

10 juin 2016

ORHL - ATELIER
«**COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉ**»

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
BASSIN D'ANNONAY



OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Analyse des copropriétés
identifiées fragiles et en difficulté,
définition et élaboration d'outils de prévention et
d'accompagnement



Portrait d'Annonay Agglo

16 communes, **35 150 habitants**

1 ville centre : Annonay, 15 983 habitants

Politiques en matière d'habitat :

- un PLH « ancienne génération » de 2008, en cours de révision
- une OPAH-RU en cours sur le Cœur de Ville Historique d'Annonay, quartier retenu en 2012 dans l'appel à projet « Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- Un PIG « Habiter Mieux en Ardèche Verte » sur l'agglomération.

Un parc de **218 copropriétés** sur l'Annonay Agglo de famille B, C ou D dont plus de 80% situées sur la commune d'Annonay (source : fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah)

Origine de la réflexion sur les copropriétés

Constat :

Une copropriété avec d'important besoins de travaux (100 logements, copropriété construite en 1961, coût énergie élevé, caractéristiques thermiques faibles...) et des outils existants (PIG) inadapté pour répondre à ces enjeux :

- *Enveloppe non dimensionnée pour les copros*
- *Pas d'aide versée au syndicat de copropriété*
- *Différence de traitement PO / PB peu lisible pour les PB*

D'autres copropriétés d'Annonay présentent également des signes de fragilité.

=> Le premier enjeu pour Annonay Agglo est celui de la connaissance et de la prévention de la dégradation des copropriétés.

=> Validation des élus pour lancer une étude de pré-repérage et d'analyse
Etude pilotée par le service prospective et urbanisme

Présentation de l'étude en cours sur les copropriétés fragiles du territoire

Étude en trois temps :

- Temps 1 : repérage des copropriétés potentiellement fragiles
- Temps 2 : approfondissement de l'analyse sur 22 copropriétés (en cours)
- Temps 3 : élaboration de propositions d'actions publiques ou partenariales à destination des copropriétés

Temps 1 : réalisation par le service habitat d'Annonay Agglo (de juin à octobre 2015)

Temps 2 et 3 : externalisation de la mission (SOLIHA a été retenu en novembre 2015)

Financement de l'étude : 50% Anah, 25% CDC et 25% Annonay Agglo

Temps 1 : pré-repérage des copropriétés fragiles

Sources utilisées

- Fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles (ANAH). Étude mise à jour en 2014 à partir des fichiers FILOCOM 2011.
- Fichiers MAJIC 3 (Mise à Jour des Informations Castrales) de 2014. Fichiers produits par la Direction Générale des Finances Publiques
- Suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sur les 3 dernières années (2013, 2014 et 2015)
- Fichier du CCAS de connaissance des personnes en suspension ou coupure EDF depuis 2012.
- Fichier de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Rhône-Alpes sur les signalements « Habitat dégradé » reçus en DDASS puis en ARS depuis 2005.

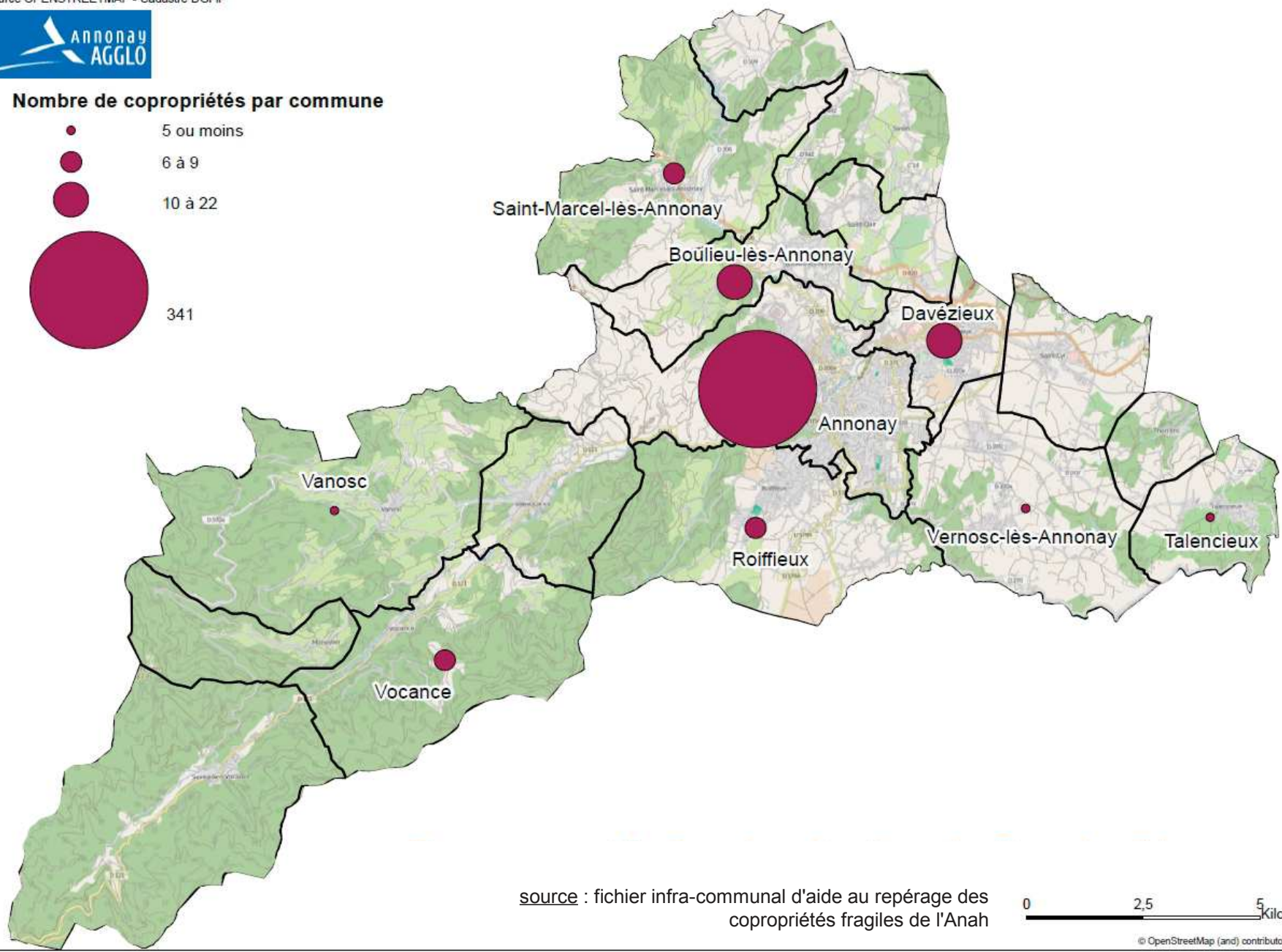
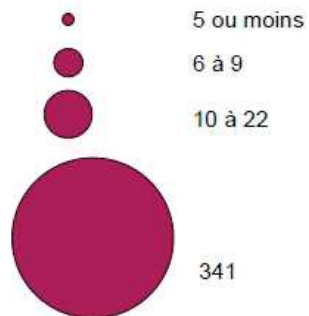
→ Réalisation par le service habitat d'Annonay Agglo

Volume des copropriétés dans 9 communes de l'agglomération

Source OPENSTREETMAP - Cadastre DGFiP



Nombre de copropriétés par commune



source : fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Temps 1 : pré-repérage des copropriétés fragiles

1 / Etat des lieux du parc de copropriétés sur l'agglomération

9 communes de l'agglomération sur 16 ont été analysées : uniquement celles qui ressortaient dans le fichier de pré repérage de l'Anah

418 copropriétés regroupant 4 314 logements
89% des logements en copropriété se situent à Annonay

78% des copropriétés ont moins de 12 logements. La taille médiane est de 5 logements.
Seules 14 copropriétés (toutes situées sur la commune d'Annonay) comptent 50 logements ou plus, mais elles réunissent 25% des logements en copropriété.
3 ensembles de plus de 100 logements : 100 logements, 111 logements et 138 logements.

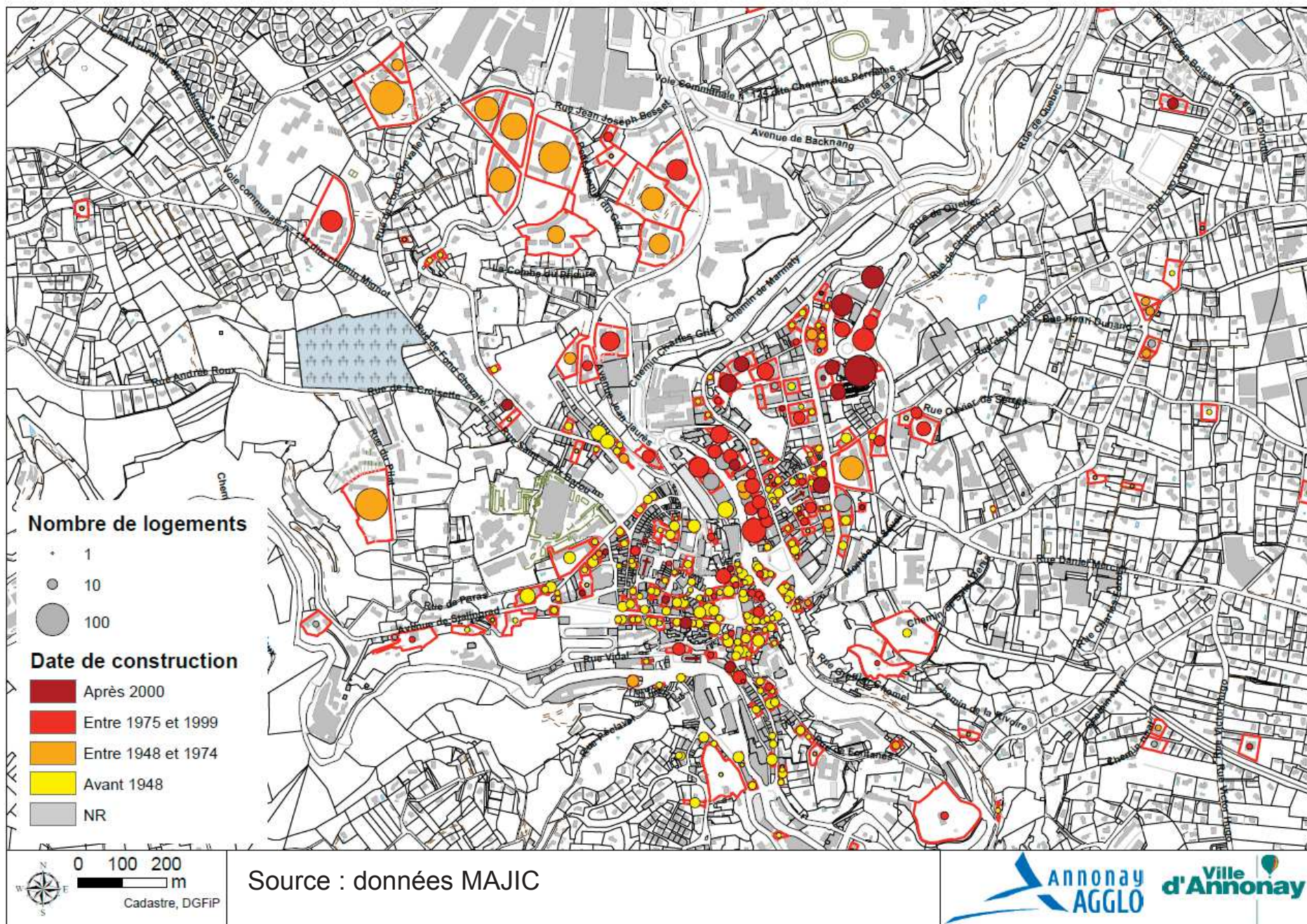
Des copropriétés occupées à 37% par des propriétaires occupants

70% des copropriétés ont été construites avant 1974 (date de la première réglementation thermique).

→ **Après échanges avec les équipes municipales et les services urbanisme des communes, ces derniers n'avaient pas connaissance de situation de fragilité sur les copropriétés de leur commune.**

L'analyse est donc recentrée sur la ville centre, Annonay, et sur les copropriétés d'avant 2000, soit sur 319 copropriétés.

Localisation et identification de la taille et de l'âge de construction des copropriétés sur la commune d'Annonay



Temps 1 : pré-repérage des copropriétés fragiles

2 / Repérage des copropriétés fragiles

Quatre indicateurs ont été étudiés :

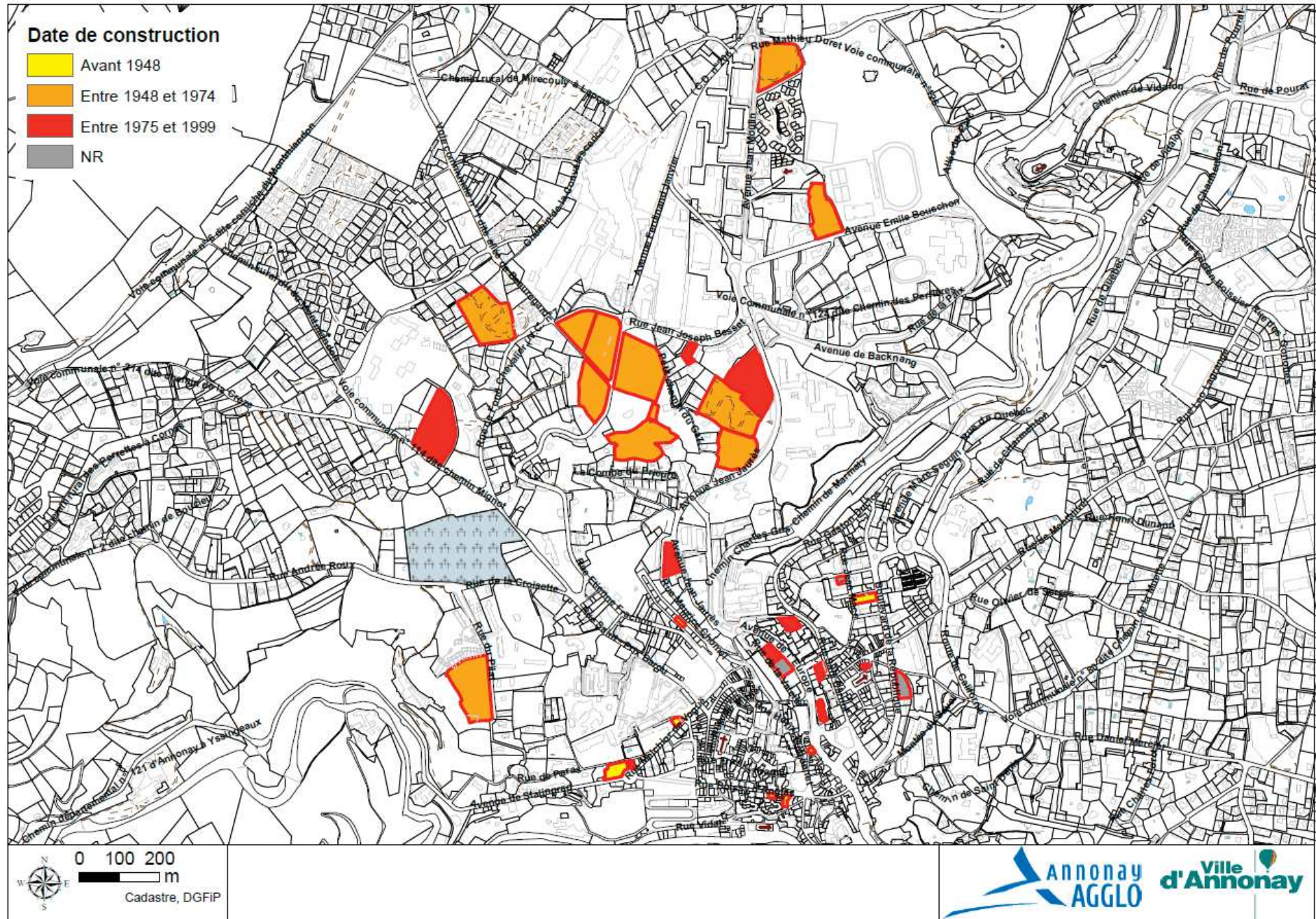
- la période constructive ;
- le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier (prix de vente, taux de mutation, taux de vacance) quand les DIA ont pu être recueillies ;
- l'occupation sociale (part de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs, présence de personnes en situation de difficultés financières, etc.) ;
- la participation des propriétaires aux sessions de formation sur les enjeux de la rénovation énergétique en copropriété.

+ visite de terrains et rencontre avec les syndics professionnels pour confirmer ou infirmer l'approche statistique

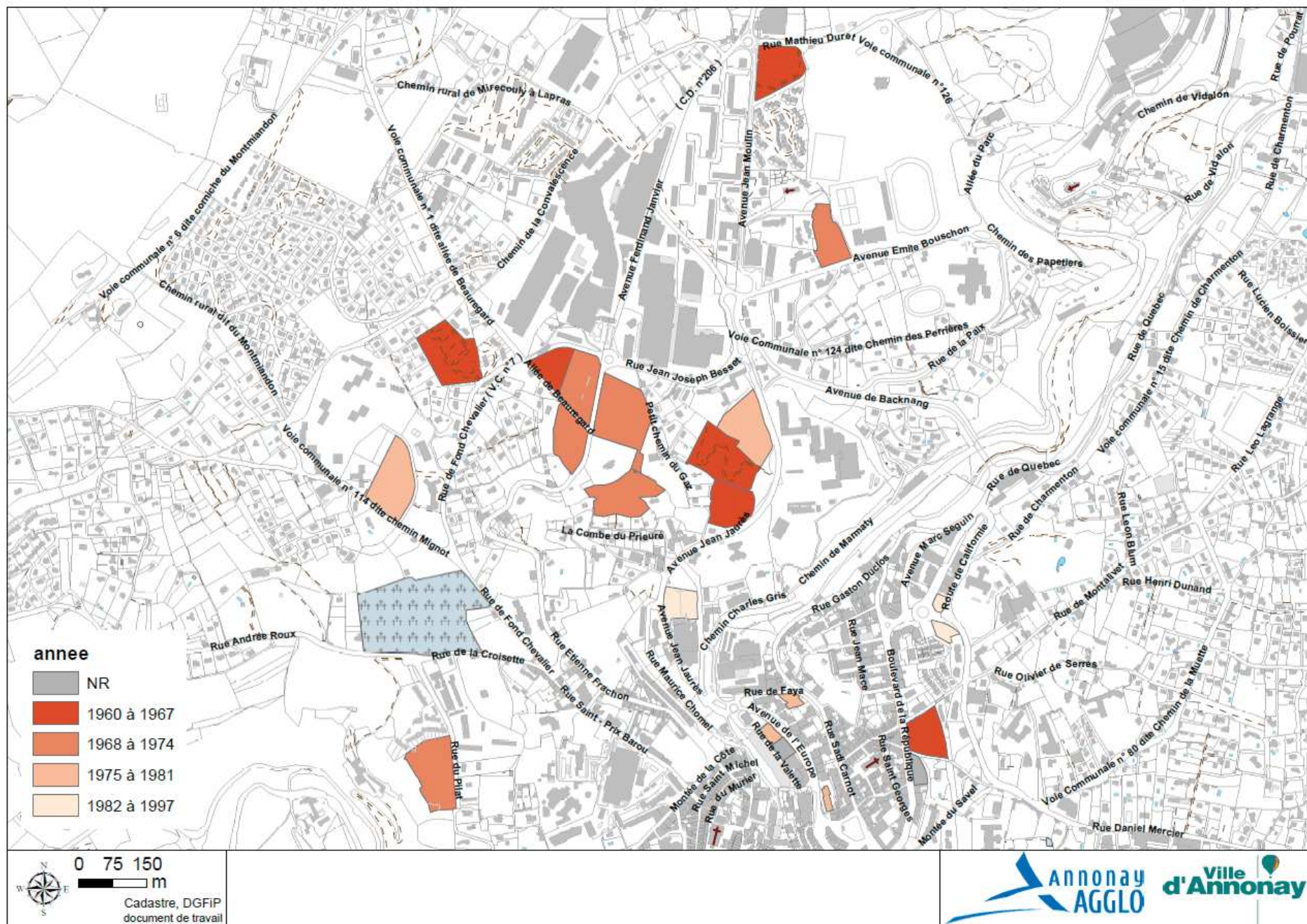
Pour permettre l'analyse, les copropriétés ont été dissociées en deux groupes :

- les copropriétés de 30 logements et plus ;
- les copropriétés de moins de 30 logements.

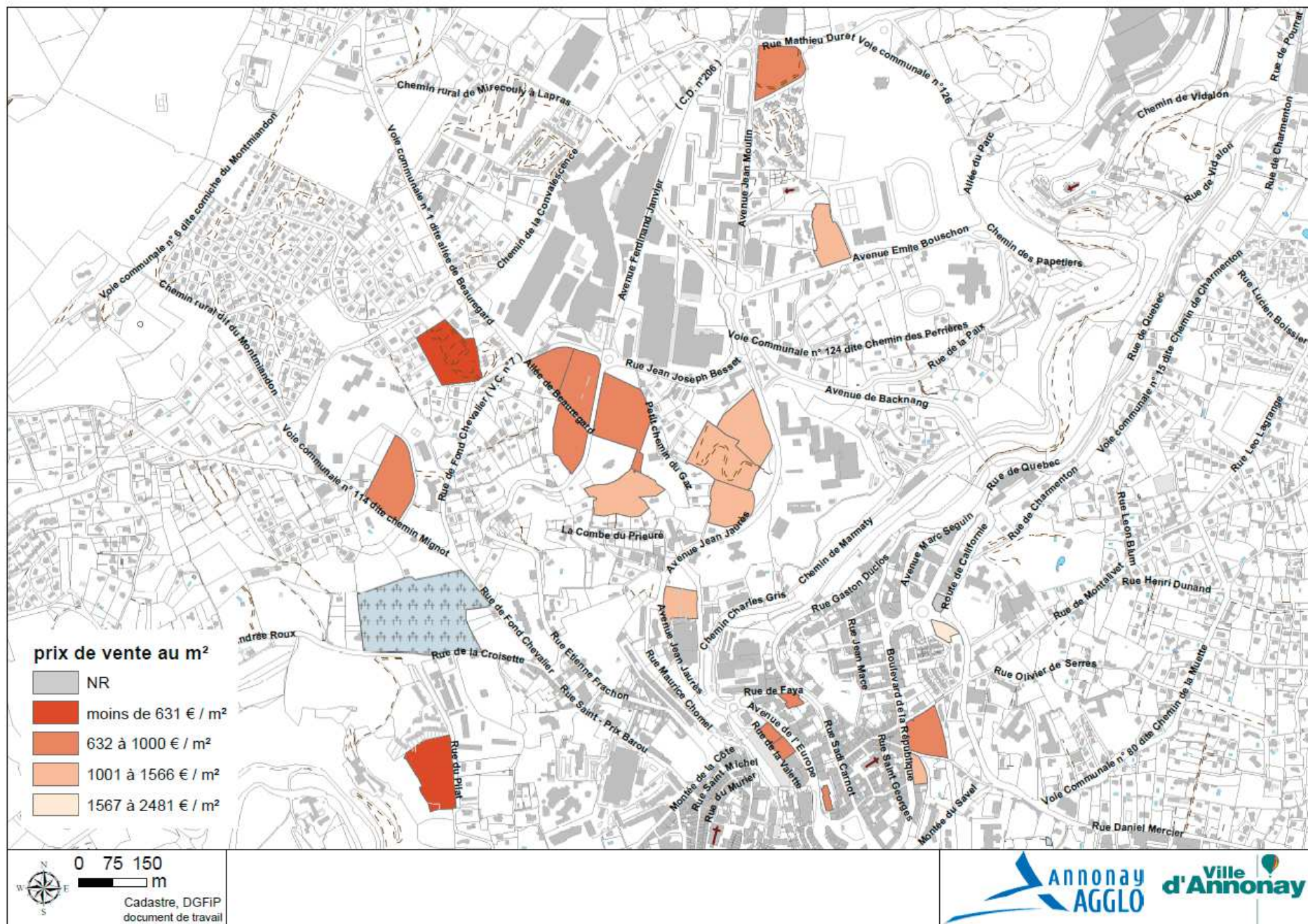
Localisation et identification de l'âge de construction des copropriétés ayant participé aux sessions de formation



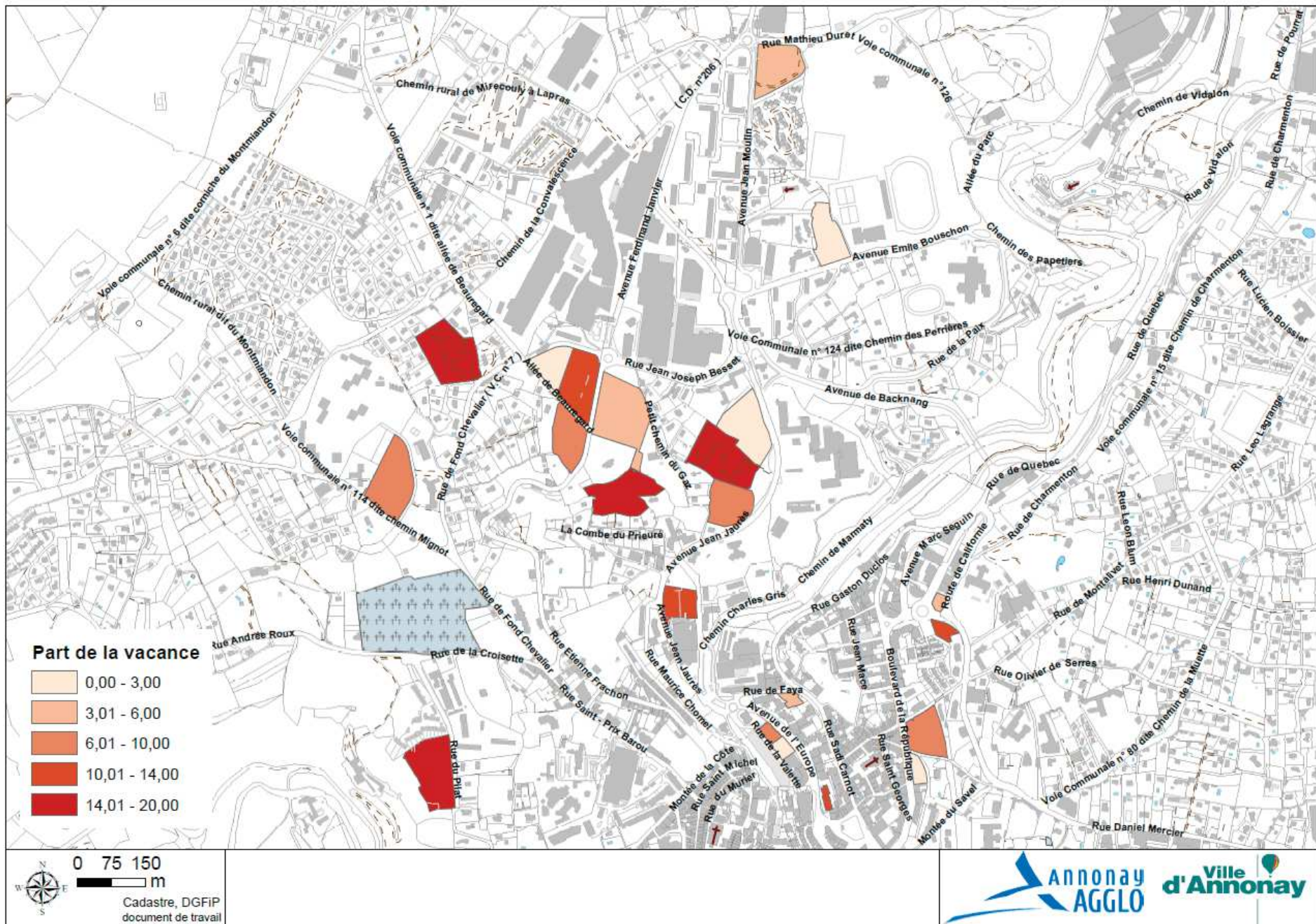
Age de construction des copropriétés de plus de 30 logements



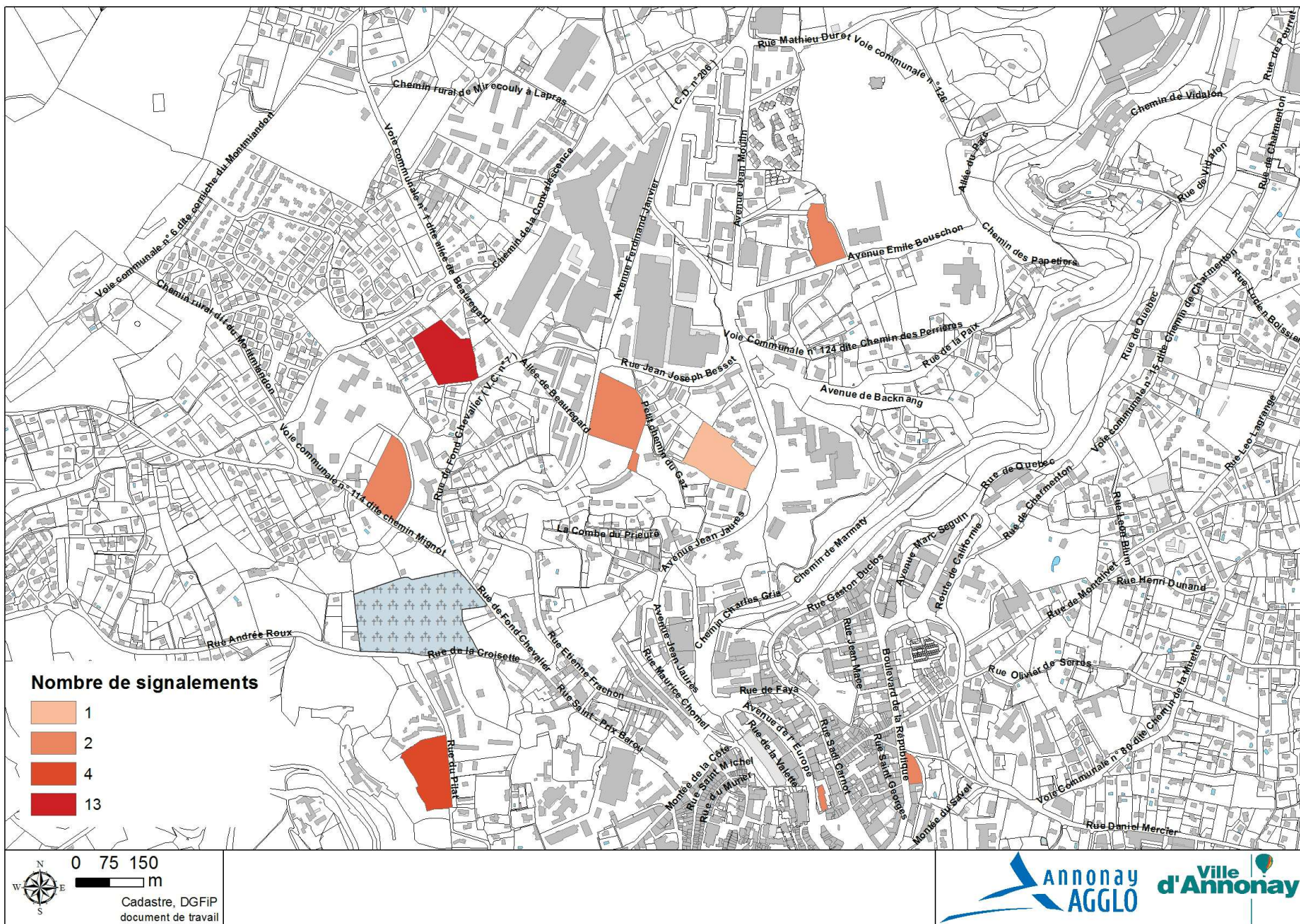
Analyse des prix de vente sur les copropriétés de plus de 30 logements



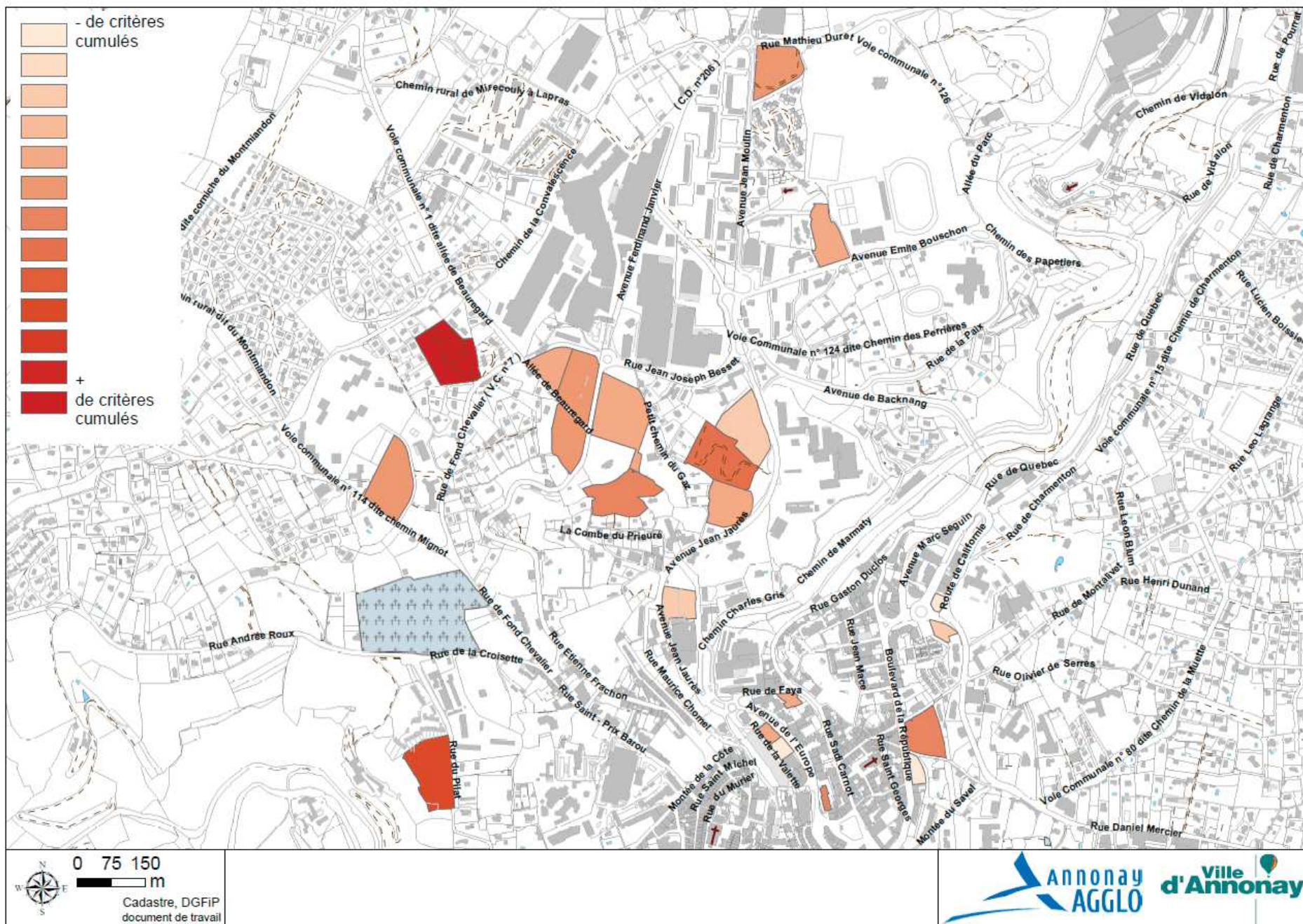
Analyse de la vacance sur les copropriétés de plus de 30 logements



Analyse des signalements sur les copropriétés de plus de 30 logements sur la commune d'Annonay



Cumul des critères de fragilité (âge / prix de vente / vacance / signalements) sur les copropriétés de plus de 30 logements



Temps 1 : pré-repérage des copropriétés fragiles

2 / Repérage des copropriétés fragiles

22 copropriétés ont été retenues pour poursuivre l'analyse :

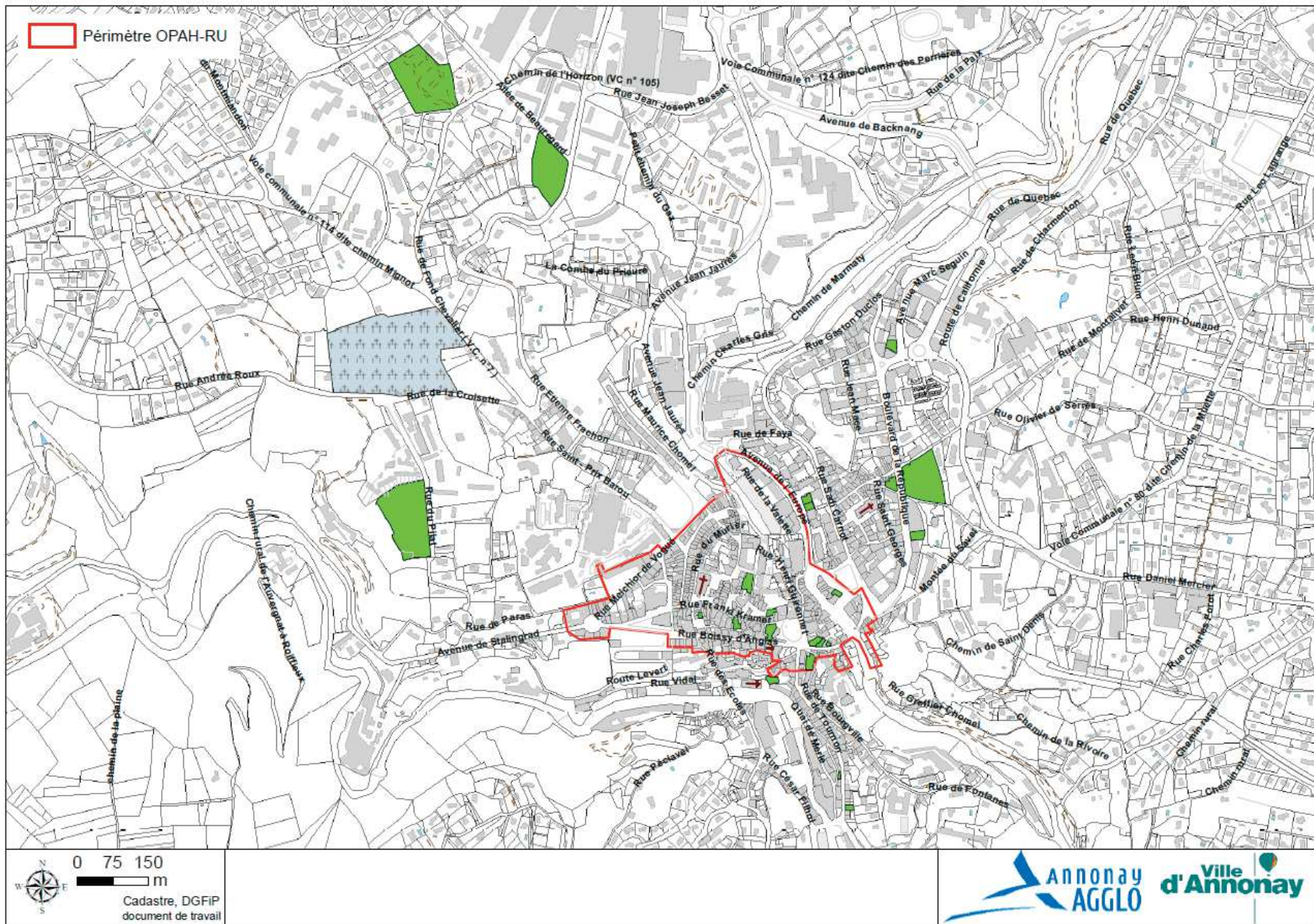
- 4 copropriétés de plus de 30 logements (58, 64, 100 et 111 logements)
- 18 copropriétés de moins de 30 logements dont 10 situées dans le périmètre OPAH-RU / PNRQAD

+ **liste de 8 copropriétés complémentaires** en cas d'absence d'informations sur les 22 sélectionnées.

Choix des copropriétés en COPIL composé :

- élus Annonay Agglo : vice-président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, Conseillère Communautaire déléguée à l'habitat
- élus d'Annonay : adjointe en charge de l'urbanisme, de l'aménagement urbain et du cadre de vie et adjointe en charge du logement, de la rénovation urbaine et de la vie des quartiers,
- représentants de la DDT / Anah
- représentant CDC
- techniciens Agglo : service prospective et urbanisme, chef de projet PNRQAD

Localisation des 22 copropriétés proposées pour poursuivre l'analyse



Temps 2 : analyse détaillée des copropriétés repérées comme fragiles (réalisée par SOLIHA)

1 / Informer et sensibiliser les acteurs

Enjeu : faire prendre conscience aux acteurs de la copropriétés : syndic, conseil syndical, propriétaires occupants et bailleurs, locataires,... de la nécessité de réaliser un diagnostic complet, visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui enlissent la copropriété.

- mobiliser les acteurs et les associer à la démarche,
- recueillir les informations nécessaires à la réalisation de l'analyse,
- accéder aux parties communes et privées de la copropriété si possible pour réaliser une analyse technique,
- recueillir les informations concernant la solvabilité des propriétaires et la situation financière de la copropriété (taux d'impayés, etc.)
- recueillir les informations relatives aux difficultés sociales des locataires,
- inciter la copropriété à réaliser d'éventuelles expertises complémentaires.

Réunion partenariale réalisée en février 2016. Ont été invités : copropriétaires, syndics, agences immobilières, notaires, élus du COPIL, etc.

Temps 2 : analyse détaillée des copropriétés repérées comme fragiles (réalisée par SOLIHA – étude en cours)

2 / Approfondir l'analyse

- Diagnostic foncier
- Analyse immobilière
- Analyse du fonctionnement : syndic, conseil syndical, tenues des assemblées générales, analyse de la gestion de l'immeuble
- Analyse patrimoniale et situation socio-économique : stratégie patrimoniale des PB, des PO, profil des locataires
- Analyse technique du bâti : parties communes et parties privatives

- visite techniques
- questionnaires
- entretiens

Difficultés rencontrées : - mobilisation des syndics professionnels
- mobilisation des copropriétaires sur une étude préalable

Temps 3 : Élaboration d'une stratégie, proposition de dispositif à mettre en place (réalisée par SOLIHA)

Temps 3 : fin juillet à fin septembre 2016

Définir un programme d'actions par copropriété fragile :

- Définir le dispositif à mettre en place : préventif, curatif, incitatif ou coercitif, et le calendrier de mise en œuvre
- Caler les objectifs qualitatifs et quantitatifs, ainsi que l'engagement des partenaires et signataires de la convention,
- Mobiliser les copropriétaires autour d'un programme d'actions.