

Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

(Fiche distribuée dans le cadre de l'atelier «copropriété en difficulté» de l'ORHL)

Finalités de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> constitue pour les services de l'État un support de dialogue avec les collectivités locales, pour identifier les zones prioritaires d'observation locale et d'étude, à des échelles adaptées aux politiques locales de l'habitat. permet d'identifier les secteurs dans lesquels il semble pertinent d'engager des diagnostics approfondis visant à établir la nécessité d'engager des actions opérationnelles pour traiter les copropriétés en difficultés. Il s'agit donc d'une démarche à la fois prospective et préventive. peut également être utile à la réalisation des volets thématiques de documents de programmation, tels que les PLH. 							
Champ de l'étude	Ensemble des copropriétés des aires urbaines et pôles d'emploi de l'espace rural soit en 2009 : environ 520 000 copropriétés (7,9 millions de logements évalués). Données statistiques : Filocom 2009							
Méthode de repérage	<p>Classification des copropriétés (de A à D ; du plus faible au plus fort potentiel de fragilité) selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté Taux de ménages sous le seuil de pauvreté Taux de vacance de longue durée (3 ans ou +) État du bâti (uniquement pour les copropriétés construites avant 1975) Taux de suroccupation Revenus par unité de consommation annuels bruts moyens des occupants <p>Et un indicateur secondaire pris en compte seulement si la note sur les indicateurs principaux est négative :</p> <ul style="list-style-type: none"> Présomption de présence de marchand de sommeil 							
Synthèse région RA selon les catégories (en volume)	Copropriétés				Logements en copropriété			
	A	B	C	D	A	B	C	D
01	1 218	1 213	554	566	9 139	16 623	5 832	3 932
07	700	717	352	448	4 330	7 266	2 236	2 068
26	1 173	1 369	688	738	9 250	19 184	7 756	6 081
38	3 366	4 068	1 866	1 617	40 701	74 967	37 102	19 162
42	2 100	2 630	1 321	1 361	22 629	42 814	13 019	11 048
69	6 427	7 163	2 845	2 521	110 296	156 784	52 498	41 011
73	2 469	1 945	959	1 023	21 901	27 483	8 916	7 474
74	4 861	3 846	1 791	1 747	35 216	59 650	21 836	11 968
Total RA	22 314	22 951	10 376	10 021	253 462	404 771	149 195	102 744
Conclusions au niveau national	<p>Les plus fortes proportions de copropriétés de classes C et D avoisinent les 40% et se localisent sur le pourtour méditerranéen : en Corse, en PACA, et dans le Languedoc-Roussillon. La proportion de logements en copropriétés de catégories C et D est la plus importante en Languedoc Roussillon (41,1 %) et PACA (36,3%) En volume, près des 2/3 des copropriétés de la famille D (65%) se concentrent sur seulement quatre régions : Languedoc-Roussillon (8%), Rhône-Alpes (10%), PACA (22%) et l'Île-de-France (24%).</p>							
Format du support	2 fichiers de type tableur restituant les données à l'échelle de la copropriété et de la section cadastrale.							

Contenu des fichiers	<p>Seules les copropriétés de catégorie B, C et D sont renseignées.</p> <p>Fichier à section cadastrale</p> <ul style="list-style-type: none"> • évolution de leur notation entre 2005 et 2009 : dégradation, stabilité ou amélioration ; • potentiel de changement : faible, moyen, fort ; • évolution du potentiel de changement : diminution, stabilité ou amélioration ; • nombre de logements des copropriétés par tranche ; • date de construction des copropriétés par tranche ; • part des propriétaires occupants par tranche ; • part des résidences secondaires • part de logements appartenant à un organisme HLM ou à une collectivité locale. <p>Fichier à la copropriété</p> <p>Ce fichier restitue les résultats de l'évaluation de chaque copropriété du champ de l'étude sur chacun des critères de difficulté et des potentiels de changement de la copropriété. Ce fichier complète donc le premier à la section cadastrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les 14 premières colonnes permettent de localiser la copropriété (département, commune, section cadastrale) et de la caractériser (nombre de logements par classe, époque de construction, part de résidences principales, de logements vacants, de propriétaires occupants et de locataires) • Les colonnes suivantes expriment des notes obtenues par la copropriété sur chacun des critères.
Prêt / utilisation des fichiers	<p>Fichiers exclusivement destinés au Ministère de l'Égalité, des Territoires et du Logement et à l'ANAH</p> <p>Ces fichiers doivent servir à réaliser des travaux ayant pour finalité exclusive :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat, • l'aide à la programmation du logement social, • l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, • l'évaluation des politiques publiques. <p>Sous réserve de respecter ces finalités, les destinataires du fichier (ANAH, DREAL, DDT) peuvent utiliser des extraits de données pour les études suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • études en régie • études confiées à un prestataire externe (signature d'un acte d'engagement spécifique) • études confiées à un maître d'ouvrage qui serait une collectivité territoriale, un EPCI à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un partenariat contractuel (PLU, PLH, PDALPD, OPAH...) <p>En dehors des études, il est possible d'utiliser et de transmettre quelques données agrégées à caractère général dans le cadre d'une réunion de travail (notes, cartes, supports de présentation...).</p> <p><i>Qui contacter ?</i> Les délégués départementaux de l'ANAH en DDT (ou la DREAL si la demande concerne des données régionales)</p>