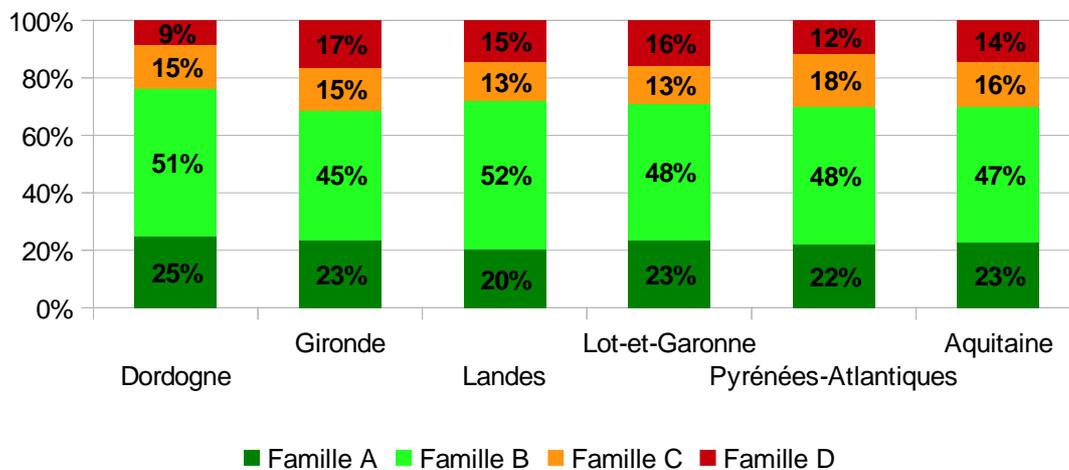
## 2 Données sur les logements dans les copropriétés

Les 9 995 copropriétés des Pyrénées-Atlantiques comptent 95 722 logements, répartis dans les différentes familles de potentiel de fragilité comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

DEPARTEMENT	Logements en copropriétés				Total
	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	
Dordogne	2 777	5 753	1 678	968	11 176
Gironde	30 487	58 819	18 952	21 557	129 815
Landes	4 586	11 767	3 005	3 314	22 672
Lot-et-Garonne	2 741	5 596	1 503	1 863	11 703
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	<b>20 938</b>	<b>46 211</b>	<b>17 398</b>	<b>11 175</b>	<b>95 722</b>
<b>Aquitaine</b>	<b>61 529</b>	<b>128 146</b>	<b>42 536</b>	<b>38 877</b>	<b>271 088</b>

Au niveau de ces logements, là encore, les valeurs départementales sont, en proportion, proches des valeurs régionales.

### Répartition des logements des copropriétés



On constate que la proportion de logements en copropriétés de classe D, donc potentiellement les plus fragiles, est tout de même légèrement plus faible (12 %) dans les Pyrénées-Atlantiques que sur l'ensemble de l'Aquitaine (14 %).

### 3 Répartition selon la date de construction

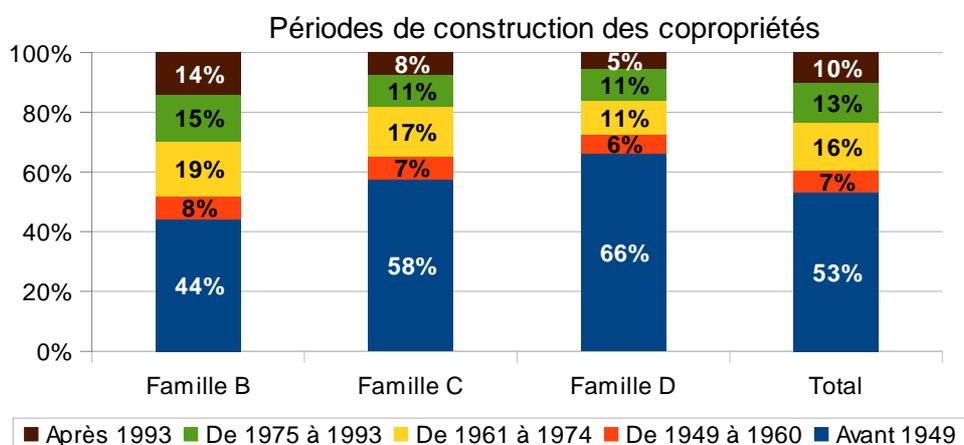
Afin de conserver le secret statistique, les données concernant les copropriétés de la famille A (potentiellement les moins fragiles) ne sont pas disponibles. Le reste de l'étude se focalisera uniquement sur les copropriétés des classes de potentiel de fragilité B, C et D, soit 6 872 copropriétés sur les 9 995 (environ 69 %).

Pour 399 copropriétés, l'information sur l'année de construction n'était pas disponible. Ainsi, la répartition des 6 473 copropriétés étudiées est, en fonction de leur période de construction, la suivante :

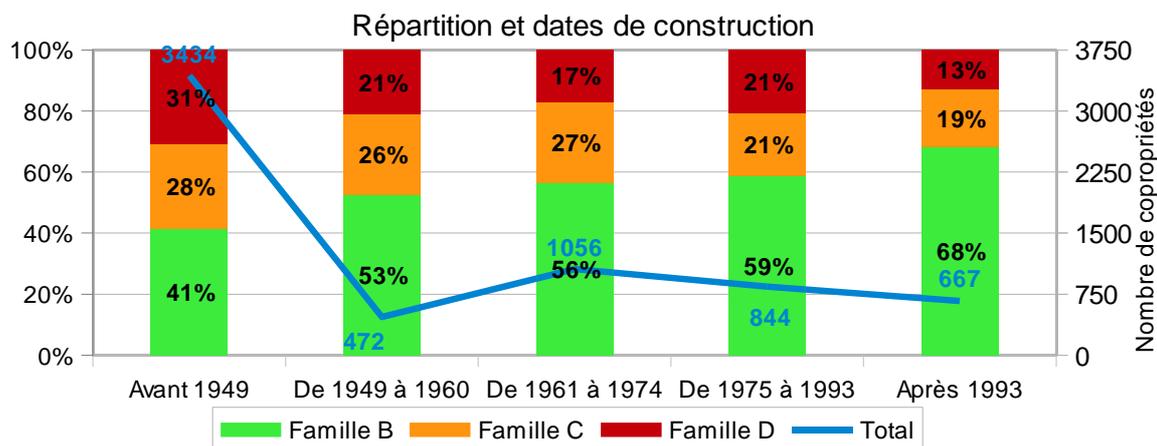
Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total
Avant 1949	1 418	957	1 059	<b>3 434</b>
De 1949 à 1960	248	124	100	<b>472</b>
De 1961 à 1974	595	281	180	<b>1 056</b>
De 1975 à 1993	495	175	174	<b>844</b>
Après 1993	456	125	86	<b>667</b>
<b>Total</b>	<b>3 212</b>	<b>1 662</b>	<b>1 599</b>	<b>6 473</b>

La majorité du parc de copropriété a été construit avant 1949 (53 %). Parmi ces anciens bâtiments, 41 % se trouve en famille B (1 418 copropriétés), contre seulement 31 % en famille D (1 059).

Cependant, plus le potentiel de fragilité est établi, plus la représentation d'anciennes copropriétés est avérée. Ainsi, 44 % des copropriétés de la famille B sont d'avant 1949, cette valeur passe à 66 % en famille D.



On remarque ainsi que, globalement, plus les années de construction sont récentes, plus le taux de copropriétés en famille D est faible, passant notamment de 31 % avant 1949 à 13 % après 1993.

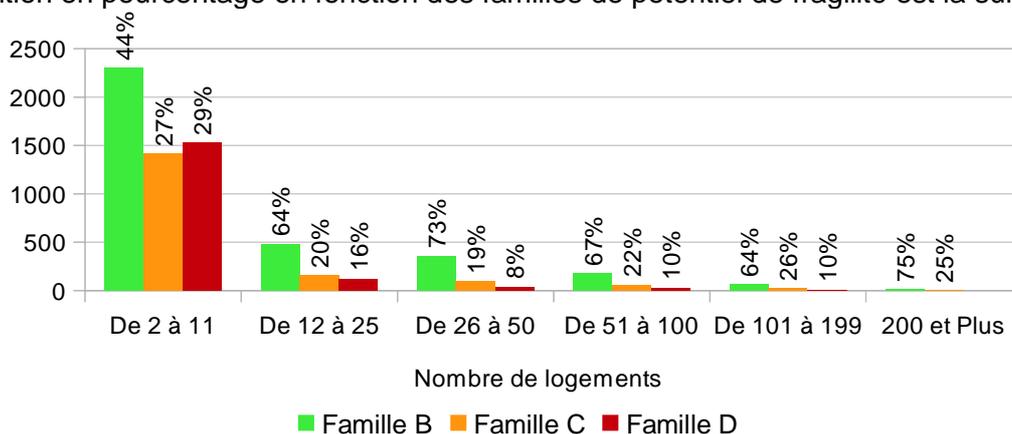


## 4 Répartition selon la taille de la copropriété

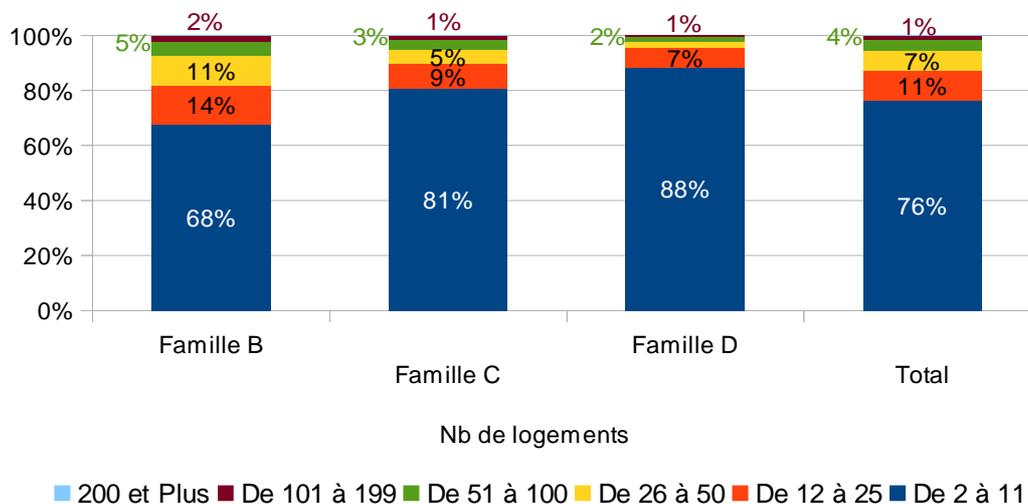
Sur les 6 872 copropriétés de classes B à D, 5 243 sont de moins de 11 logements (soit 76%). Ces valeurs vont à l'encontre de l'idée reçue selon laquelle les copropriétés en difficulté sont systématiquement de gros ensembles. Pour confirmer ce constat, parmi les 16 copropriétés les plus grandes (de plus de 200 logements), aucune n'est classée en famille D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total
De 2 à 11	2 300	1 414	1 529	<b>5 243</b>
De 12 à 25	481	154	122	<b>757</b>
De 26 à 50	359	94	40	<b>493</b>
De 51 à 100	180	59	28	<b>267</b>
De 101 à 199	61	25	10	<b>96</b>
200 et plus	12	4	0	<b>16</b>
<b>Total</b>	<b>3 393</b>	<b>1 750</b>	<b>1 729</b>	<b>6 872</b>

La répartition en pourcentage en fonction des familles de potentiel de fragilité est la suivante :



La taille des copropriétés ne semble donc pas jouer, dans les Pyrénées-Atlantiques, un rôle prédominant dans le potentiel de fragilité.

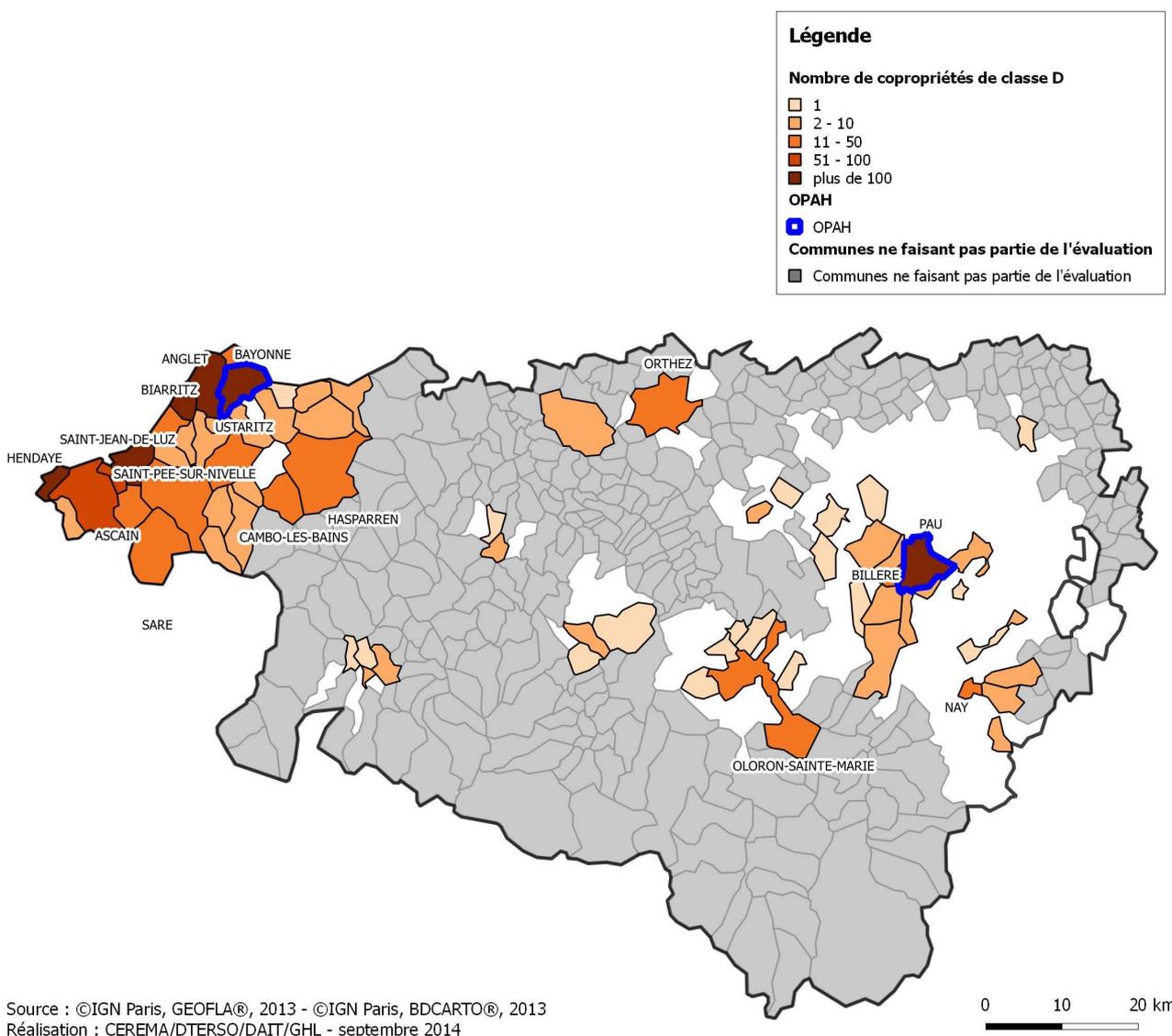


### 3 Les enjeux en Pyrénées-Atlantiques

Afin de définir une priorité d'action au niveau du département, un point particulier est fait sur les copropriétés classées en famille D. Pour rappel, cette catégorie est constituée de copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de difficulté ont été établies (cf. les indicateurs retenus dans le document « régional »).

Cependant, il ne s'agit que d'un classement réalisé à partir de statistiques sans qu'un réel état de dégradation réel n'ait été constaté. Une copropriété potentiellement fragile de classe D n'est pas une copropriété obligatoirement dégradée. Il convient toutefois de s'intéresser à son cas.

Les 1 729 copropriétés des Pyrénées-Atlantiques classées en classe D sont représentées ci-dessous.



Les Pyrénées-Atlantiques est le département de la région regroupant le plus de copropriétés classées en famille D. Six communes en comptent plus de 100 (Pau, Biarritz, Bayonne, St-Jean-de-Luz, Anglet et Hendaye), seules Bordeaux et Périgueux arrivent à ce nombre en Aquitaine.

Quinze autres villes possèdent également plus de 10 copropriétés potentiellement très fragiles.

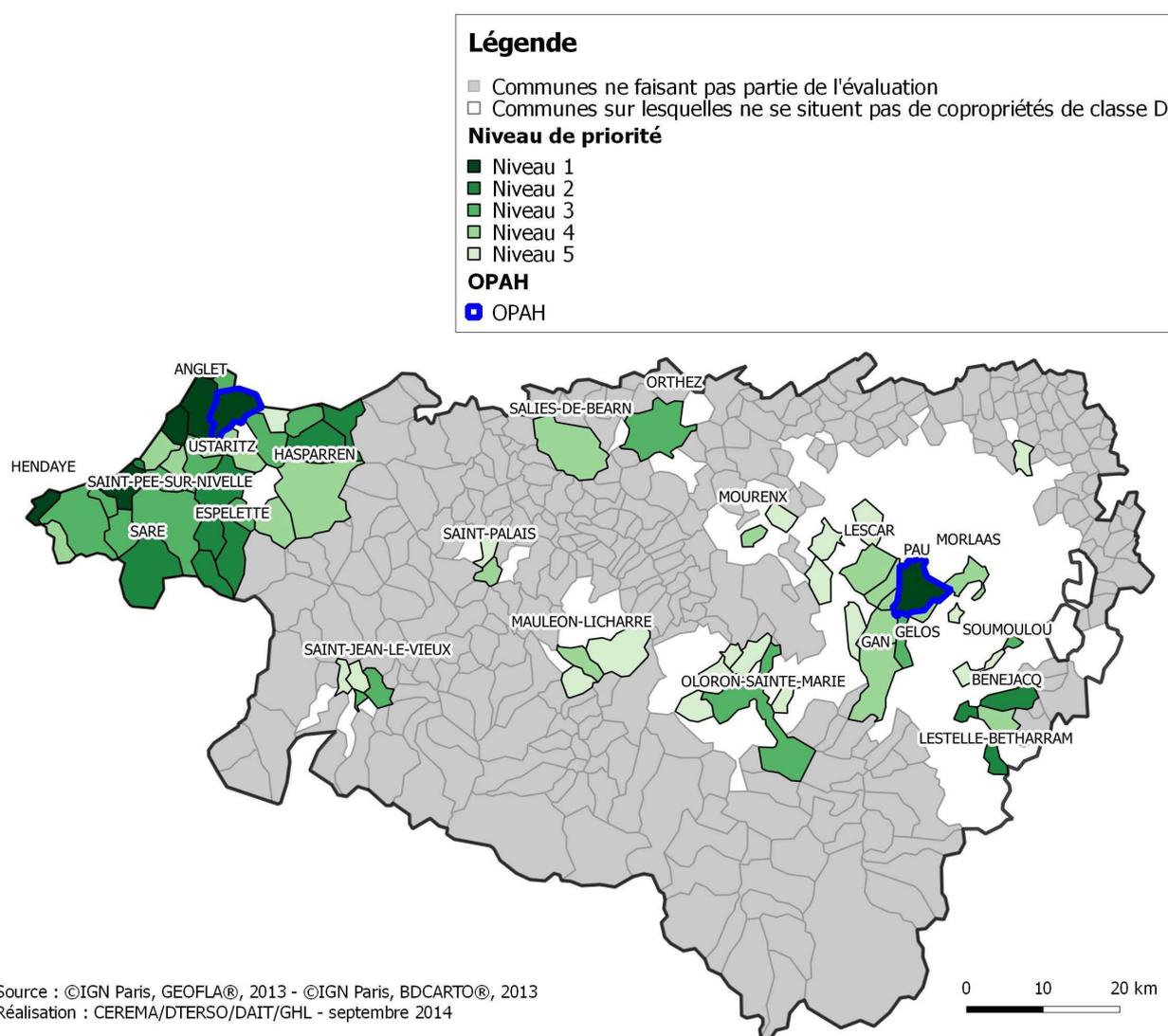
En tout, 71 communes sont concernées par cette problématique dans le département.

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en terme de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé. Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C. Les cinq niveaux de priorité, du plus élevé au plus faible, sont les suivants :

	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 100	- *
Niveau 2	Entre 2 et 100	Plus de 33 %
Niveau 3	Entre 2 et 100	Entre 25 % et 33 %
Niveau 4	Entre 2 et 100	Moins de 25 %
Niveau 5	Une seule	- *

\* pour les niveaux 1 et 5, le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. La densité (ou taux) de copropriété de classe D sur un territoire n'est pas regardé.

La carte ci-dessous est établie à partir de cet indicateur, classant les communes suivant ces cinq niveaux de priorité.

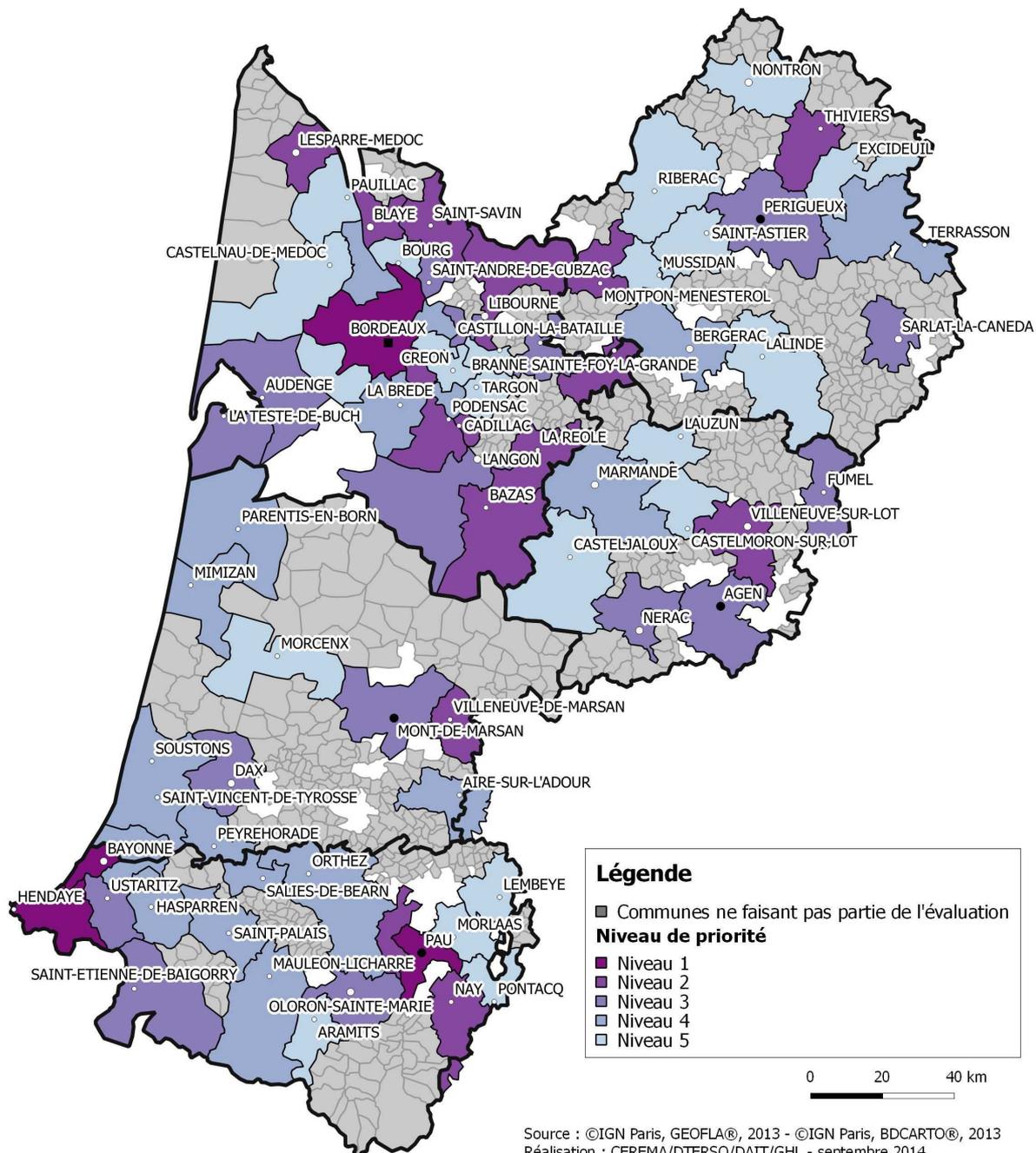


Par leur nombre de copropriétés en classe D, les 6 communes évoquées précédemment (Pau, Biarritz, Bayonne, St-Jean-de-Luz, Anglet et Hendaye) sont classées en niveau 1 de priorité départementale. Des communes plus petites, comme Sare, Ustaritz, Urt ou Briscous (de niveau 2), qui possèdent moins de copropriétés de classe D que Ciboure ou Urrugne semblent prioritaires car la concentration de copropriétés fragiles y paraît plus élevée. A titre d'exemple, Bénéjacq ne possède que deux copropriétés sur sa commune, mais les deux sont en classe D. Il convient donc de porter un regard particulier sur ces communes de niveau 2 pour vérifier si les difficultés sont réelles et définir, le cas échéant, des actions à mener.

## Les Pyrénées-Atlantiques dans la région

L'étude régionale, dans laquelle s'inscrit ce volet départemental, présente une hiérarchie des EPCI d'Aquitaine en fonction du même indicateur de priorisation relatif au développement de l'observation, du repérage et de la veille, mais adapté à l'échelle du territoire d'étude (l'EPCI et non la commune). Les définitions des différents niveaux sont à retrouver dans l'étude régionale.

La carte régionale est la suivante :



Au niveau régional, on constate que les Pyrénées-Atlantiques concentrent plusieurs territoires prioritaires. On retrouve bien évidemment les CA de Pau, Bayonne et Hendaye, de niveau 1 régional, qui contiennent à elles trois 37 % des copropriétés de classe D de la région. Les EPCI de Nay ou du Miey de Béarn sont eux classés niveau 2 en raison de la forte densité de copropriétés en classe D.

Pour des raisons différentes (densité ou nombre élevés de famille D), ces 5 EPCI présentent un enjeu au niveau de l'Aquitaine en terme d'observation particulière à mener sur les copropriétés. Certains éléments semblent indiquer que des copropriétés présentant des signes de fragilité existent.

**Annexe 6 : acte d'engagement pour  
les collectivités territoriales  
souhaitant utiliser les fichiers  
infracommunaux d'aide au repérage  
des copropriétés fragiles**





## ACTE D'ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

### CONCERNANT L'UTILISATION DE DONNÉES ISSUES DES FICHIERS INFRACOMMUNAUX D'AIDE AU REPERAGE DES COPROPRIETES FRAGILES

#### Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Voltaire  
92055 La Défense Cedex

#### Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme, et des paysages et Service des affaires générales et de la performance

La Grande Arche  
Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex

#### Agence nationale de l'habitat

8, avenue de l'Opéra  
75 001 Paris

Les services utilisateurs de l'Etat et de l'Anah pourront fournir un extrait des données des fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles aux collectivités territoriales et à leurs groupements dotés d'une fiscalité propre, dans le cadre d'un partenariat formalisé. Le service utilisateur définira avec la collectivité, l'extrait nécessaire pour satisfaire aux besoins de l'étude. Dans ce cas la collectivité signera le présent acte d'engagement, préalablement à la transmission des données.

#### OBJET DU CONTRAT : Utilisation par 1:

.....  
.....  
.....  
.....

ci-après appelée «la collectivité territoriale», représentée par<sup>2</sup> : .....

des données issues des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles et ayant pour source FILOCOM.

#### FINALITÉ DES TRAITEMENTS :

Les données et cartes sont confiées à la collectivité territoriale avec pour objectif unique la réalisation de l'étude<sup>3</sup>: .....

réalisée en étroite partenariat avec <sup>4</sup>:  
la Direction régionale .....  
ou la Direction départementale.....  
ou l'Anah.....

1 Nom de la collectivité territoriale.  
2 Nom et fonction du signataire. Il doit être le représentant de la collectivité territoriale ou le responsable du service « habitat et/ou urbanisme » de celle-ci.  
3 Dénomination de l'étude.  
4 Précisez le cadre du partenariat (PLH, OPAH, etc.)

Les traitements effectués à partir des données confiées ont pour seules finalités :

- 1- l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat ;
- 2- l'aide à la programmation du logement social ;
- 3- l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- 4- l'évaluation des politiques publiques.

Le présent signataire s'engage à prendre connaissance des précautions d'usage et de méthodologie des données des fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles qui lui seront transmises en accompagnement des données.

## **PRÉAMBULE SUR LA SOURCE FILOCOM**

Le Fichier des Logements par COMMunes (FILOCOM) est construit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour les besoins du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE). Il est constitué par le regroupement des fichiers relatifs à la taxe d'habitation, à la taxe foncière de la propriété bâtie, au fichier des propriétaires et à l'impôt sur le revenu.

L'utilisation de ces données est strictement réglementée par un protocole d'accord signé entre la DGI et la DAEI. Cette réglementation conditionne l'utilisation des informations contenues dans les fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles.

## **OBLIGATION DE DISCRETION ET DE SECURITE**

La collectivité territoriale s'engage à respecter de façon absolue les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel :

- ne pas utiliser les données et cartes confiées à d'autres fins que celles spécifiées au présent contrat, notamment à des fins commerciales ;
- ne pas communiquer ou céder ces données et cartes à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes publiques ou privées, physiques ou morales ; seuls les résultats de l'étude (document final de l'étude) sont communicables à des tiers ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données et cartes confiées.

## **MENTION DES SOURCES**

Lors de la diffusion d'informations issues des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles , sous quelque forme que ce soit, la source doit être indiquée ainsi :

- « ***FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN*** »

## DESTINATAIRES DU PRESENT ACTE D'ENGAGEMENT

La signature du présent acte d'engagement conditionne la fourniture des données demandées.

Une copie de cet acte d'engagement signée doit être adressée :

- à l'Anah –SEPE- Secrétariat du SEPE - 8 avenue de l'Opéra- 75001 Paris
- au CGDD - Service de l'observation et des statistiques- à l'attention de Etienne KOUEVI - Tour Voltaire– 92 055 Paris La Défense Cedex

A ....., le .....

Nom et fonction du signataire, représentant la collectivité territoriale: .....

*En signant, j'ai bien pris note de l'intégralité des conditions d'utilisation des données qui me seront livrées. Je m'engage à respecter ces conditions d'utilisation scrupuleusement et, le cas échéant, à les faire respecter par l'ensemble de mon personnel.*

Signature

Visa de la personne assurant le suivi de l'étude au sein de la direction régionale, de la direction départementale ou de l'Anah, et qui a confié les données issues des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles :

Nom et prénom : .....

Fonction : .....

Signature :



# Cerema

Direction Territoriale Sud-Ouest



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

rue Pierre Ramond - CS 60013 - 33166 Saint-Médard-en-Jalles - Téléphone 05 56 70 66 33 - Télécopie 05 56 70 67 33 [www.DTerSO@cerema.fr](http://www.DTerSO@cerema.fr)

Siège social : Cité des mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30