

10 juin 2016

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

RIOM COMMUNAUTE



OBSERVATOIRE **RÉGIONAL**
DE L'**H**ABITAT ET DU **L**OGEMENT

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement

Atelier « copropriétés en difficulté »

L'outil de pré-repérage de l'ANAH :
une opportunité pour approfondir la connaissance
sur les copropriétés de Riom Communauté

Anne-Luce COLOMB

DREAL Auvergne Rhône Alpes
10 juin 2016



Un territoire à taille humaine

- A proximité de l'agglomération Clermontoise, au sein du Pays du Grand Clermont
- Un **territoire de taille humaine** : 10 communes, 33 000 habts



Un territoire à taille humaine

Quelques données repères (Filocom 2013):

- **16 761 logts** dont 10 552 sur la ville centre (63%)
 - 87,1 % des logements sont des RP, peu de RS
 - 55% de logements collectifs sur Riom contre 38% sur Riom Communauté
- Une **vacance sur estimée** (analyse de terrain 2015) mais présente notamment sur Riom :
 - Riom Co : 10,14% logts vacants (Filocom) mais 6,6% après terrain
 - Ville de Riom : 12,47% logts vacants (Filocom) mais 8,3 % après terrain
- **91% des copropriétés sur Riom** :
 - **333 copropriétés** sur Riom dont 210 dans le centre ancien
 - **2 607 logements** en copropriétés dans du collectif dont 39% sur Riom
 - Essentiellement des copropriétés de 2 à 9 logements
- 12,6% de logts sociaux dont 18,9% sur la ville centre (Filocom)

Un contexte facilitateur

- Une habitude de **travail sur l'habitat privé** depuis de nombreuses années :
 - Fin du 2^{ème} PLH en février 2015 / prorogé => 2017
 - OPAH de 3 ans (2004-2006) & PIG de 5 ans en interne (2012-2016)
- Volonté de **développer de la connaissance en interne** et élaboration du 3^{ème} PLH en cours
- Membre fondateur de l'observatoire de l'habitat de l'agence d'urbanisme Clermont Métropole (avec Clermont Communauté) en 2002 et co-gouvernance depuis
- Groupe de travail DREAL / DDT - Agence d'urbanisme – Riom Co
 - Etude commune (Auvergne / Gd Clermont / zoom Riom Co)
 - Présentation comité technique de l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont à 3 voix => *morceaux choisis ci-après*
 - Dossier n°11 de l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont

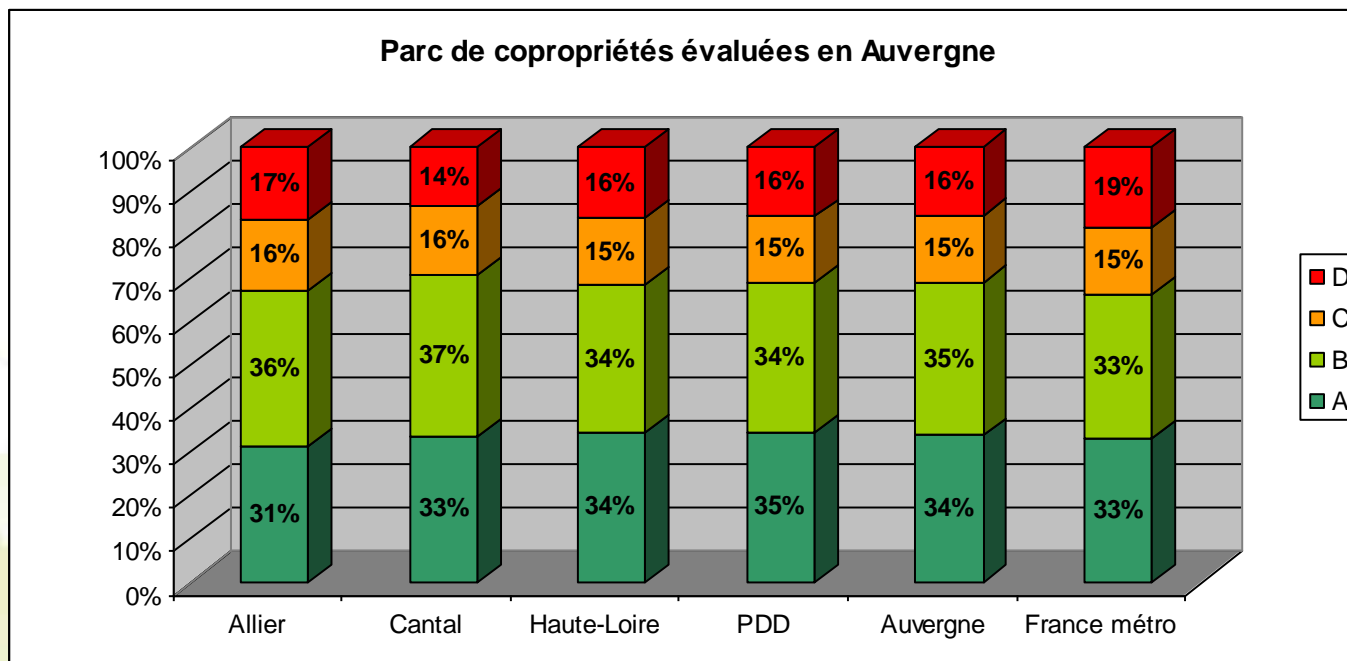
1. Les copropriétés potentiellement fragiles en Auvergne

➔ Chiffres clés en Auvergne

Familles	Nombre Copros	Part Copros (%)	Nombre Logements
A	3 116	34	28 911
B	3 231	35	45 261
C	1 428	15	13 326
D	1 473	16	12 375
Auvergne	9 248	100	99 873

En Auvergne 1/6ème des copropriétés étudiées se classent en catégorie D. Comme au niveau national, les familles C et D représentent presque 1/3 des copropriétés du champ de l'étude.

Les copropriétés évaluées de l'Auvergne représentent à peine 2% des copropriétés nationales



2. Les copropriétés potentiellement fragiles dans le Grand Clermont

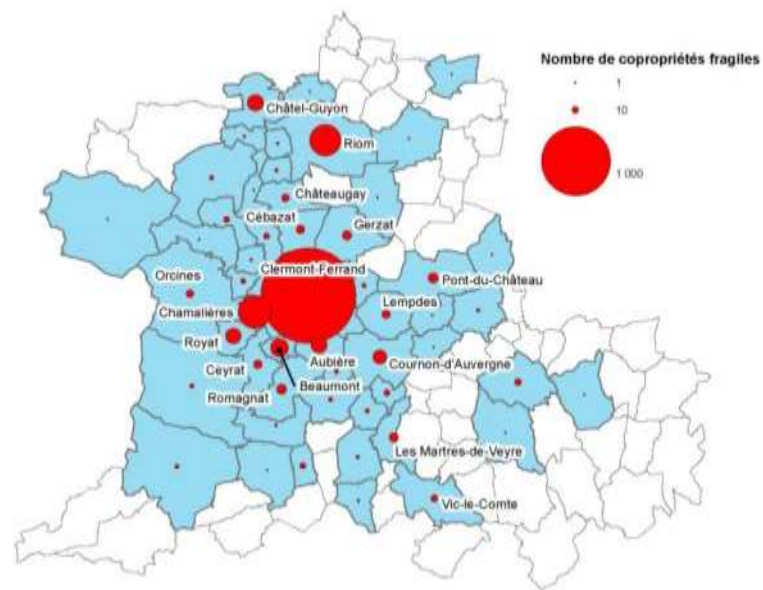
➔ 2 850 copropriétés potentiellement fragiles dans le Grand Clermont

- 88% des copropriétés fragiles du Puy-de-Dôme

➔ 95% se localise dans le « cœur métropolitain »

- Soit 2 500 copropriétés pour Clermont Communauté et 210 pour Riom Communauté
- Clermont-Fd rassemble à elle-seule les 2/3 des copropriétés fragiles du Grand Clermont
- Volvic Sources et Volcans et Gergovie Val d'Allier comptent respectivement 70 et 30 copropriétés fragiles

Nombre de copropriétés fragiles	Communes
Plus de 1 500	Clermont-Ferrand
Plus de 200	Riom
Entre 50 et 70	Beaumont, Aubière, Royat, Châtel-Guyon
Entre 20 et 40	Cournon, Pont-du-Château
Entre 10 et 19	Billom, Vic-le-Comte, Chateaugay, Orcines, Chamalières, Lempdes, Cébazat, Ceyrat, les Martres de Veyre

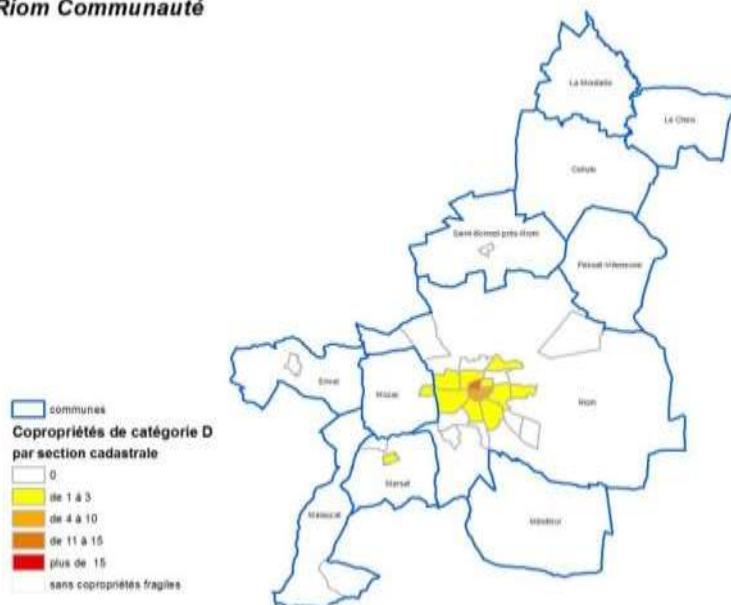


2. Les copropriétés potentiellement fragiles dans le Grand Clermont

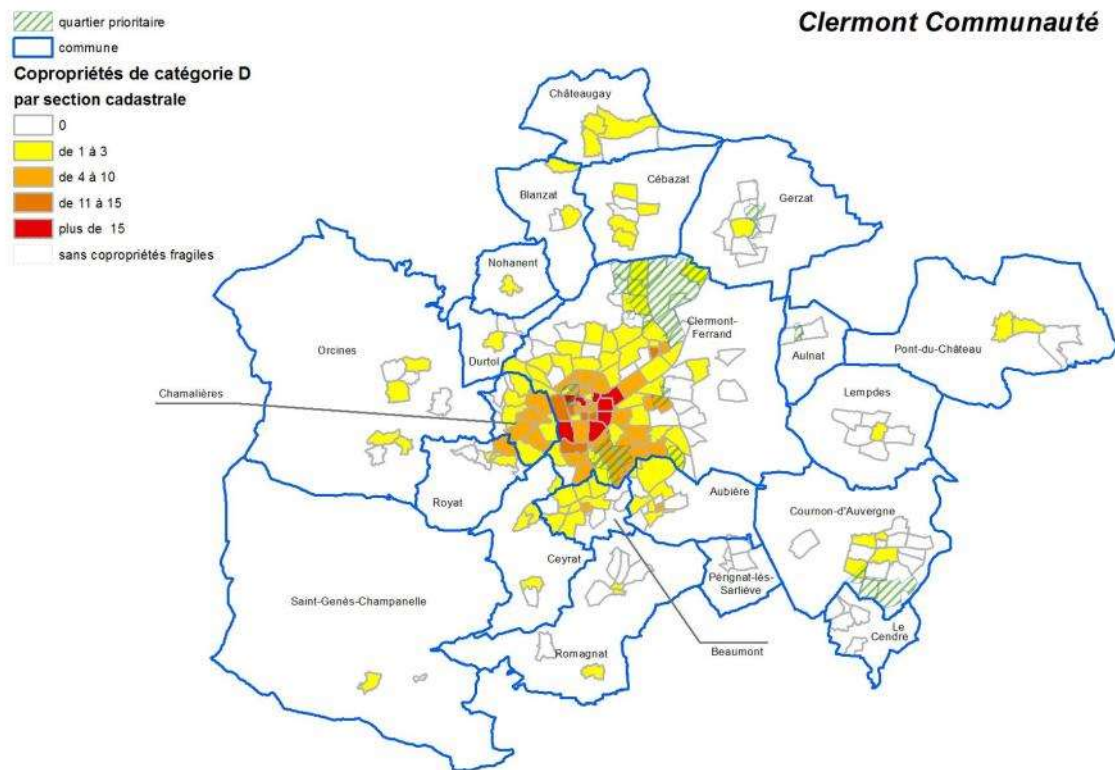
➔ 682 copropriétés sont potentiellement dégradées (famille D)

- Soit 24% des copropriétés fragiles
- 85% se localise à Clermont Communauté (582), 8% à Riom Communauté (52)
- Riom, Aubière, Beaumont et Clermont montrent une surreprésentation des copropriétés classées D

Riom Communauté

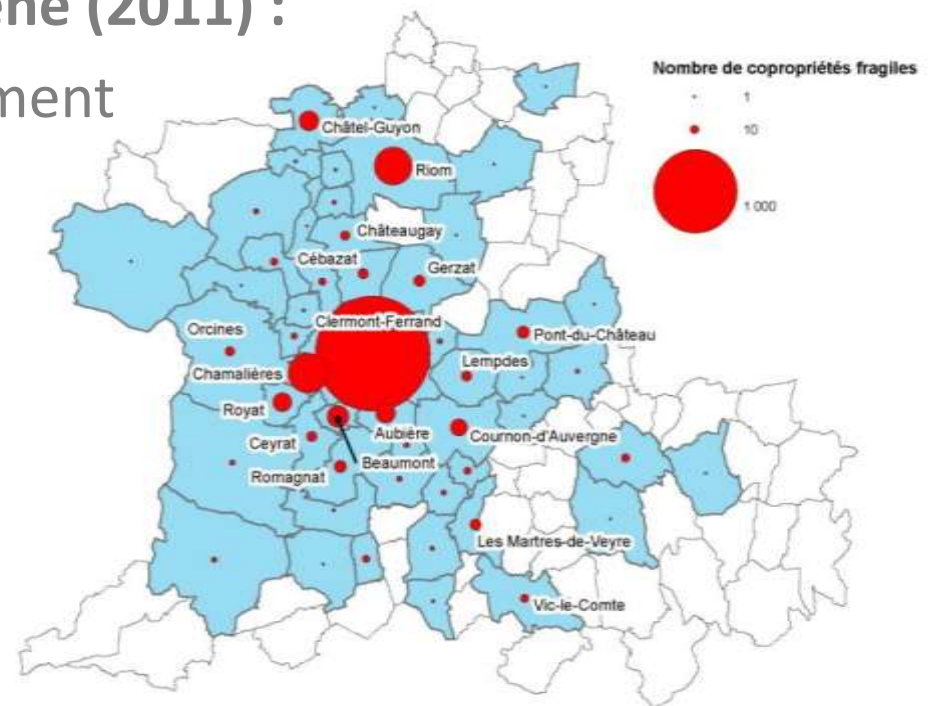


Clermont Communauté



Riom Co : une situation préoccupante

- Analyse de la DREAL (données 2009) : 209 copropriétés potentiellement fragiles sur Riom Co (52 potentiellement dégradées)
- 1ère CC sur l'Auvergne
- Riom : 7ème ville concernée avec **200 copropriétés**
- **Accentuation du phénomène (2011) :**
223 copropriétés potentiellement fragiles (+6,7%)
 - dont 216 sur Riom (+8%)
 - dont 60 potentiellement dégradés (+15%)



... méritant un approfondissement

- Mieux connaître la problématique des copropriétés en difficulté
- Développer une méthodologie d'observation et la comparer aux résultats de l'outil de repérage



Une meilleure connaissance pour la mise en œuvre d'actions adaptées

Etude comparée

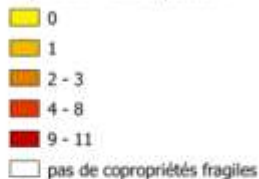
➔ Qualification des copropriétés concernées / exploitation DREAL

- 49% en B et 51% en C&D en 2011 (glissement vers classement C&D : +2 points)
- Petites copropriétés de 2 à 10 logements (89% des copropriétés)
- Près d'un tiers en dégradation depuis 4 ans
- 56% occupés par des RP à plus de 75% => augmentation vacance, notamment dans le centre ville de Riom

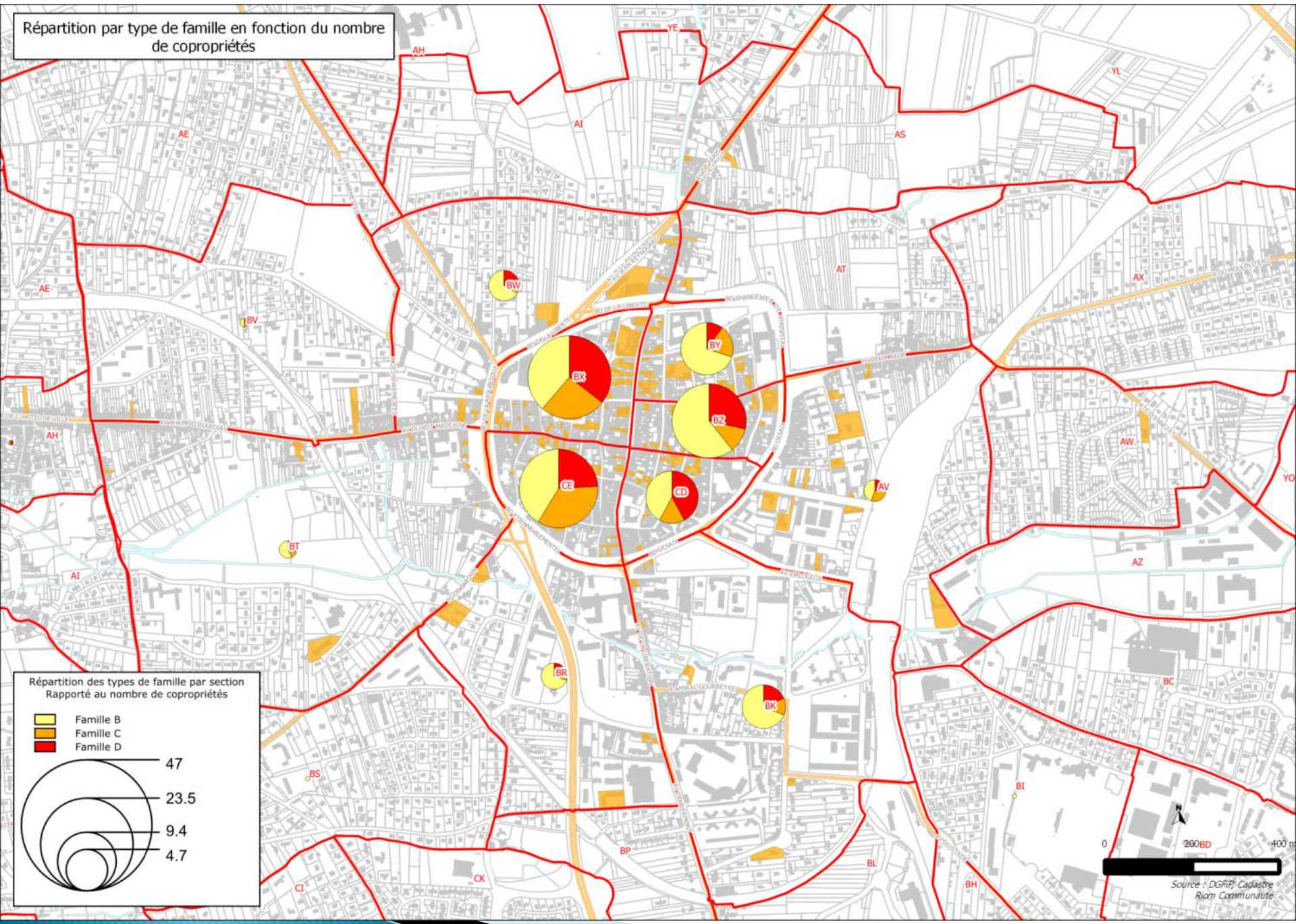
Répartition des familles D/ section

Légende

Répartition famille B/section



Répartition par type de famille en fonction du nombre de copropriétés



Répartition des types de famille par section
Rapporté au nombre de copropriétés

- Famille B
- Famille C
- Famille D

47
23.5
9.4
4.7

⇒ Mais limites / biais des données

- Manque à l'échelle des EPCI, le nombre total de copropriétés (=>copropriétés classées A ?, copropriétés en collectifs sur Riom sous secret stat Filocom)
- Ancienneté des données (analyse en 2013/2014 des données Filocom 2009)
- Résultats à la section cadastrale mais pas d'informations plus fines transmises
- Information qualitative par « classe », secret statistique → perte de connaissance
- Définition de la copropriété (bien divisé en lots) ne correspondant pas à la définition juridique (bien divisé en lot avec au moins 2 propriétaires différents)

⇒ Objectifs de l'étude sur Riom Communauté

1/ **Connaître** les copropriétés concernées par une potentielle fragilité

2/ **Vérifier** les secteurs concernés par l'exploitation de la DREAL

→ **Travail de terrain et croisement de données** réalisés en interne via le travail d'un agent épaulé d'un stagiaire (pas de financement dégagé)

➔ Méthodologie de l'étude de 2012 -1-

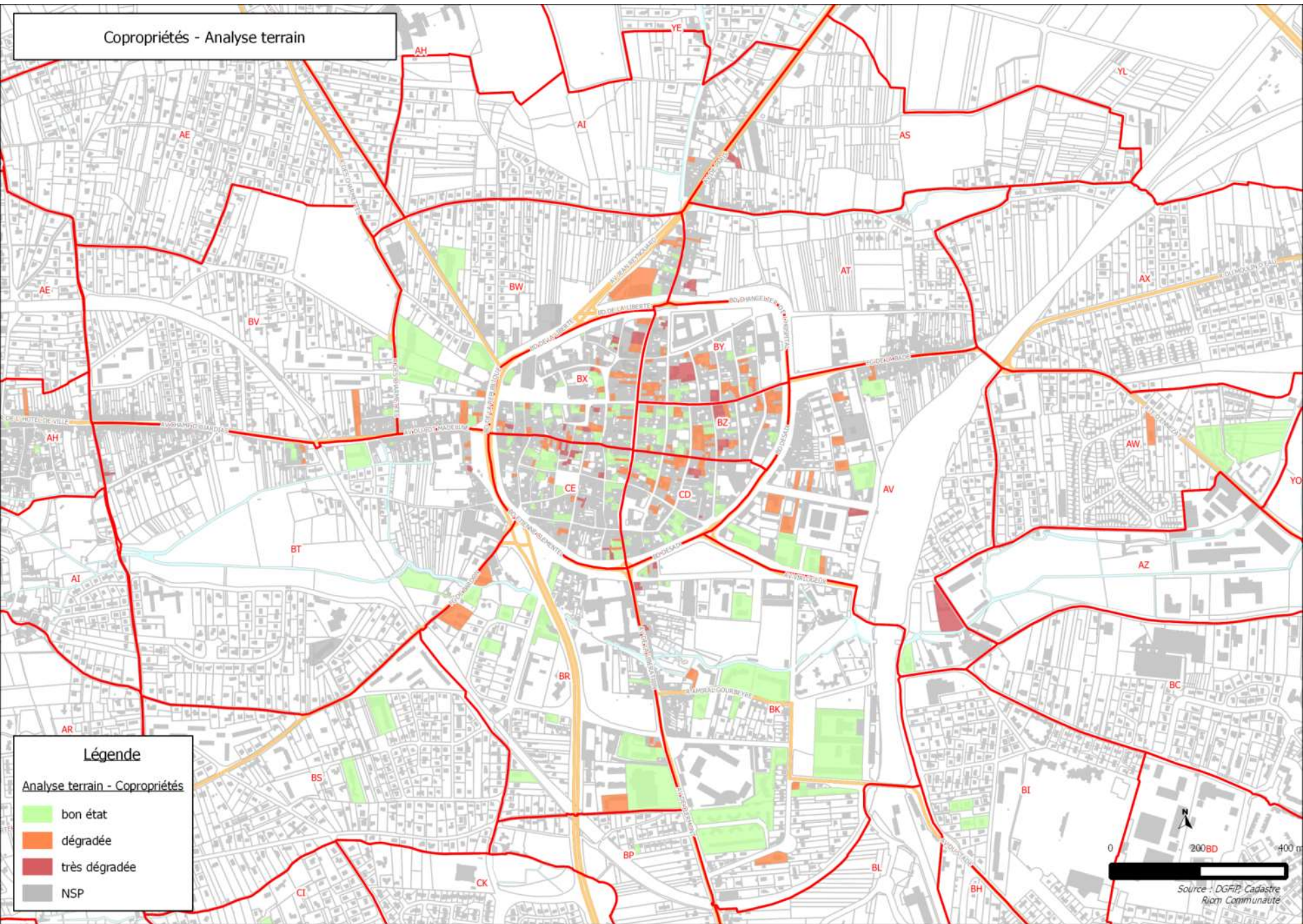
- Travail sur les données cadastrales (fichier Majic) pour cibler les copropriétés verticales au sens large (propriétés divisés en lots avec au moins un local de type appartement avec affectation habitation)
Sur l'ensemble de Riom Communauté, 386 copropriétés sont recensées dont **369 sur les sections étudiées** par la DREAL (3095 logements)
- Visite de terrain pour qualifier les 369 copropriétés / état du bâti (façades, toiture, menuiseries extérieures, parties communes, abandon) :
 - 157 en bon état,
 - 150 présentant des désordres / bâti,
 - 62 NSP**➔ 212 copropriétés potentiellement fragiles / état extérieur bâti**
- Pour rappel, **103 copropriété classées C+D** d'après les données exploitées par la DREAL

➔ Méthodologie de l'étude de 2012 -2-

- **Travail sur les données** permettant de qualifier les copropriétés
 - a) Reprise des données MAJIC :
 - Date d'achèvement du bâti
 - Logements de catégories 7 à 8
 - Logements avec coefficient d'entretien de 0,8 et 0,9
 - b) Analyse des **DIA** sur les 5 dernières années **mais réflexion autour de la DVF**
 - c) Base de données sur les **logements présumé indignes** + dossiers **LHI**
 - d) Identification des **logements vacants** de plus de 3 ans (étude terrain)

 - **Croisement des données et analyse**
 - a) Reprise des données terrains
 - b) Mise en place d'un système de cotation pour les différentes données avec un système de pondération (note de 1 à 4,4)
- ➔ **Carte des copropriétés à risques**

Copropriétés - Analyse terrain



Légende

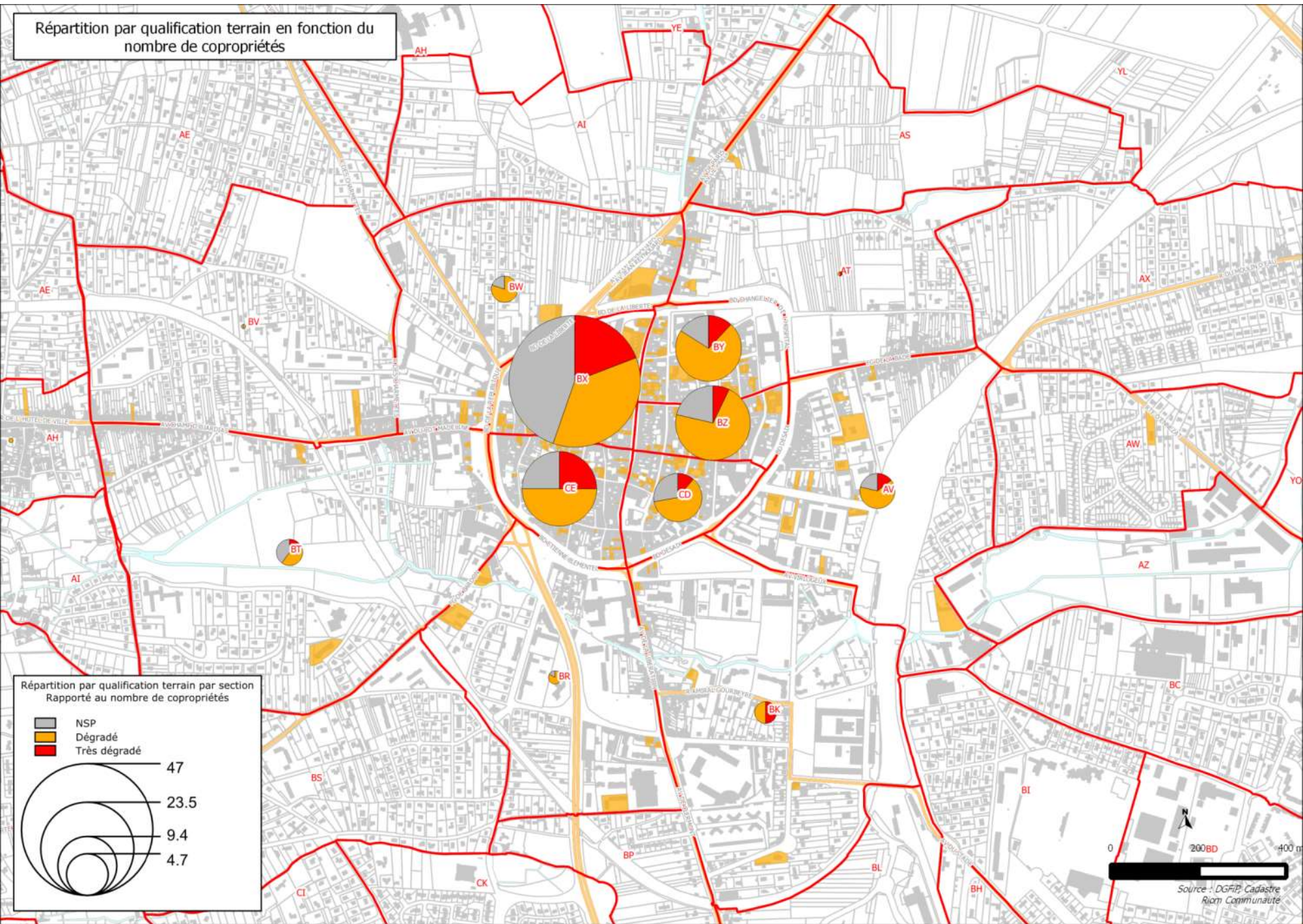
Analyse terrain - Copropriétés

- bon état
- dégradée
- très dégradée
- NSP

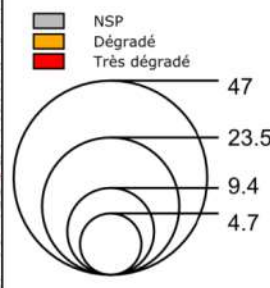
0 200m 400m

Source : DGFIP, Cadastre
Riom Communauté

Répartition par qualification terrain en fonction du nombre de copropriétés

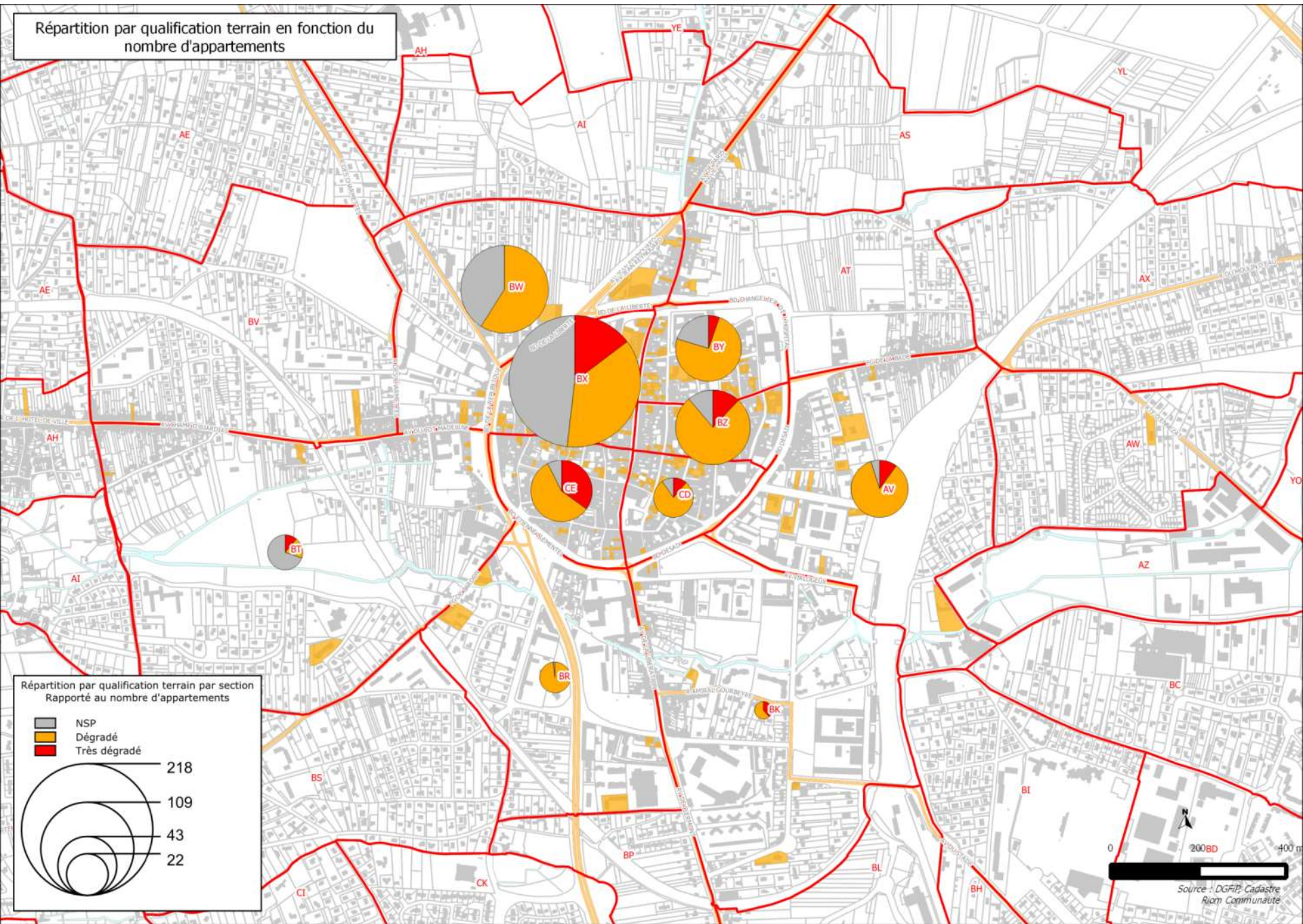


Répartition par qualification terrain par section
Rapporté au nombre de copropriétés

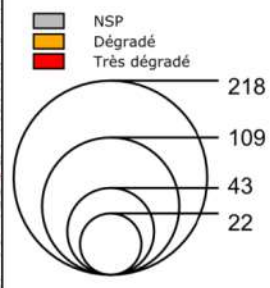


Source : DGFIP, Cadastre
Riom Communauté

Répartition par qualification terrain en fonction du nombre d'appartements

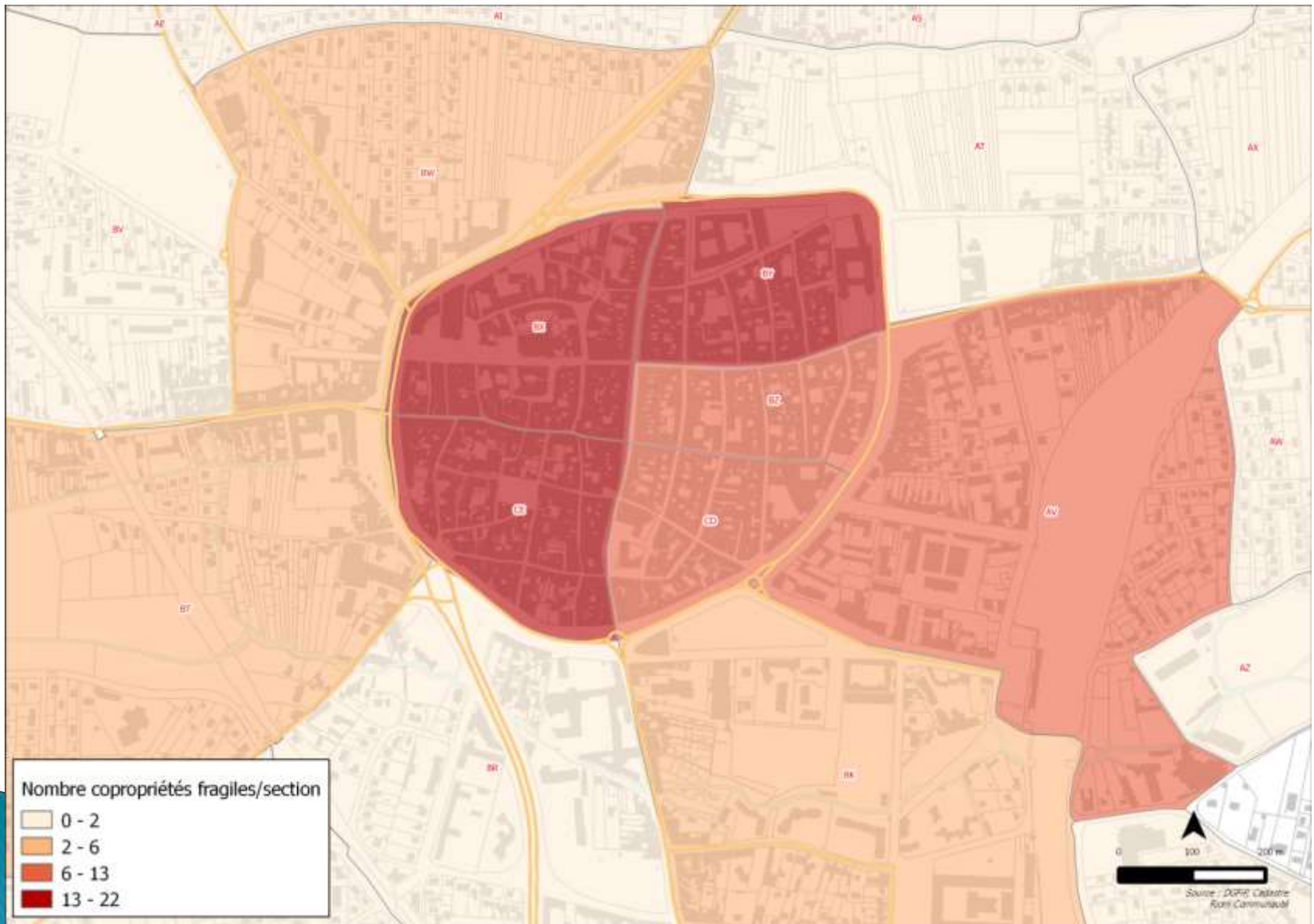


Répartition par qualification terrain par section
Rapporté au nombre d'appartements

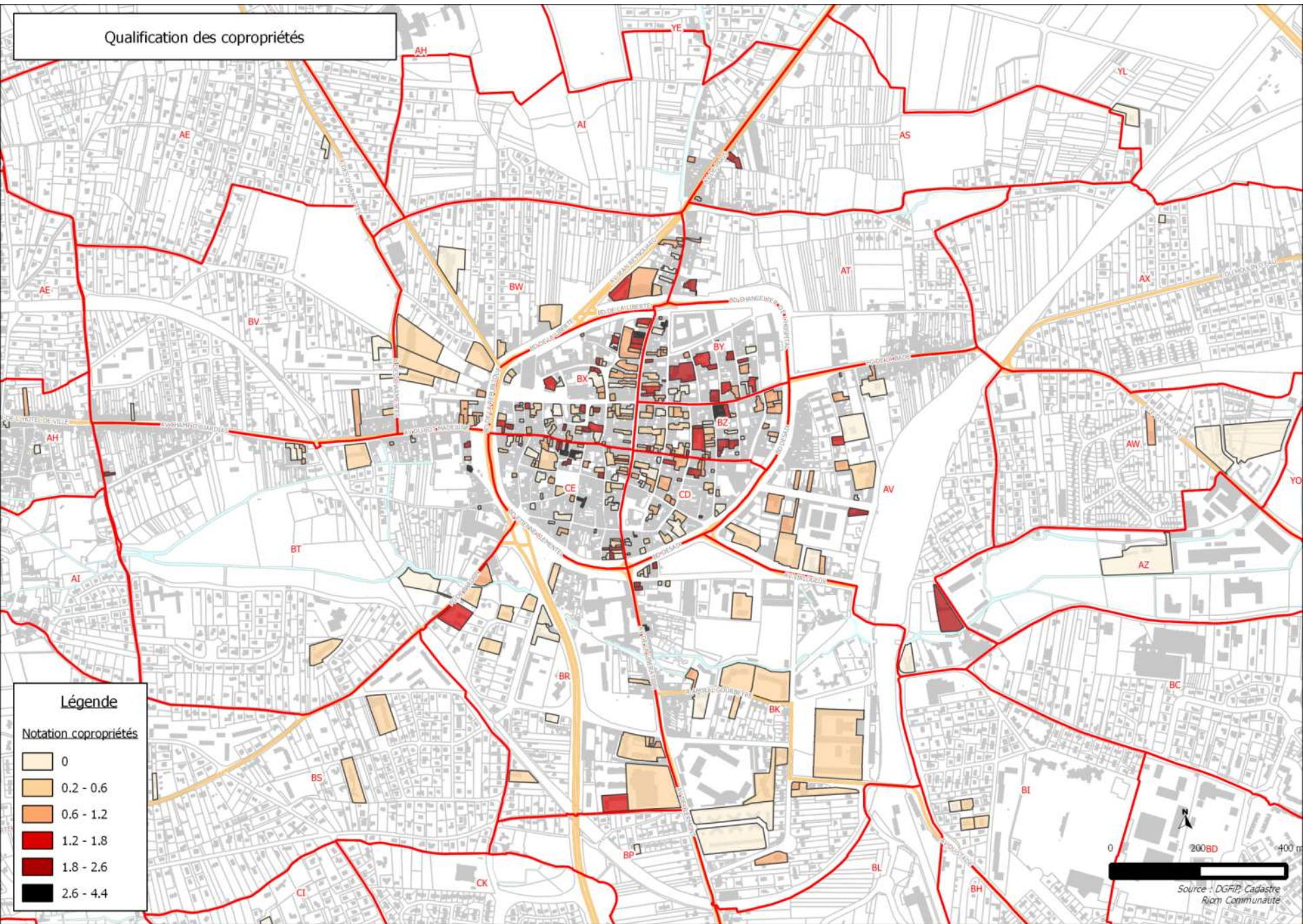


➔ Résultats cartographiques

L'agrégation à la section fait ressortir les mêmes secteurs que l'étude menée par la DREAL



Qualification des copropriétés



Légende	
Notation copropriétés	
0	0
0.2 - 0.6	0.2 - 0.6
0.6 - 1.2	0.6 - 1.2
1.2 - 1.8	1.2 - 1.8
1.8 - 2.6	1.8 - 2.6
2.6 - 4.4	2.6 - 4.4



Source : DGFIP, Cadastre
Riom Communauté

Ex: 20 rue de l'hôtel de ville

Parcelle de BZ 98 de 828 m²

11 appartements et 1 maison exceptionnelle

5 copropriétaires



Ex: 20 rue de l'hôtel de ville

Notation :

Terrain 2013 : très dégradé

Indigne 2011 : oui mais pas de signalement LHI

Vacance 2013 : 3 logements vacants de plus de 3 ans

DIA : 3 en 2012

Catégorie logt : 2 appartements classés en 7

Coefficient d'entretien : 1 en 0,8 et 3 en 0,9

Note de 3,9

Copropriété / dossier PIG → projets de réhabilitation

Ex: 4 rue Daurat

Parcelle de BZ 90 de 565 m²

5 appartements, 5 dépendances et 1 local commun

1 seul propriétaire



Ex: 4 rue Daurat

Notation :

Terrain 2013 : très dégradé

Signalement LHI

Vacance 2013 : 2 logements vacants de plus de 3 ans

DIA : rien en 5 ans

Catégorie logt : 1 appartement classé en 6.5

Coefficient d'entretien : -

Note de 4

Les suites à données

➔ Reprise du travail suite au terrain 2015

- Reprendre et compléter les données
 - maj données 2015
 - Croisement des données : DVF, mono-propriété de lots, statut occupation, vacance, locaux prof. en RDC, ...
- Analyser les évolutions

➔ Les suites qui seront données ?

- Mise en place d'une observation des copropriétés (fiches d'identité)
- Mise en œuvre d'actions publiques notamment dans le cadre de l'orientation sur la revitalisation des centres anciens du 3^{ème} PLH en cours d'élaboration (outils incitatifs et coercitifs, sensibilisation et accompagnement des propriétaires / syndics bénévoles, ...)