

# Etude sur la mutation résidentielle de copropriétés littorales

Deux copropriétés testées à Gruissan et à Leucate (Aude, 11)



Atelier CRHH  
4 décembre 2025

Urbanis

*Vue sur le port de Leucate*



Copropriété  
Le Capitoul

**OBJECTIF :**

**Tester les conditions de  
mutabilité des logements  
privés en habitat permanent à  
vocation sociale**

Urbanis

*Vue sur le port de Leucate*



# SOMMAIRE

**1. Etude de préfiguration pour la sélection des copropriétés testées (scoring)**

**2. Réalisation d'un diagnostic multicritère sur chacune des copropriétés**

**3. Stratégie d'intervention pour la production de logements à vocation sociale**

**4. Etude de faisabilité sur la copropriété Le Capitoul à Leucate**



**VOLET 1.**

**Etude de préfiguration pour la  
sélection des copropriétés  
testées (scoring)**

# ETUDE DE PRÉFIGURATION

## Le contexte territorial des communes de Gruissan et Leucate (Aude, 11)

Communes carencées  
SRU avec DPU  
transféré au Préfet

Volonté politique de  
produire du logement  
social dans un  
contexte contraint

Absence de foncier  
disponible à court  
terme pour attirer les  
bailleurs sociaux  
(compensation)

Risques inondation  
/submersion marine /  
recul trait de côte

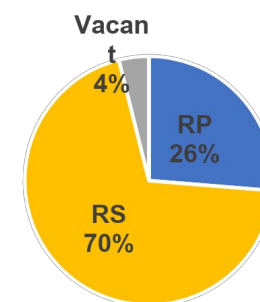
Des stations  
balnéaires créées par  
la mission Racine et  
spécialisées dans le  
tourisme

Les prix de l'immobilier  
freinent la possibilité de  
préempter / acquérir  
pour les collectivités

Le prix élevé du foncier  
pour une opération  
acquisition et  
réhabilitation complète  
de l'immeuble

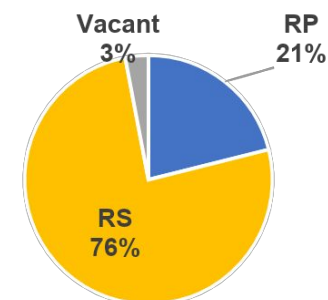


12 041 logements en 2018  
3 165 résidences principales (RP)  
8 407 résidences secondaires (RS)  
469 logements vacants



VILLE DE  
**Leucate**

14 961 logements en 2018  
3 157 résidences principales (RP)  
11 353 résidences secondaires (RS)  
451 logements vacants



# ETUDE DE PRÉFIGURATION

## Démarche préalable (étude 2019-2022)



**Etat des lieux sur l'évolution du parc de logements**  
(approche statistique, rencontres communes, entretiens agents immobiliers)



**Caractérisation des copropriétés vulnérables / en voie de mutation**



**Identification des critères de faisabilité opérationnelle > scoring**  
(entretiens bailleurs sociaux)

# IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS TESTS

## Entretiens auprès de 3 bailleurs sociaux mars 2020 : Domitia Habitat / Alogéa / Marcou Habitat

### Taille critique de l'opération en nombre de logements (Effets de seuils VS délais de mise en œuvre)

- Un dizaine minimum et jusqu'à 25

### Dépenses plafonds admissibles

- Prix de revient entre 1 800 € TTC /m<sup>2</sup> de SU et 2 500 € selon bailleurs et mode opératoire

### Programmation envisageable

- Dominante T2 / logements saisonniers / résidences séniors

### Contraintes architecturales et morphologiques

- Intervention regroupée à privilégier (à minima par cage d'escalier pour une meilleure gestion des communs)
- Poste isolation à ne pas sous-estimer (potentielle plus-value en raison de la morphologie des bâtiments)
- Présence d'ascenseur souhaitable (cf. obligation PMR)

### Conditions d'une intervention en copropriété

- Charges acceptables = 60€ max par mois (présence d'équipement de type piscine rédhibitoire)
- Être majoritaire au sein de la copropriété
- Présence de commerces acceptable

### Compétence interne sur le métier de syndic de copropriété

- Non pour 2 bailleurs, le 3ème (Marcou) oui, mais sans pratique en cours

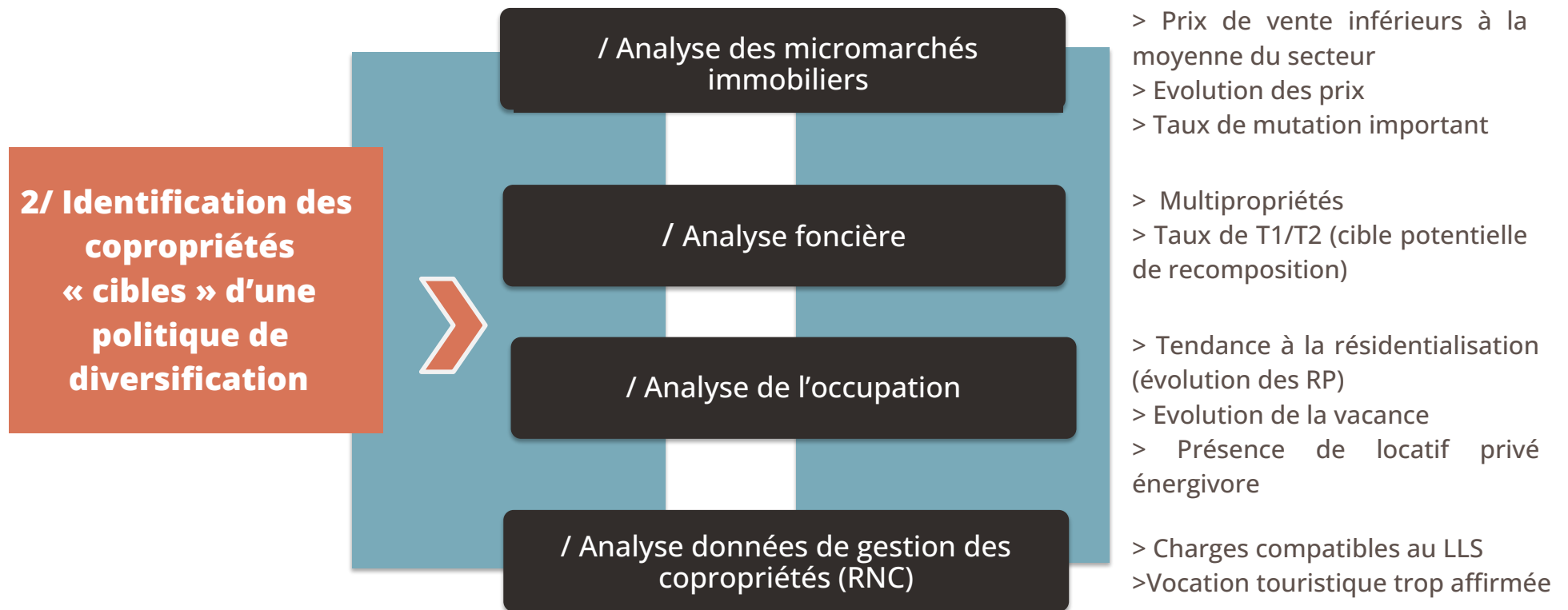
### Autres points de vigilance

- Localisation des opérations sur Port Leucate peu favorables au LLS : commerces fermés, transports limités...
- En cas de copros mixtes : vigilance sur l'occupation du reste de la copropriété qui, si elle est saisonnière, entraînera des difficultés de gestion

# IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS TESTS

## Les critères et indicateurs de sélection des copropriétés sur les territoires de Gruissan et Leucate

Appréciation du degré d'opportunité d'intervention >>>

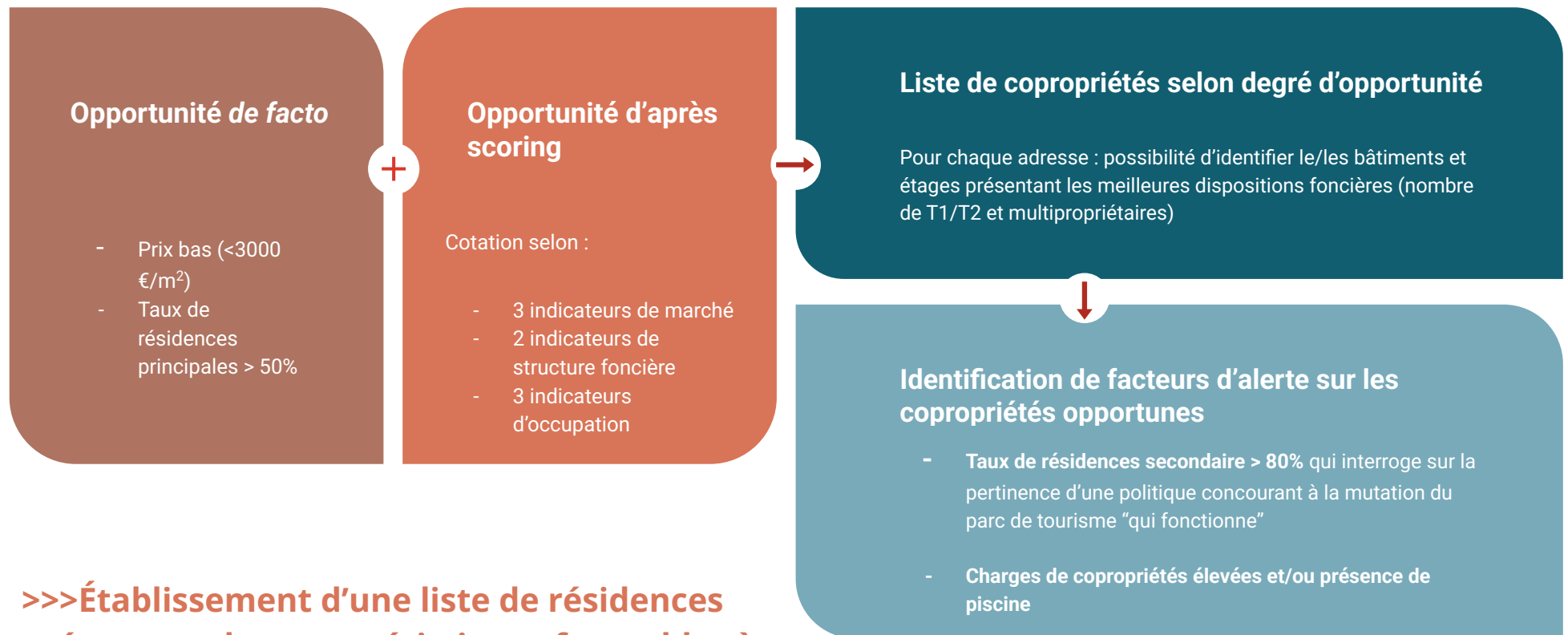


>>> Établissement d'une liste de résidences présentant des caractéristiques favorables à une mutation

# IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS TESTS

## Les critères et indicateurs de sélection des copropriétés sur les territoires de Gruissan et Leucate

Méthode pour appréciation du degré d'opportunité d'intervention >>>



>>>Établissement d'une liste de résidences présentant des caractéristiques favorables à une mutation

# IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS TESTS

## La copropriété Grand Sud Gruissan



## La copropriété Le Capitoul Leucate

Oeuvre architecturale : **Georges Candilis**   
(architecte urbaniste en charge de la mission Racine)



# IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS TESTS

## La copropriété Grand Sud à Gruissan

## La copropriété Le Capitoul à Leucate

<b>Adresse principale</b>	8 rue de l'Arsenal 11 400 GRUISSAN	Rue de la Clarianelle 11370 LEUCATE
<b>Immatriculation</b>	AA1819093	AD7066632
<b>Référence cadastrale</b>	n° 11170000AT0052	n° 11202000DM0002
<b>Année de construction</b>	1981	1981
<b>Contexte urbain</b>	Quartier du Port	Port Leucate
<b>Nombre de bâtiments / d'étages</b>	de R+2 à R+3	Bâtiment A : R+2 ; Bâtiment B : R+3
<b>Nombres de lots dont logements</b>	215 lots dont 108 dédiés à l'habitation	56 lots dont 28 dédiés à l'habitation
<b>Espaces extérieurs rattachés à la copropriété</b>	107 stationnements privatifs en surface	28 stationnements privatifs en surface
<b>Date de constitution de la copropriété</b>	1981	1981
<b>Type de syndic / Nom du cabinet</b>	Syndic professionnel Agence du Soleil	Syndic professionnel / Agence du Soleil



**VOLET 2.**  
**Réalisation d'un**  
**diagnostic multi critères**

# GRUISSAN ET LEUCATE

## Les statuts de propriété ...

### ... aidés des résultats de l'enquête sociale

- Les deux résidences sont principalement dotées de résidences secondaires (location saisonnière fréquente, parfois longue durée).
- L'occupation à l'année est faible (environ 12 % de l'occupation totale), majoritairement touristique et estivale.
- À Grand Sud, 19 copropriétaires possèdent uniquement des lots secondaires (garage, parking).



**Inéligibilité actuelle des copropriétés aux subventions de l'Anah pour des travaux d'amélioration énergétique ou travaux collectifs d'intérêt commun (art.2 délibération n° 2023-47)**

**⇒ les copropriétés de + de 20 lots doivent être constituées d'au moins 75% de lots principaux ou des tantièmes dédiés à l'habitation principale**

	GRAND SUD		LE CAPITOUL	
Répartition statuts selon feuille de présence 2022-2023	Propriétaires Occupants	Propriétaires non occupants	Propriétaires Occupants	Propriétaires non occupants
en nombre	12	112	4	24
en pourcentage	10,8 %	89,2 %	14,2 %	85,8 %
en tantièmes généraux	1 080 /10 012 <sup>e</sup>	8 932 /10 012 <sup>e</sup>	474 / 3 338 <sup>e</sup>	2 864 / 3 338 <sup>e</sup>

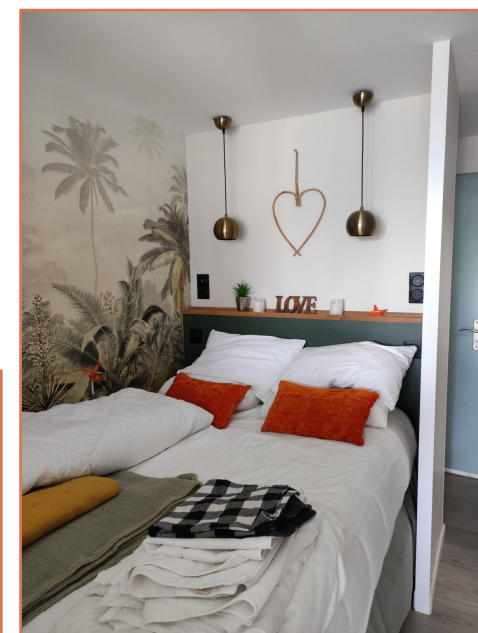
# GRUISSAN ET LEUCATE

## Les typologies de logement

- **Copropriétés destinées au tourisme estival, composées de petits logements** avec terrasses, pour une vie orientée vers l'extérieur.
- **Plusieurs terrasses ont été fermées en loggias pour augmenter la surface habitable.**
- Composition des logements (éclairée par les plans des permis de construire) : studios, T2 (1 chambre) et quelques T3 (2 chambres).
- L'appellation "cabine" désigne des petits espaces délimités souvent à l'entrée, fréquemment dédiés en "coin nuit" (ou "coin sommeil" dans le RCP).
- À noter : **Certaines chambres du Capitoul (notamment les T2 cabine) ont une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>** (exemples : 8,2 m<sup>2</sup>, 8,4 m<sup>2</sup>, 8,6 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une "chambrette" de 7,015 m<sup>2</sup>), difficilement conciliable avec une occupation à l'année.

### GRAND SUD

Studio	16	58
Studio cabine	34	
Studio 2 cabines	8	
T2	23	43
T2 cabine	17	
T2 2 cabines	3	
T3	4	5
T3 cabine	1	
Total : 106 logements, 2 957m <sup>2</sup> SHAB		



### LE CAPITOUL

Studio	3
Studio cabine	3
T2	13
T2 cabine	9
Total : 28 logements, 901m <sup>2</sup> SHAB	

# GRUISSAN ET LEUCATE

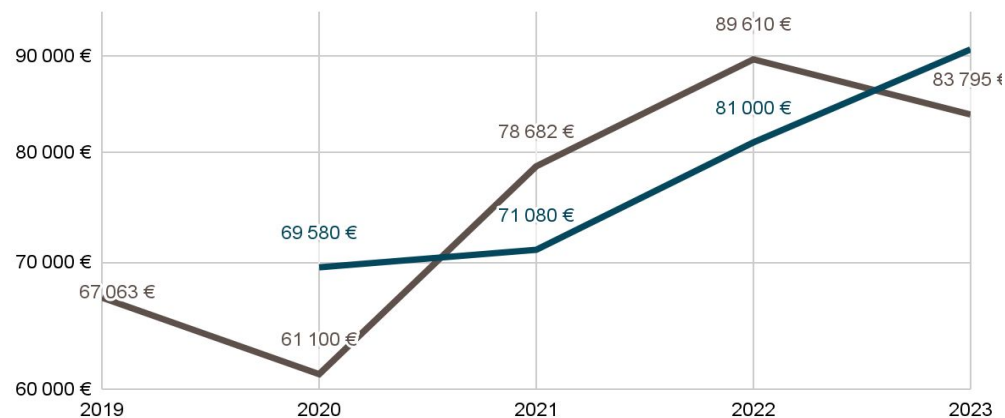
## Le positionnement sur le marché immobilier

- La proximité de la mer et ses aménités estivales offrent aux résidences une grande attractivité sur le marché immobilier.
- La trajectoire des prix est à la hausse sur ces 5 dernières années avec l'effet rebond post pandémie (2021- 2022) observé nationalement.

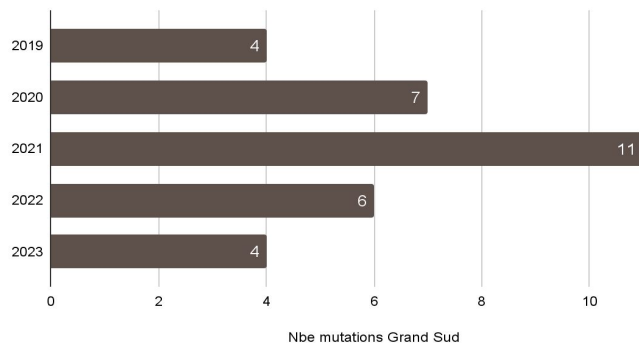
Prix du marché	GRAND SUD	LE CAPITOUL
Prix de transaction moyen des mutations récentes / m <sup>2</sup>	<b>2 615 € /m<sup>2</sup> en moyenne</b> entre 02/2019 et 07/2023	<b>3 078 € /m<sup>2</sup> en moyenne</b> entre 06/2020 et 11/2023
Nb de transactions	32 mutations	11 mutations
Tendance de la section cadastrale sur les ventes d'appart.	<b>Gruissan : 2 854 € /m<sup>2</sup></b> Section cadastrale : 2 669 € /m <sup>2</sup>	<b>Leucate : 2 806 € /m<sup>2</sup></b> Section cadastrale : 2 672 € /m <sup>2</sup>

Prix de vente moyens

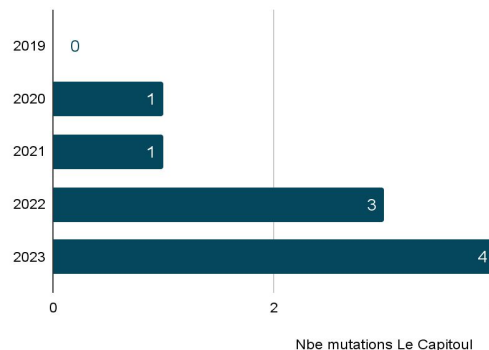
— Grand Sud — Le Capitoul



Volume des mutations - Grand Sud



Volume des mutations - Le Capitoul

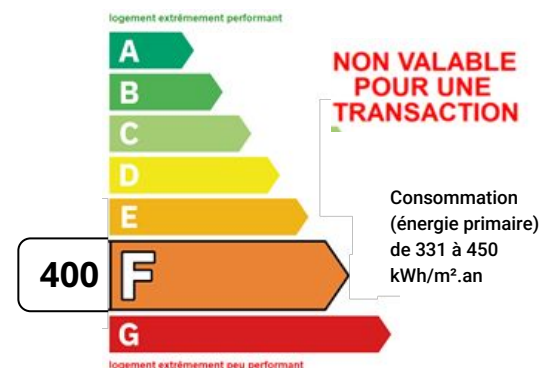


# GRUISSAN ET LEUCATE

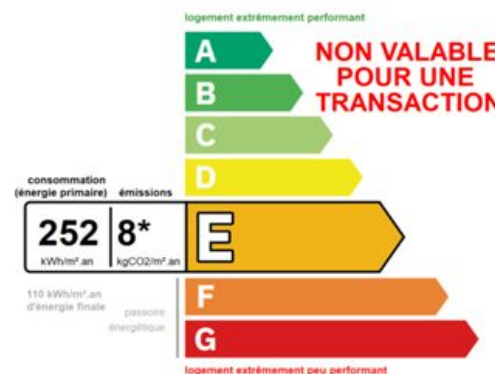
## Etat sanitaire des constructions

- Bon état général, ensemble propre et cohérent. Parties communes et les abords entretenus de façon régulière ;
- Nombreuses terrasses et loggias fermées par des menuiseries. Quelques volets roulants en PVC à la marge, notamment en RDC ;
- Pas de dégradations visibles dans les parties communes ;
- Absence de logements très dégradés ;
- Passoires thermiques d'après la simulation des étiquettes énergies des bâtiments
- Manque d'investissement financier de la part des copropriétaires sur les copropriétés laisse penser que les logements sont vieillissants et nécessitent d'être remis aux normes ;
- Les logements dits "cabines" et la petite taille des pièces constituent un frein important à leur attractivité : **inadaptés pour une occupation à l'année.**

Grand Sud : étiquettes moyennes estimées en moyenne :



Le Capitoul : étiquette moyenne estimée :



**La rénovation énergétique des copropriétés et le remembrement des logements pour produire une offre renouvelée et adaptée sont deux opportunités à saisir sur ces exemples comme à l'échelle communale.**

**VOLET 3.**

**Stratégie d'intervention  
pour la production de logements  
à vocation sociale**



# PREMIERS CONSTATS

## De nombreux obstacles à la production de logements à vocation sociale :

Absence de signes de fragilité dans la gestion ou la dégradation apparente du bâti permettant de justifier la nécessité d'un portage foncier ou une expropriation

Pas de mobilisation possible de l'aide au déficit foncier de l'Anah

Temps long de l'acquisition amiable pour atteindre le seuil d'intérêt des bailleurs sociaux (10-30 logements)

Les éventuelles acquisitions souhaitées devront se faire à l'amiable

Taux élevé de résidences secondaires et locations saisonnières : **un parc touristique "qui fonctionne"**

Un taux <75% de RP pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique Anah. Il faudrait :  
81 log en RP pour Grand Sud  
23 log en RP pour Le Capitoul

Petits logements inadaptés à une occupation à l'année

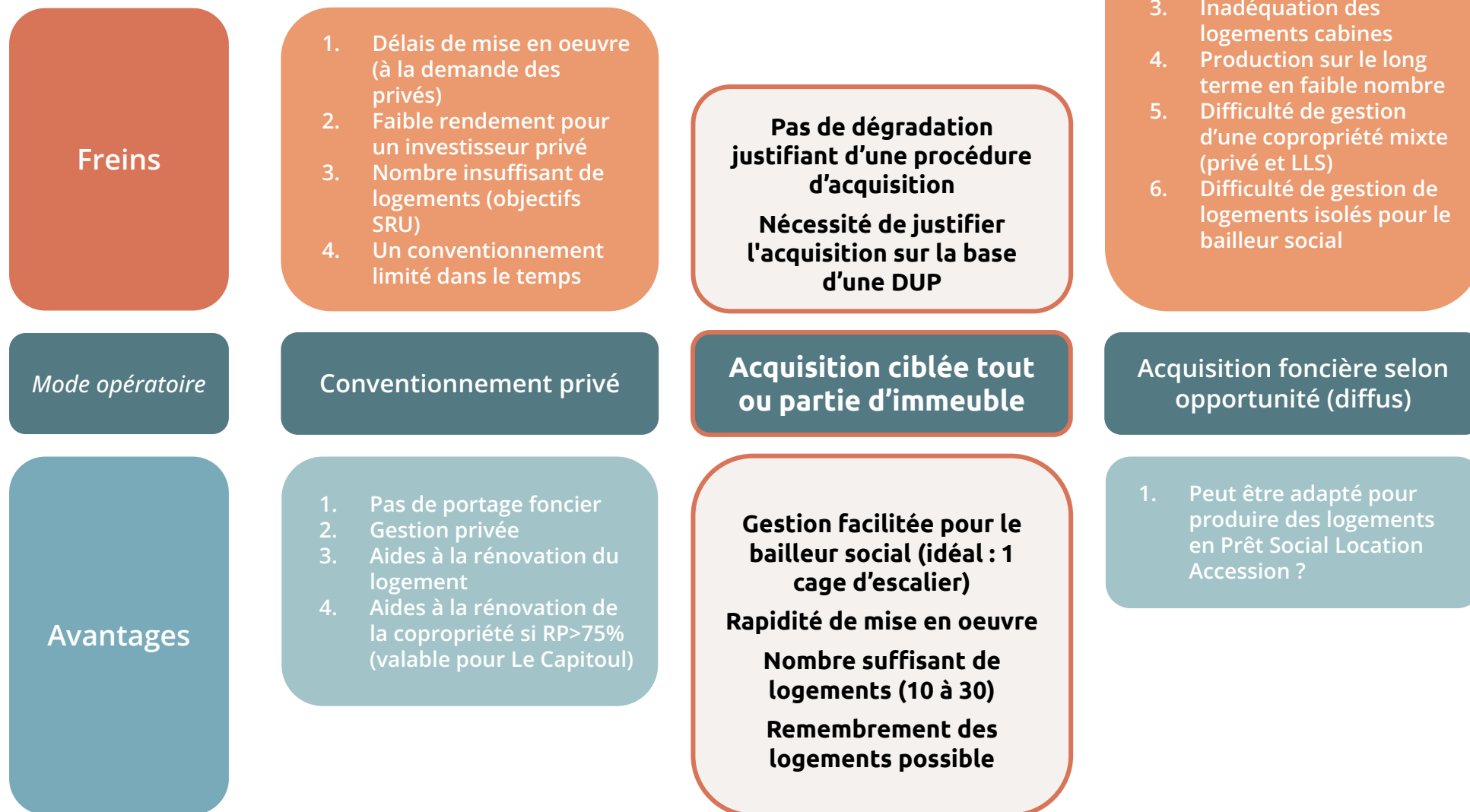
La plupart des propriétaires **ne souhaitent pas vendre leur bien**

Conventionnement privé peu attractif (-15% en dessous des loyers du marché) et qui au mieux aurait un faible impact en nombre de logements concernés



# DÉPASSER LES CONSTATS

## Avantages et freins pour un investisseur selon les modes opératoires



# DÉPASSER LES CONSTATS

L'acte déclaratif d'utilité publique présente la particularité d'offrir au justiciable la possibilité d'un contrôle, par le juge, de l'utilité publique. Ce contrôle est extrêmement poussé et consiste à vérifier, au cas par cas, la réalité de l'utilité publique. On peut dire que l'appréciation qui est faite de la réalité de l'utilité publique repose sur trois questions :

- première question : le projet envisagé est-il, de façon concrète, justifié par un intérêt public?
- deuxième question : le projet envisagé est-il nécessaire ? En matière d'expropriation, la question se pose notamment de savoir si l'expropriant ne dispose pas d'un terrain dont l'existence dispenserait d'exproprier ?
- troisième question : la réalisation de l'opération ne va-t-elle pas entraîner des inconvénients excessifs par rapport à l'utilité qu'elle présente ?

*Décision n° 437237 - Conseil d'État, [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)*

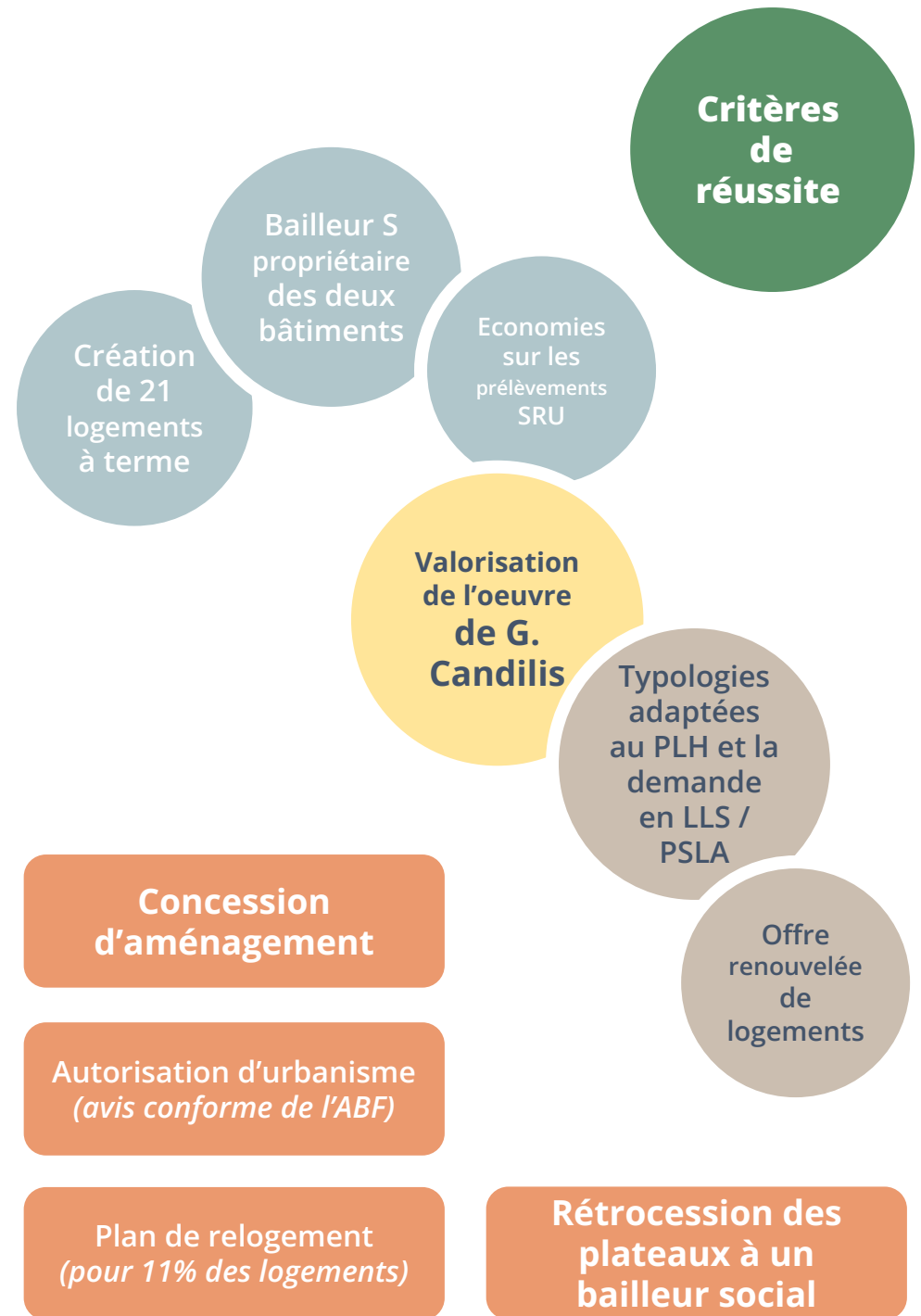
## L'opération peut-elle justifier d'une Déclaration d'Utilité Publique ?

Convertir l'ambition politique en démarche opérationnelle sur **une base juridique solide qui ne pourra pas s'appuyer sur des constats d'insalubrité ou de dégradation du logement**. Il s'agira d'argumenter pour lever la carence SRU, atteindre les objectifs du PLH ou encore pour opérer une transformation station balnéaire / ville maritime etc..

Cette troisième et dernière question renvoie à la théorie jurisprudentielle du « bilan coûts/avantages » selon laquelle une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente (CE Ass., 28 mai 1971, «Ville Nouvelle Est », p. 409).

# STRATÉGIE D'INTERVENTION

## Une faisabilité testée sur la copropriété Le Capitoul (28 logements)





**VOLET 4.**

**Etude de faisabilité**

**Le Capitoul à Leucate**

# TEST : Le Capitoul à Leucate

## Evaluer la faisabilité technique

- Évaluer l'opportunité d'opérer le remembrement des logements sur le plan technique
- Élaborer un proto bilan financier de l'aménagement avec les dépenses et recettes
- Estimer le coût de production des logements après aménagement en plateau

### ETAT INITIAL

Des studios cabines

SDP < 20m<sup>2</sup>

Des T2 cabines chambres < 9m<sup>2</sup>

Des terrasses habitées non isolées

Un système poteaux poutres très adaptable

### ETAT PROJETÉ PAR REMEMBREMENT :

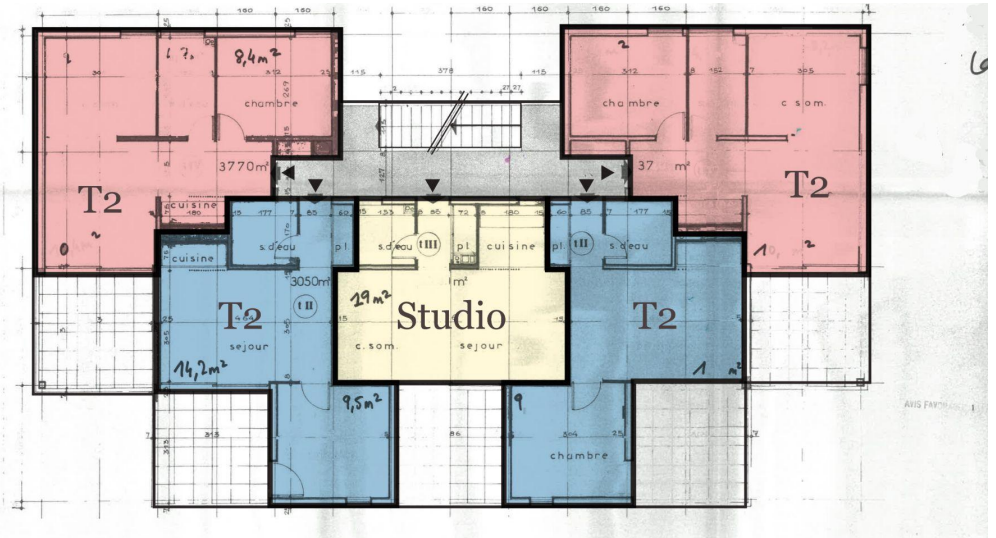
Déplacement de cloisons secondaires

Redistribution des logements (chambres > 9m<sup>2</sup>)

Agrandissement des logements sur terrasse

+ 4m<sup>2</sup> SDP

Maintien des gaines techniques



Etat actuel	28 logements	Etat projeté	21 logements
	931 m <sup>2</sup> SHAB		1008m <sup>2</sup> SHAB
	soit 33,3m <sup>2</sup> en moyenne		soit 48m <sup>2</sup> en moyenne

# TEST : Le Capitoul à Leucate

## Synthèse du proto bilan

2 bâtiments  
28 logements concernés  
8 ménages à reloger

## 6 414 000 € HT de dépenses

C'est le coût des **charges de l'opération d'aménagement**.  
Il inclut **3 281 000 € d'acquisition des logements**.

## 720 000 € HT de recettes

C'est le **montant des recettes** selon l'hypothèse de la minoration foncière de l'EPF, de la revente des plateaux à un bailleur social sans réhabilitation des logements, et des loyers en attente de relogement le cas échéant.

## 5 694 000 € HT de déficit

C'est le montant du **déficit de l'opération d'aménagement** soit 475 000 € HT de déficit par an pendant 12 ans

## 12 ans d'aménagement

C'est la **durée prévue pour livrer les plateaux aménagés des bâtiments A et B**

Il faudra compter 3 ans supplémentaires pour la réalisation des travaux de production des logements, non compris dans le bilan.



**Le bilan d'aménagement présente un déficit conséquent dans la mesure où il se destine à des bailleurs sociaux qui pourront racheter au concessionnaire les plateaux aménagés, en retenant une valeur foncière (SDP) estimée à 150€/m<sup>2</sup> (valeur de référence).**

# TEST : Le Capitoul à Leucate

## Conclusions :

### 1/ Une opération peu réaliste quant au déficit foncier de l'aménagement :

- ✓ **Certes, il est techniquement possible d'opérer l'aménagement en plateau des futurs logements par remembrement** en faisant les reprises nécessaires en sous oeuvre et en façade, notamment pour l'agrandissement des logements sur les terrasses existantes.
- ⊗ **Mais le proto bilan financier de l'aménagement (remise en plateau) conclut à un déficit foncier conséquent** (y compris après déduction du prélèvement SRU).

### 2/ Un « bilan coûts/avantages » qui ne pourra pas justifier la Déclaration d'Utilité Publique :

- ⊗ **L'atteinte à la propriété privée et le coût financier de l'opération constituent des inconvénients excessifs par rapport au faible nombre de logements sociaux produits.** Cela renvoie à la théorie jurisprudentielle du «bilan coûts/avantages» selon laquelle une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si sa réalisation n'est pas excessive par rapport à l'intérêt qu'elle présente (CE Ass., 28 mai 1971, «Ville Nouvelle Est», p. 409).

## Urbanis est présent partout en France métropolitaine



### Urbanis Nîmes

Adresse

00000 Ville

00 00 00 00 00

[www.urbanis.fr/](http://www.urbanis.fr/)

