Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

BRETAGNE

Repérage des copropriétés fragilisées en Bretagne

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

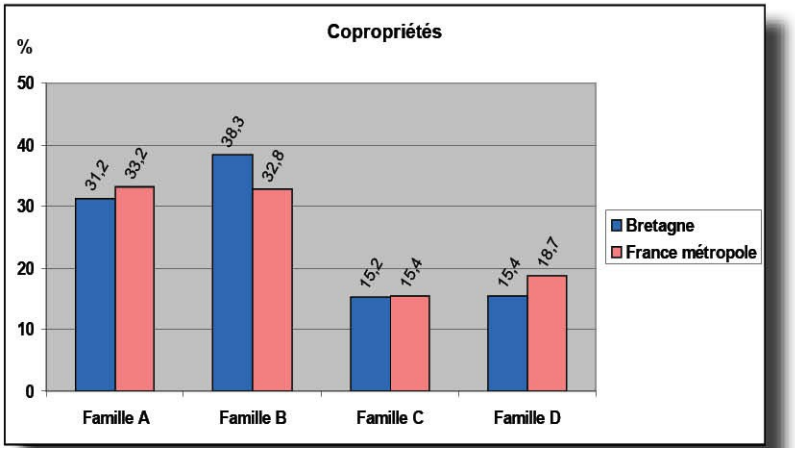
Présent pour l'avenir

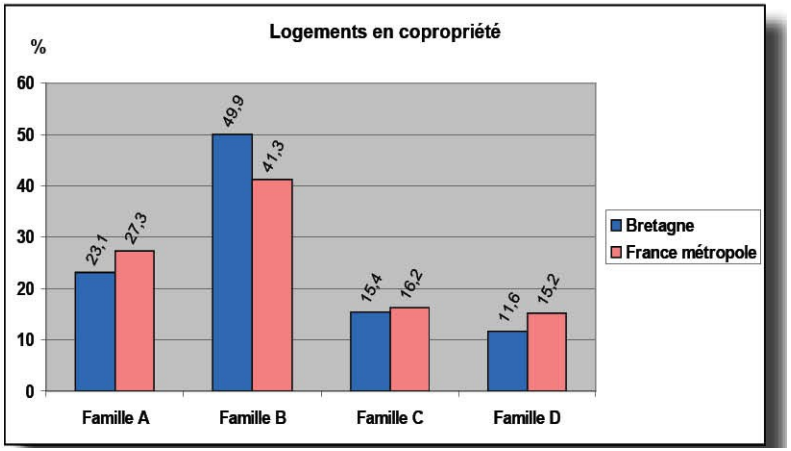
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne
Septembre 2013

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Nombre de copropriétés analysées dans l'outil ANAH à partir du fichier Filocom(données 2009)

- 21 115 copropriétés en Bretagne (sur 515 000 au niveau national)





Pourquoi un repérage des copropriétés en difficulté ?

- Objectifs de l'étude bretonne :

  - Améliorer la connaissance de ces copropriétés

  - Être en capacité d'établir des priorités pour le financement des plus dégradées

  - Servir de base de connaissances à une démarche d'études préalables ou pré-opérationnelles

  - Identifier les secteurs nécessitant des diagnostics approfondis (PLH)

Évaluation du potentiel de fragilité

- Critères de difficulté :

  - situation socio économique des occupants

  - état du bâti

  - positionnement sur le marché

  - capacité des propriétaires pour faire face à l'entretien

  - présomption de l'existence de marchands de sommeil

Copropriétés classées en 4 familles

- Les critères de difficultés définissent les potentiel de fragilité

  - potentiel de fragilité D

  - potentiel de fragilité C

  - moyennes B

  - bonnes A

évaluation du potentiel d'évolution

- Critères complémentaires à la classification en A/B/C/D

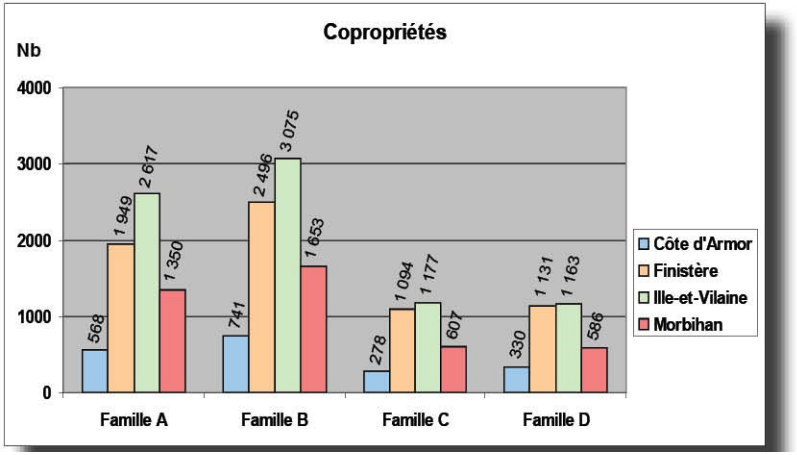
  Observations de la copropriété sur une période de 4 ans :

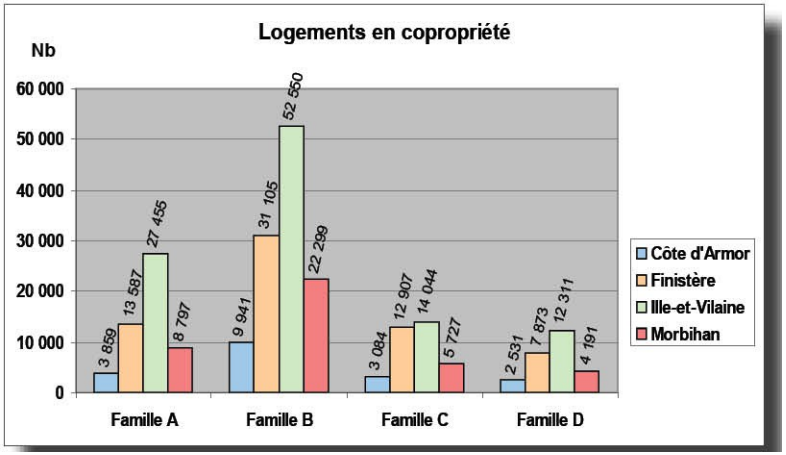
  - au regard des facteurs de difficultés

  - potentiel de changement

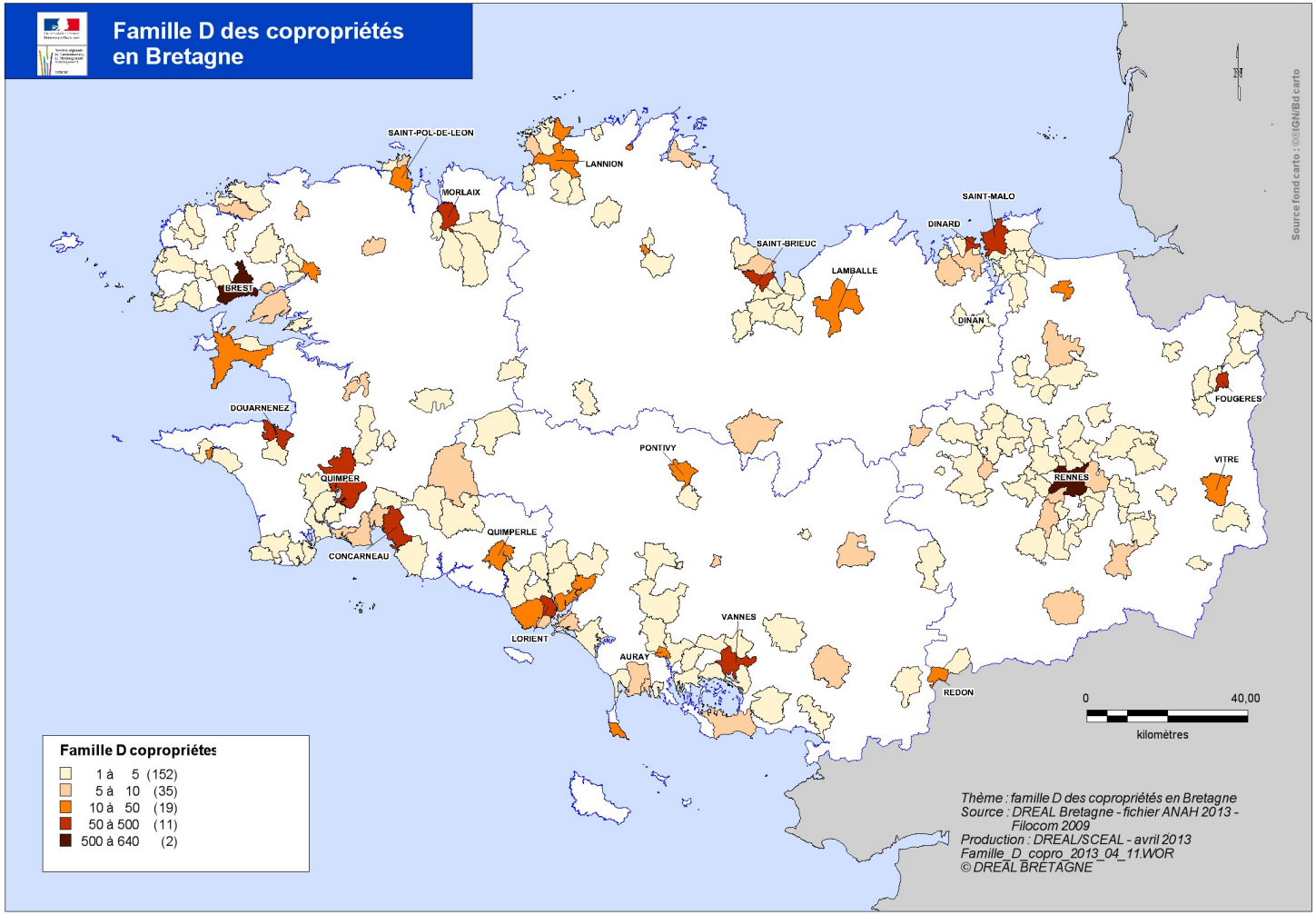
Analyse de la famille D

- Choix de retenir la famille D correspondant au potentiel maximal de fragilité
- 3210 copropriétés en Bretagne





Analyse de la famille D



4 critères cartographiés et analysés

- Localisation
- Date de construction
- Taille des copropriétés
- % des propriétaires occupants

LOCALISATION

- 330 dans les côtes d'Armor
- 1131 dans le Finistère
- 1163 en Ille et Vilaine
- 586 dans le Morbihan

Périodes de construction des 3210 copropriétés

- Avant 1949 : 1900 copropriétés
- De 1949 à 1960 : 457 copropriétés
- De 1961 à 1974 : 223 copropriétés
- De 1975 à 1993 : 322 copropriétés
- Après 1993 : 212 copropriétés

Taille des copropriétés

- De 2 à 11 logements : 2764 copropriétés
- De 12 à 25 logements : 300 copropriétés
- De 26 à 50 logements : 61 copropriétés
- De 51 à 100 logements : 48 copropriétés
- De 101 à 199 logements : 30 copropriétés
- 200 logements et plus : 7copropriétés

Part des propriétaires occupants

- De 0 à 20 % = 1852 copropriétés
- De 20 à 40 % = 369 copropriétés
- De 40 à 60 % = 335 copropriétés
- De 60 à 80 % = 150 copropriétés
- >80 % = 504 copropriétés

Synthèse de la famille D

- 3210 copropriétés classées en catégorie D en Bretagne
- Majoritairement localisées en Ille et Vilaine (1163) et dans le Finistère (1131)
- Construites avant 1949 (1900 copropriétés)
- De taille de 2 à 11 logements (2764 copropriétés)
- Principalement occupées par des propriétaires bailleurs (1852 copropriétés)

Perspectives

- De nombreuses requêtes possibles permettant de prioriser par exemple :

  - les petites copropriétés

  - les plus anciennes

  - celles occupées majoritairement par des propriétaires

- Utilisation des fichiers fonciers

MAIS.....

Perspectives

- Le repérage cadastral est à la section et non à la parcelle = enquête de terrain
- Il s'agit d'un potentiel de fragilité = diagnostic approfondi