

Les copropriétés fragiles dans le département de l'Hérault



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE L'HERAULT

Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer de l'Hérault

Références

| | |
|-------------------------------|---|
| Organisme(s) commanditaire(s) | DREAL Languedoc-Roussillon/DDTM Hérault |
| Références administratives | N° d'affaire : AL163810-98 Référence : Fiche SINPPA |
| Affaire suivie par | Frédéric Dentand (DREAL Languedoc-Roussillon) Aida Lakehal (DDTM Hérault) Alexandra Prud'homme (DDTM Hérault) |

Historique des versions du document

| Version | Date de validation | Commentaires |
|----------------|--------------------|--------------|
| Version 0 | 10 février 2017 | |
| Version 1 | 22 février 2017 | |
| Version finale | | |

Validation du document

| | | |
|---------------|------------------|---|
| Rédacteur (s) | Christine Grimal | Manon Barthomeuf, Stéphane Houdayer, Philippe Payet, Bruno Desaubiaux |
| Relecteur | Philippe Payet | Jean-François Marcon |
| Validé par | Philippe Payet | |

Métadonnées

| | |
|--|--|
| Références documentaires | N° ISRN |
| Titre | Les copropriétés fragiles de l'Hérault |
| Description | |
| Auteur (s) | Christine Grimal |
| Date du rapport | Septembre 2016 |
| Niveau de diffusion/confidentialité | |
| Mots clés | Copropriété - Fragile - Anah |
| Mots clés géographiques : Pays, régions (s), département (s), commune (s) | Hérault |

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault
Service Logement Aménagement Développement Durable
Pôle Logement Aménagement

Les copropriétés fragiles dans le département de l'Hérault

Analyse des résultats de la méthode de pré-repérage de l'Anah et recherche d'indicateurs des fichiers fonciers

Date : septembre 2016

Auteur : Cerema Méditerranée

Responsable de l'étude : Christine Grimal

Participants : Philippe Payet, Stéphane Houdayer, Manon Barthomeuf, Bruno Desaubliaux

Résumé de l'étude :

Ce diagnostic permet d'identifier les caractéristiques principales du parc des copropriétés fragiles du département et leur localisation afin d'aider les décideurs publics dans la mise en œuvre des actions appropriées en particulier dans les PLH, obligation issue de la loi ALUR.

Cette étude s'appuie sur l'exploitation des statistiques départementales issues des fichiers et de la note méthodologique de l'Anah afin de différencier les principaux enjeux territoriaux des copropriétés fragiles qui affectent le territoire de l'Hérault dans des proportions et volumes très variables. Ces observations sont affinées sur l'identification des caractéristiques des copropriétés fragiles à des échelles adaptées aux politiques locales de l'habitat, à savoir à la section cadastrale sur les quatorze communes à enjeux identifiées.

Sources : Filocom 2011, 2013, MEDDE, d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah/DGALN

Exploitation Cerema Méditerranée

Nombre de page : 90

PRÉCAUTION PRÉALABLE

Cette étude est faite à partir de bases de données de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah). Elle ne couvre pas tout le territoire de l'Hérault (les espaces ruraux et multipolarisés sont écartés).

Les bases de données de l'Anah permettent d'identifier la présence de copropriétés potentiellement fragiles, à savoir présentant un faisceau de présomption de fragilités fondé sur une dizaine d'indicateurs. En aucun cas, il n'est possible, à partir de ces données, d'affirmer qu'une copropriété est dégradée, pour cela une étude plus approfondie accompagnée de donnée de terrain est nécessaire.

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 7 |
| CONTEXTE | 7 |
| LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DES PLH ET LES OBLIGATIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS | 8 |
| L'OBJET DE L'ÉTUDE | 9 |
| LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE..... | 10 |
| PRINCIPES ET PRÉCAUTIONS D'USAGE DE LA MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES | 13 |
| LES LIMITES DE FILOCOM | 15 |
| PORTRAIT SUCCINCT DU PARC DES COPROPRIÉTÉS À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT | 17 |
| LA CLASSIFICATION EN FAMILLES BCD DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES DANS L'HÉRAULT..... | 17 |
| UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIENNES..... | 18 |
| UN PARC DE COPROPRIÉTÉS DE PETITE TAILLE | 20 |
| LA LOCALISATION DES 3 600 PETITES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES | 21 |
| LA LOCALISATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS DE L'HÉRAULT | 22 |
| UN INDICATEUR SUR LES COPROPRIÉTÉS IMPACTÉES PAR UN CYCLE DE DÉGRADATION COURT (2009-2013)..... | 23 |
| LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR UN PARC DE COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES | 27 |
| LA CLASSIFICATION PAR FAMILLE B, C ET D DES EPCI | 27 |
| LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR LES CYCLES DE DÉGRADATION DE COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES | 28 |
| L'ANALYSE DU MODE D'OCCUPATION DES COPROPRIÉTÉS | 30 |

| | |
|--|-----------|
| PORTRAIT DES 14 COMMUNES À ENJEUX AU TRAVERS D'INDICATEURS DE PRIORISATION, PRÉSENTATION PAR EPCI | 33 |
| LA CRÉATION DE QUATRE INDICATEURS DE PRIORISATION | 33 |
| MONTPELLIER, COMMUNE À ENJEUX DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE (MMM) | 35 |
| AGDE ET PEZENAS, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE..... | 39 |
| BÉZIERS, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE | 45 |
| SÈTE ET FRONTIGNAN, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE THAU | 49 |
| MAUGIO ET PALAVAS-LES-FLOTS, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS DE L'OR | 56 |
| LUNEL, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE LUNEL | 61 |
| LODÈVE, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS LARZAC | 65 |
| GANGES, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES | 67 |
| BÉDARIEUX, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND ORB EN LANGUEDOC | 71 |
| CLERMONT-L'HÉRAULT, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS | 74 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE | 77 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND PIC SAINT-LOUP..... | 78 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT | 79 |
| CONCLUSION | 81 |
| ANNEXE 1 | 83 |
| ANNEXE 2 | 85 |
| TABLE DES MATIÈRES | 87 |

INTRODUCTION

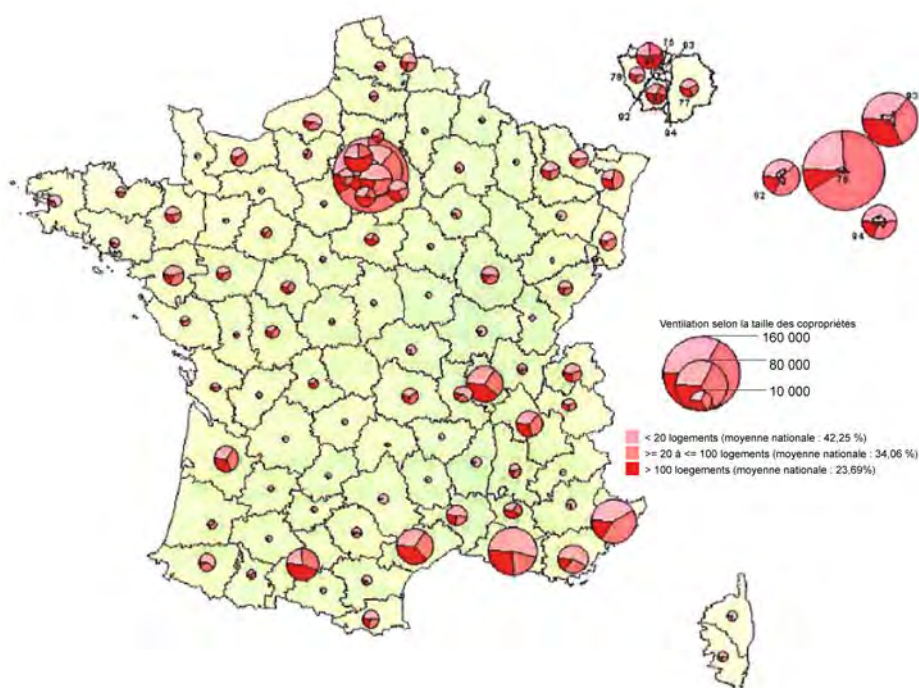
CONTEXTE

Dans le cadre de la politique nationale d'amélioration du parc privé existant, l'Anah intervient en qualité d'opérateur dans le cadre de la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté.

A ce titre, suite au rapport Braye du 18 janvier 2012, il a été mis en place une méthodologie de pré-repérage à l'échelle infra-communale des copropriétés présentant un potentiel de fragilité plus ou moins important, sur la base d'une combinaison d'indicateurs issus des données des fichiers Filocom (fichier des logements par commune), fichiers construits par la Direction générale des finances publiques pour les besoins du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (MEEM). Cette étude a été mise à jour par le Cerema, en 2015 à partir des fichiers Filocom 2011, puis en 2016 à partir des fichiers Filocom 2013 selon les mêmes principes méthodologiques. Néanmoins, pour cette dernière édition, l'actualisation du découpage en aires urbaines de l'Insee en 2010 a été prise en compte.

Environ 520 000 copropriétés ont été étudiées (9,3 millions de logements) soit 95 % des logements en copropriété en France Métropolitaine. L'étude a évalué à environ 19 % la part des copropriétés en difficulté, soit près de 1 068 000 logements.

VOLUME DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DE FAMILLE D TOTAL 2009 SANS RS

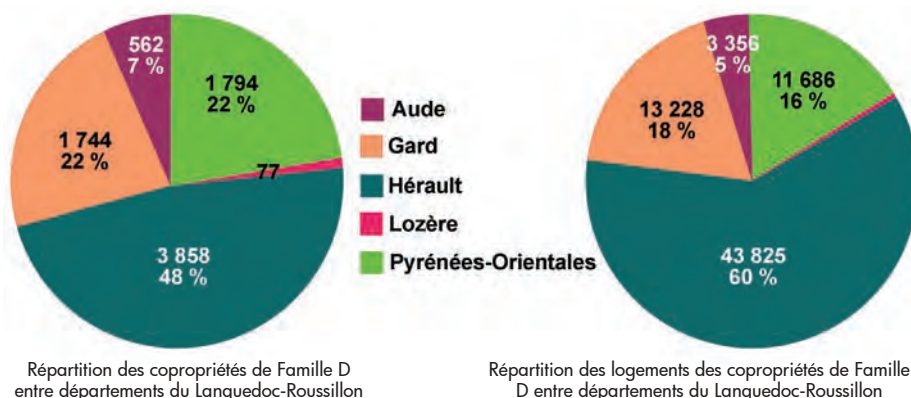


Source : © IGN-BD Carto - Filocom 2009 - Cartographie RDT/CC

A l'échelle régionale, les données Filocom 2009 montrent l'existence d'enjeux importants en Languedoc-Roussillon avec une part très élevée de copropriétés classées dans la catégorie la plus fragile (25,5 % des copropriétés en classe D contre 18 % au niveau national). En volume, cela correspond à 8 000 copropriétés et 72 500 logements en classe D.

A l'échelle départementale, en 2009, l'Hérault se démarque également avec un taux de copropriétés en classe D de 27 %, très supérieur à la moyenne nationale (18 %). En volume, cela correspond à 3 800 copropriétés et 43 800 logement en classe D.

60 % des logements en copropriétés de famille D dans le département de l'Hérault.



Source Anah « Formation Utilisation des tableaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles »

Cette étude nationale montre une situation préoccupante dans le département de l'Hérault par le **taux d'évolution du nombre de copropriétés en Famille D** presque deux fois plus élevé que la moyenne nationale (entre 2007 et 2009, augmentation + 4,3 % de copropriétés en Famille D, la moyenne nationale s'élève à + 2,3 %).

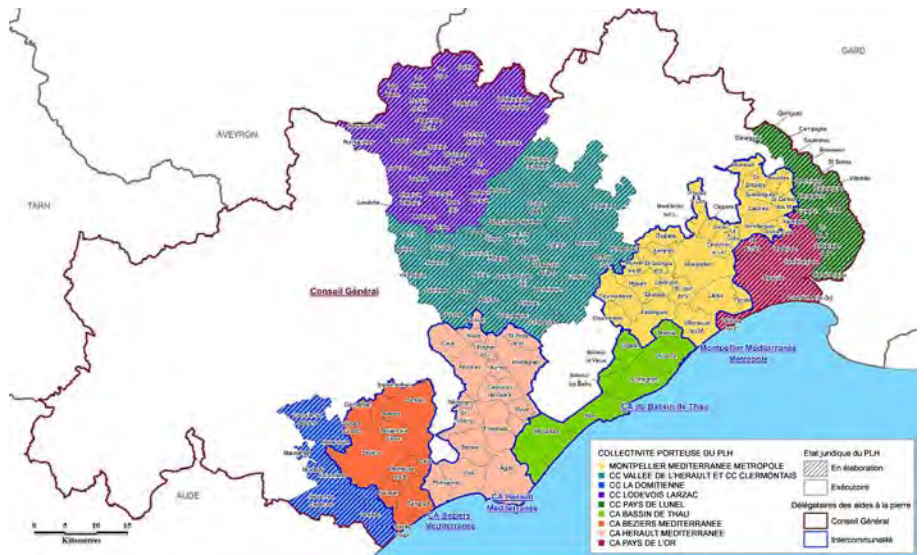
LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DES PLH ET LES OBLIGATIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS

La loi ALUR renforce le rôle du Programme local de l'habitat (PLH) concernant la définition des actions à mener en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant (public ou privé) et les actions à destination des copropriétés en difficulté (prévention et accompagnement). Le PLH doit mettre en place un observatoire de l'habitat notamment sur le parc de logements privés, avec les données concernant les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), le cas échéant les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

Compte tenu de l'ampleur du phénomène, la DDTM34 souhaite affiner l'identification, l'importance et la nature des enjeux et de les territorialiser afin de cibler les politiques publiques à mettre en place, leurs périmètres, leur priorisation en fonction du niveau de fragilité. Ces données peuvent aider à déterminer les actions de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles que chaque PLH doit désormais programmer et mettre en œuvre.

En effet, le PLH est un document stratégique élaboré par une collectivité territoriale pour définir une politique en matière de logement et d'hébergement pour 6 ans. Dans l'Hérault, 4 PLH sont actuellement applicables et 5 autres sont en cours d'élaboration.

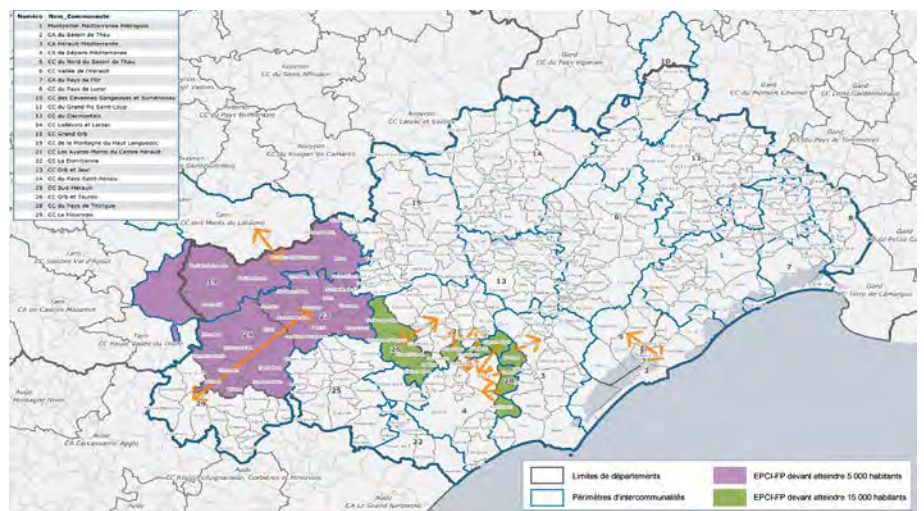
L'État a délégué aux intercommunalités munies d'un PLH et au département de l'Hérault la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah). Le département de l'Hérault compte 5 délégataires des aides à la pierre, couvrant l'ensemble du territoire.



Source : DDTM de l'Hérault - Février 2015

La carte des PLH de l'Hérault va connaître des modifications à la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunale adopté en mars 2016. Cette étude s'inscrit dans ce nouveau découpage territorial.

**SCHEMA DEPARTEMENTAL DE COOPERATION INTERCOMMUNALE ADOPTE PAR LA CDCI LE 14 MARS 2016
CARTE DES EPCI À FISCALITÉ PROPRE : PROPOSITION DE FUSION OU D'EXTENSION DE PÉRIMÈTRE**



Source : DDTM de l'Hérault - © IGN BD Carto © - DDTM /CP /Valorisation des données - Mars 2016

L'OBJET DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour objectif dans un premier temps de dresser une territorialisation des copropriétés présentant un fort potentiel de fragilité suivant la combinaison d'indicateurs de l'outil de pré-répérage de l'Anah.

Ces données permettront de connaître le nombre et la localisation des copropriétés fragiles dans les communes. L'objectif de cette étude est d'améliorer la connaissance des enjeux, alimenter les observatoires de l'habitat de ce territoire, susciter le dialogue entre les acteurs et mieux coordonner la programmation budgétaire.

L'analyse s'articulera en 2 étapes successives :

1^{ère} étape : Établir un diagnostic territorialisé à partir des résultats de l'outil de pré-répérage transmis par l'Anah, des copropriétés potentiellement fragiles (Familles C et D) selon la typologie, l'importance du phénomène de fragilité à l'échelle intercommunale, communale et infra-communale sur les territoires à forts enjeux.

2^{ème} étape : Construction d'indicateurs et leur spatialisation cartographiques afin d'identifier des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles et très fragiles sont pressenties, et donner des éléments de qualification de ces copropriétés (taille, ancienneté, occupation).

Une troisième étape peut être envisagée, portant sur une analyse qualitative à partir de croisement d'indicateurs ciblés sur les dysfonctionnements de nature immobilière. En effet, cette étude pourrait être poursuivie par une recherche sur la base des fichiers fonciers et des indicateurs plus précis notamment pour cibler la lutte contre les marchands de sommeil.

Ces analyses ont pour objectif de constituer un outil complémentaire d'aide à la définition de stratégies locales d'intervention (exemples : OPAH ; POPAC, autres dispositifs) de nature préventive ou curative au vue des enjeux qui y seront identifiés.

Cette étude n'a pas vocation à se substituer à un diagnostic préalable d'étude pré-opérationnelle ou de dispositif d'intervention Anah mais à identifier plus précisément les enjeux des copropriétés potentiellement fragiles.

LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

LE PARC ET TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE

Pour apprécier la situation d'une copropriété, il convient de définir des seuils de valeurs correspondant à différentes situations de risques ou de difficultés. Cela implique de comparer la copropriété à un parc de logements situés sur un territoire de référence. Des territoires de références locaux plutôt que nationaux ont été retenus afin de tenir compte des spécificités locales. Le territoire de référence retenu est celui qui correspond le mieux aux aires de marché, à savoir l'aire urbaine et sa périphérie de l'Insee 2010.

Le parc de référence est l'ensemble des logements privés individuels et collectifs.

Pour les critères relatifs à l'occupation, le parc de référence correspond à l'ensemble des ménages occupant des résidences principales privées individuelles et collectives.

LE CHAMP DE L'ÉTUDE

L'outil d'aide au repérage permet de hiérarchiser les périmètres en fonction du degré de fragilité.

L'exploitation des données des fichiers de l'Anah est conduite à trois échelles.

A l'échelle des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

L'étude s'étend sur 13 EPCI du département :

- la Métropole Montpellier Méditerranée (MMM) ;
- la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ;
- la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée ;
- la Communauté d'Agglomération de Thau (fusion de la CC du Nord du Bassin de Thau et de la CA du Bassin de Thau) ;
- la Communauté d'Agglomération Pays de l'Or ;
- la Communauté de Communes Pays de Lunel ;
- la Communauté de Communes Lodévois Larzac ;
- la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault ;
- la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises ;
- la Communauté de Communes Grand Orb en Languedoc ;
- la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup ;
- la Communauté de Communes du Clermontois ;
- la Communauté de Communes la Domitienne.

5 EPCI représentent un faible enjeu sur cette thématique et ne font pas l'objet d'analyse : la Communauté de Communes Orb et Jaur, la Communauté de Communes Orb et Taurou, la Communauté de Communes Sud-Hérault, de Communes du Pays de Thongue,, la Communauté de Communes les Avant-Monts du Centre Hérault.

En effet, ces 5 territoires ne comptent que 97 copropriétés, à savoir 0,85 % des copropriétés étudiées.

A l'échelle des communes

Les copropriétés étudiées sont situées dans une aire urbaine (grande, moyenne, et petite) et leur périphérie, selon le zonage INSEE 2010. En conséquence, les copropriétés localisées dans les communes multipolarisées et les communes isolées hors influence des pôles sont exclues de l'étude.

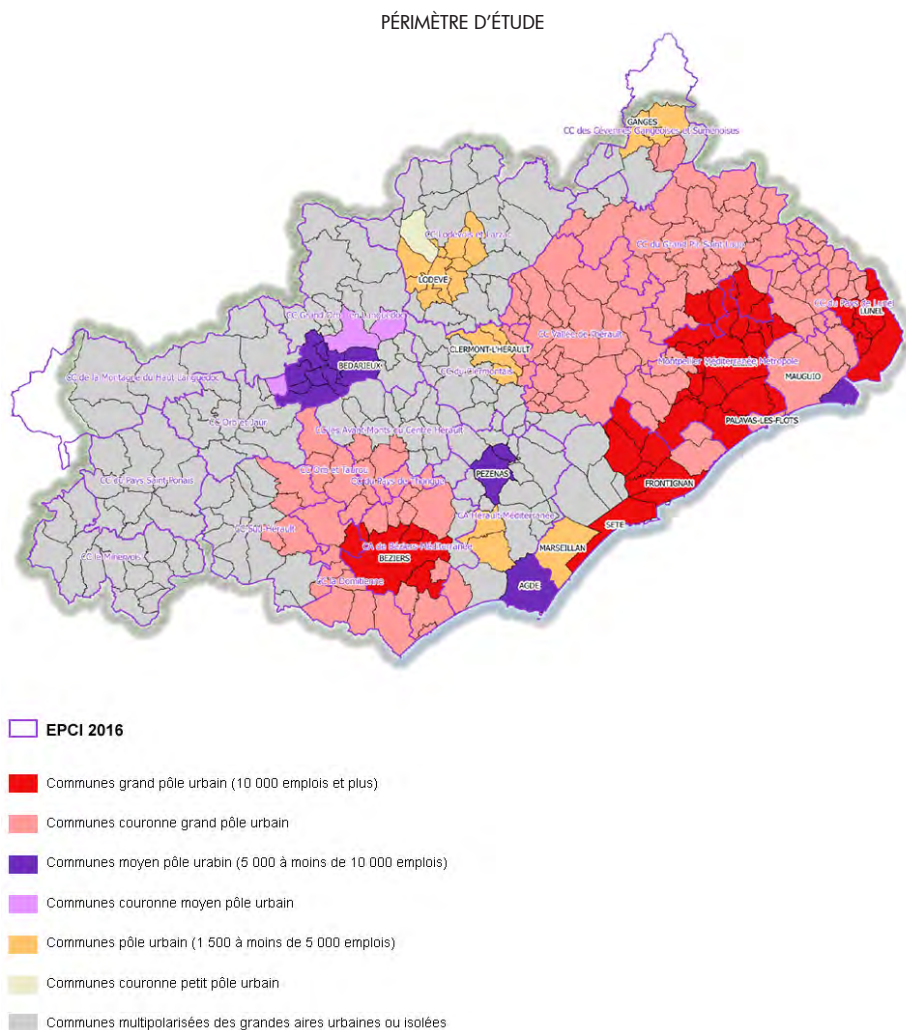
Dans l'Hérault, l'étude concerne 203 communes sur les 343, à savoir 59 % des communes du département.

Ces 203 communes étudiées rassemblent 926 500 habitants à savoir 89,3 % des habitants du département.

A l'échelle de la section cadastrale

Des zooms sont faits sur 14 communes à enjeu, ces territoires sont déterminés conjointement avec la maîtrise d'ouvrage. Ce sont les communes du département qui ont des parcs de copropriétés très fragiles les plus importants.

Ces **14 communes concentrent 81 % du parc des copropriétés les plus fragiles** (Famille D) et **78 % du parc des copropriétés fragiles** (Famille C) du département.



CRITÈRES DE DIFFICULTÉS PRIS EN COMPTE DANS LE CLASSEMENT ANAH



PRINCIPES ET PRÉCAUTIONS D'USAGE DE LA MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

Cette étude a pour base les informations disponibles sur la localisation et les caractéristiques des copropriétés potentiellement fragiles dans l'outil de pré-repérage Anah/DGAIN.

L'évaluation des copropriétés du champ de l'étude s'est effectuée à partir de cinq critères de difficulté :

- **la situation socio-économique des occupants**, en prenant en compte :
 - le revenu des occupants, à savoir le revenu annuel brut par unité de consommation et le taux de ménage sous le seuil de pauvreté ;
 - le taux de sur-occupation lourde et légère ;
 - le taux de familles monoparentales et le taux de familles nombreuses, les situations de fragilité sont proportionnellement plus fréquentes parmi les familles monoparentales et les familles nombreuses, ne serait-ce parce que les premières ne disposent en général que d'une seule source de revenus et les secondes ont un grand nombre de personnes à charge ;
- **l'état du bâti**, issu du croisement du classement cadastral des logements et de la présence ou l'absence des éléments de confort (WC et salle de bain) ;
- **la vacance de longue durée** (supérieure ou égale à trois ans), en effet à partir d'une durée de 3 ans, la vacance a plus de chance d'être structurelle due à une inadaptation ou obsolescence du logement. Cette inadaptation de l'offre à la demande peut être liée à des questions de taille, d'absence de confort, de vétusté du logement mais aussi à la dévalorisation de la copropriété ou du quartier dans lequel elle se trouve, ou encore au désintérêt du propriétaire pour son bien. Seul ce critère de vacance est disponible dans Filocom sur le positionnement. Sur le marché des copropriétés, il n'y a pas d'éléments sur les loyers, ni sur les prix de vente, ni sur les délais de commercialisation ;
- **la capacité des propriétaires occupants à faire face aux dépenses d'entretien**. En l'absence d'informations disponibles dans la base Filocom sur les revenus des propriétaires de logements locatifs ou vacants, seuls **les revenus des propriétaires occupants** sont pris en compte. Ils sont appréciés par rapport au seuil de pauvreté. L'information perdant de l'intérêt dans les copropriétés à forte proportion de logements locatifs, l'importance du critère dans la note finale est proportionnelle au poids des logements en propriété occupante dans la copropriété ;
- **la présomption de marchands de sommeil, fondée sur la présence de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants au sein de la copropriété**. Il convient néanmoins d'être prudent avec cet indicateur. Si la SCI (ou peut être d'autres catégories de personnes morales telles que les SARL par exemple) est une forme juridique de propriété semble-t-il fréquente chez les marchands de sommeil, toutes les SCI n'agissent pas bien sûr en marchands de sommeil. De plus, Filocom ne permet pas de distinguer les différentes catégories de personnes morales de droit privé, ni à plus forte raison de SCI.

(cf. schéma ci-contre)

Chaque copropriété du champ de l'étude a été évaluée sur chacun de ces critères de difficulté au moyen d'un système de notation permettant d'aboutir à une classification des copropriétés en 4 familles de potentiel de fragilité (Familles A, B, C, D). (cf. Annexe 1 - Tableau des critères de difficulté utilisés pour l'évaluation des copropriétés).

Les familles peuvent être qualifiées de la sorte :

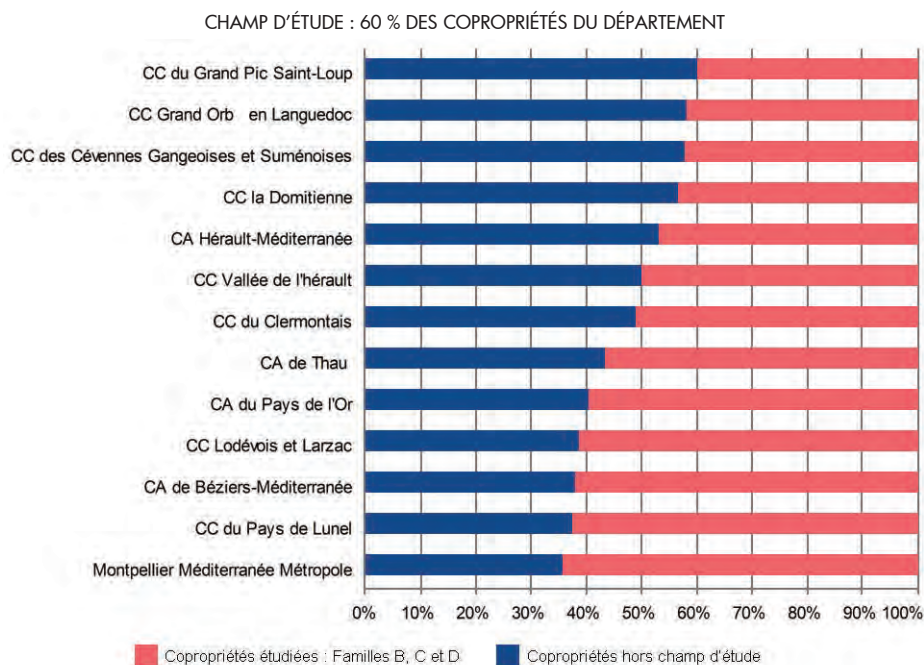
- **Famille A : parc de copropriétés pas fragiles.** Aucune aide n'est à envisager sur ce parc. Les données ne sont disponibles qu'à l'échelle du département pour respecter la statistique ;
- **Famille B : parc de copropriétés peu fragiles.** Une surveillance est à mettre en place afin que les signes repérés ne les fassent basculer vers de plus amples difficultés ;
- **Famille C : parc de copropriétés potentiellement vulnérables,** en cours de basculement vers la difficulté. Il convient d'aider ce parc en amont afin de rompre le cycle de dégradation ;
- **Famille D : parc de copropriétés potentiellement fragiles,** à forte présomption de difficultés. Il convient de mettre en place un dispositif le plus adapté pour les sortir du **processus de déqualification**.

AVERTISSEMENT RELATIF AU SECRET STATISTIQUE

Dans l'étude, afin de préserver le secret statistique, seules les copropriétés de Familles B, C et D figurent dans les fichiers d'aide au repérage. Les copropriétés Famille A ne sont restituées que dans l'étude nationale à l'échelle de la France métropolitaine, des régions et des départements.

Les calculs réalisés sur les territoires de l'Hérault ne prennent pas en compte les copropriétés Famille A.

Seules sont étudiées les copropriétés des Familles B, C et D, elles représentent environ 60 % des 19 786 copropriétés du département.



LES LIMITES DE FILOCOM

Le recours à Filocom pour l'étude des copropriétés présente des limites : absence d'informations sur la gestion des copropriétés, le niveau des loyers et les prix de vente. Les informations concernant la qualité du bâti sont également limitées aux seules données relatives au classement cadastral et au niveau de confort. Filocom reste toutefois la source d'informations la plus complète pour effectuer cette étude car elle comprend des informations exhaustives sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants jusqu'à une fine échelle géographique, la section cadastrale.

Quelques précautions d'usage sont donc à prendre pour l'utilisation de l'outil de pré-repérage. Les critères de difficulté ne prennent pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives :

- aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en assemblée générale par exemple) ;
- à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges) ;
- à l'état du bâti et de ses équipements (dégradations des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple).

Pour ces raisons, l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

PORTRAIT SUCCINCT DU PARC DES COPROPRIÉTÉS À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

L'étude porte sur 11 514 copropriétés, à savoir 60 % du parc des copropriétés du département.

LA CLASSIFICATION EN FAMILLES B,C ET D DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES DANS L'HÉRAULT

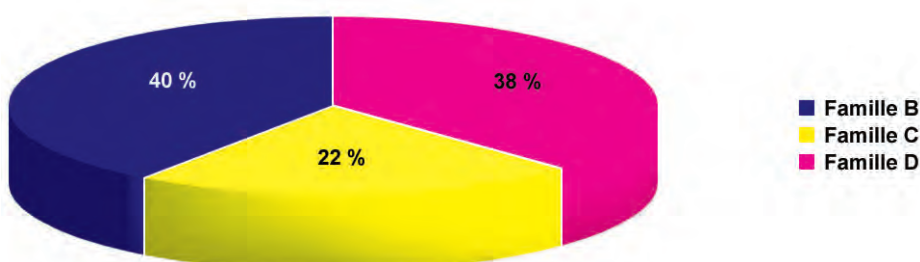
QUELLE EST LA RÉPARTITION EN FAMILLES B,C ET D DU PARC DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES ?

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES SELON LES DEGRÉS DE GRAVITÉ

| 2013 | Nombre | Pourcentage |
|--------------|---------------|-------------|
| Famille B | 4 621 | 40 % |
| Famille C | 2 567 | 22 % |
| Famille D | 4 326 | 38 % |
| Total | 11 514 | 100% |

Le tableau indique qu'une copropriété sur deux est dans une situation à surveiller ou nécessite une intervention, afin que les difficultés potentiellement repérées ne s'aggravent pas et deviennent insolubles.

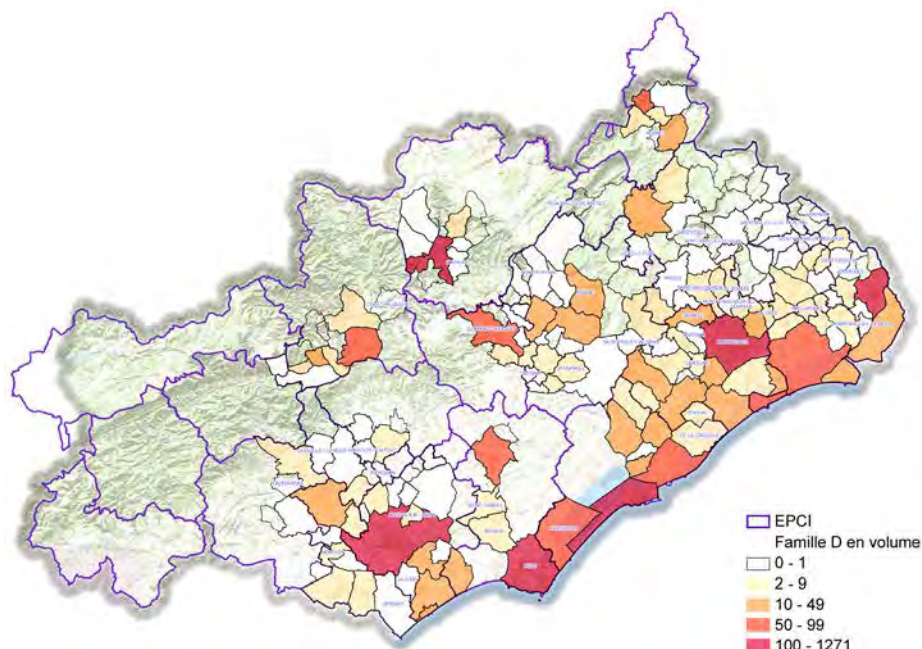
Il montre que 2/5 des copropriétés étudiées dans le département sont dans une situation de grande fragilité (Famille D). A l'opposé, 2/5 sont dans une situation ne présentant guère de signe de fragilité potentielle (Famille B), et 22 % (Famille C) sont dans une situation à surveiller voire à aider afin que les difficultés repérées ne deviennent pas des difficultés insurmontables à terme.



QUELLE EST LA TERRITORIALISATION DU PARC DES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES DE LA FAMILLE D ?

La carte ci-dessous montre les communes concentrant les volumes les plus élevés de copropriétés très fragiles (Famille D).

LES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES DE FAMILLE D



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

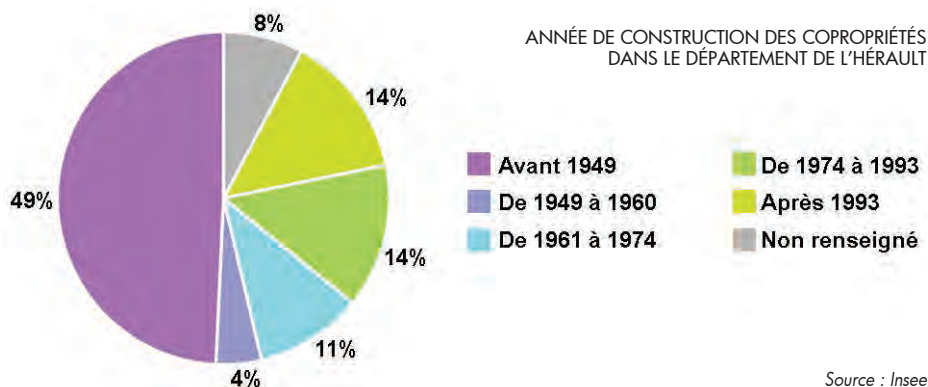
Elle montre les 6 communes les plus concernées en volumes (entre 100 et 1 271 copropriétés de Famille D) par la problématique de copropriétés très fragiles, à savoir : Montpellier (1 271), Béziers (677), Sète (477), Agde (280), Lodève (122) et Lunel (106).

Huit autres communes concentrent entre 50 et 100 copropriétés très fragiles, à savoir : Palavas-les-Flots, Bédarieux, Pezenas, Frontignan, Mauguio, Ganges, Marseillan et Clermont-l'Hérault.

La carte permet de cibler les 14 communes à enjeu sur cette problématique qui seront regardées à l'échelle infra-communale dans la partie 5 de l'étude.

UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIEN

Cet histogramme trace les grands traits de l'histoire de la construction des copropriétés dans l'Hérault. La moitié du parc de copropriétés de l'Hérault date d'avant 1949, et seul 14 % du parc est bâti après 1993. Ces données seraient intéressantes à comparer avec celles de l'ancienneté du parc des résidences principales de l'Hérault.



Source : Insee

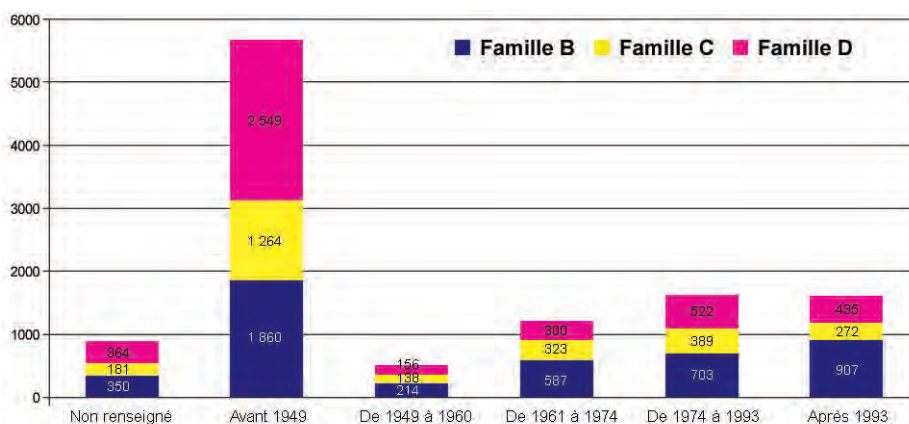
Les données suivantes attestent qu'il existe un lien entre le potentiel de fragilité et l'ancienneté des copropriétés : en effet, le parc le plus ancien concentre le plus grand nombre de copropriétés très fragiles (Famille D).

Les copropriétés construites avant 1949 sont, pour 45 % d'entre elles, en Famille D. Ce ratio tombe autour de 30 % pour les autres périodes plus récentes.

Cependant, concernant les copropriétés les plus récentes, construites après 1993, un tiers d'entre elles appartiennent à la Famille D. Cela interroge sur la qualité des constructions récentes ou leur mode d'occupation ou de gestion.

RÉPARTITION ET DATE DE CONSTRUCTION DES COPROPRIÉTÉS

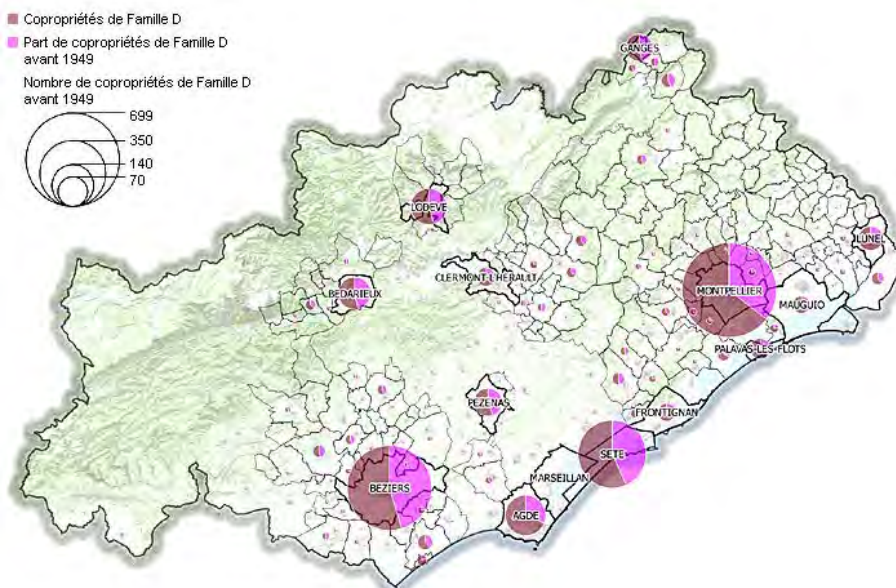
| | Non renseigné | Avant 1949 | De 1949 à 1960 | De 1961 à 1974 | De 1974 à 1993 | Après 1993 | Total |
|------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------|---------------|
| Famille B | 350 | 1 860 | 214 | 587 | 703 | 907 | 4 621 |
| Famille C | 181 | 1 264 | 138 | 323 | 389 | 272 | 2 567 |
| Famille D | 364 | 2 549 | 156 | 300 | 522 | 435 | 4 326 |
| Total | 895 | 5 673 | 508 | 1 210 | 1 614 | 1 614 | 11 514 |



Source : Insee

La carte suivante permet d'avoir une vision départementale sur la localisation des 2 549 copropriétés fragiles (Famille D) datant d'avant 1949 et leur part sur l'ensemble des copropriétés de la famille D.

COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D AVANT 1949



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

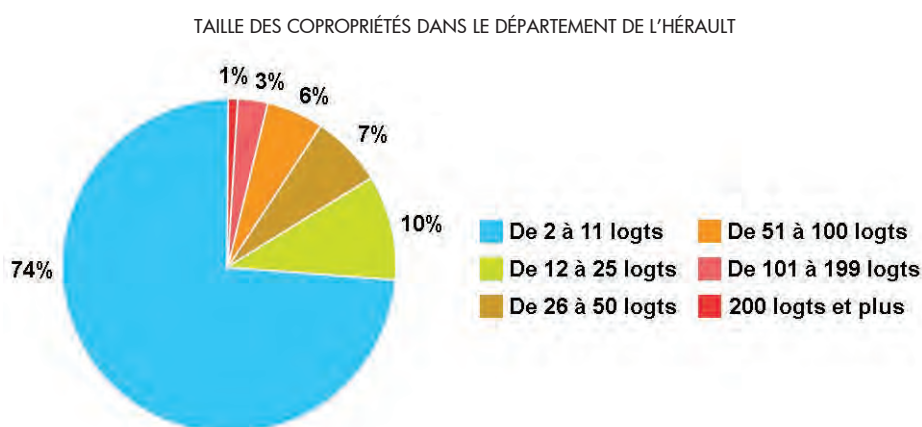
63 % des copropriétés très fragiles datant d'avant 1949 sont concentrées sur 3 pôles urbains, Sète (362), Béziers, (562) et Montpellier (699).

| Commune | Copropriétés avant 1949 | Copropriétés Famille D avant 1949 | Taux copropriétés Famille D avant 1949 / Copropriétés de Famille D |
|-------------|-------------------------|-----------------------------------|--|
| Béziers | 1 032 | 562 | 54,5% |
| Montpellier | 1 842 | 699 | 37,9% |
| Sète | 776 | 362 | 46,6% |
| Hérault | 5 673 | 2 546 | 44,9% |

Cette approche a été affinée sur les 14 communes à enjeu dans la partie 5 de l'étude. En effet la plupart de ces communes connaissent une problématique de centre ville ancien en partie déqualifié et/ou concernées par une politique de renouvellement urbain. Cette approche montre les sections cadastrales les plus marquées par un volume important de copropriétés construites avant 1949 et en associant un indicateur de fragilité sociale.

UN PARC DE COPROPRIÉTÉS DE PETITE TAILLE

Les 3/4 du parc de copropriétés étudiées sont de petite taille (moins de 11 logements), et les grandes propriétés de plus de 100 logements ne représentent que 4 % du parc étudié.

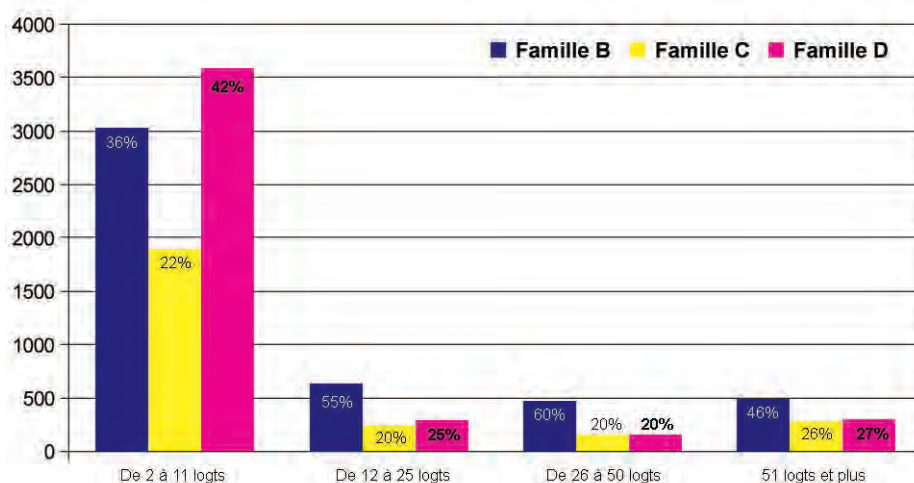


Les petites copropriétés (de 2 à 11 logements) sont en volume et en part les plus fragiles du département. En effet, en volume, on compte 3 600 petites copropriétés très fragiles et en pourcentage, les petites copropriétés très fragiles représentent 42 % de la Famille D.

En comparaison, 293 grandes copropriétés (plus de 50 logements) représentent 27 % de la famille D.

RÉPARTITION PAR TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

| | De 2 à 11 logts | De 12 à 25 logts | De 26 à 50 logts | 51 logts et plus | Total |
|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| Famille B | 3 022 | 630 | 473 | 496 | 4 621 |
| Famille C | 1 894 | 234 | 155 | 284 | 2 567 |
| Famille D | 3 590 | 284 | 159 | 293 | 4 326 |
| Total | 6 810 | 1 098 | 783 | 1 073 | 11 514 |



Source : Insee

SYNTHÈSE DES DONNÉES SUR LA TAILLE ET L'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS

Le tableau ci-dessous montre que presque la moitié (46%) des copropriétés du département sont des petites taille datant d'avant 1949. Ces données montrent également la mise en construction des grandes copropriétés à partir des années 1960, en moyenne un quinzaine par an et leur forte progression depuis 1974, à raison de 18 constructions de grandes copropriétés par an.

| Année de construction | Moins de 12 logts | Entre 12 et 25 logts | Entre 25 et 50 logts | Plus de 50 logts | Total |
|-----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|------------------|--------|
| Avant 1949 | 5 370 | 254 | 24 | 25 | 5 673 |
| De 1949 à 1960 | 389 | 62 | 28 | 29 | 488 |
| De 1961 à 1974 | 622 | 225 | 141 | 222 | 1 216 |
| Après 1974 | 1 528 | 484 | 506 | 710 | 3 228 |
| <i>Non renseigné</i> | 597 | 123 | 88 | 87 | 895 |
| Total | 8 506 | 1 148 | 787 | 1 073 | 11 500 |

LA LOCALISATION DES 3 600 PETITES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES

La carte suivante permet d'avoir une vision départementale sur la localisation des 3 600 petites copropriétés fragiles (Famille D) et leur part en court de dégradation (Famille D).

62 % des petites copropriétés fragiles (famille D) sont concentrées dans les 7 communes suivantes :

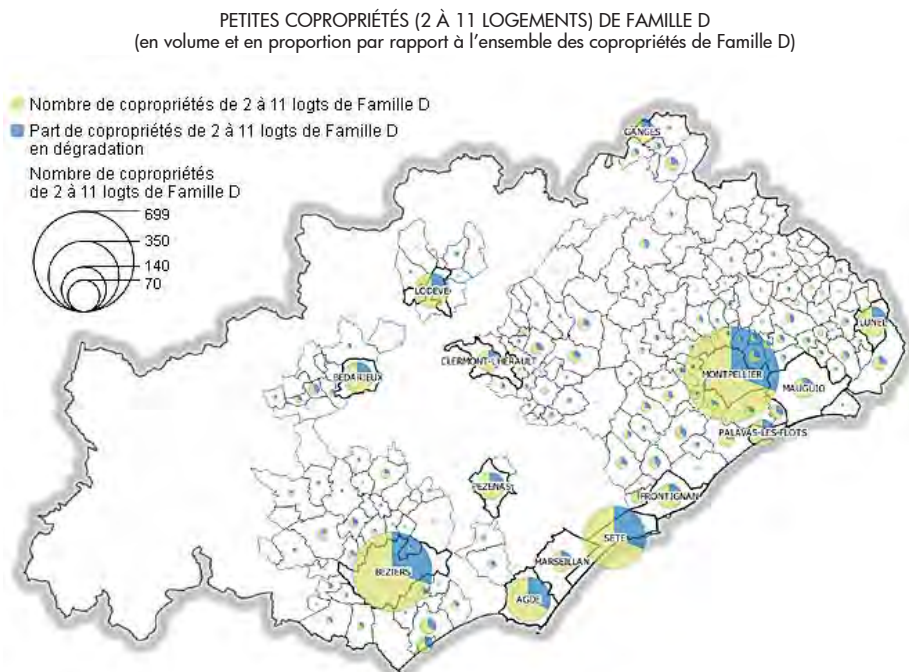
- 3 communes littorales : Palavas-les-Flots (69), Sète (406), Agde (202) ;
- 2 centres urbains : Montpellier (905), Béziers (645) ;
- 2 communes plus rurales : Bédarieux (93) et Lodève (122).

La carte montre la part importante de copropriétés fragiles de petites tailles en cours de dégradation en 2009 et 2013 (Famille D). A l'échelle départementale, 44 % des petites copropriétés fragiles voient leurs indicateurs ANAH se dégrader sur la période 2009-2013.

Les communes les plus touchées par ces cycles de dégradation des petites copropriétés fragiles sont :

- Clermont-l'Hérault, sur les 51 petites copropriétés Famille D, 59 % sont entrées dans un cycle de dégradation ;
- Palavas-les-Flots, sur les 69 petites copropriétés famille D, 57 % sont entrées dans un cycle de dégradation.

Ces cycles de dégradation vont être analysés plus finement à l'échelle départementale dans le paragraphe « Un indicateur sur les copropriétés impactées par un cycle de dégradation court (2009-2013) », page suivante.



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

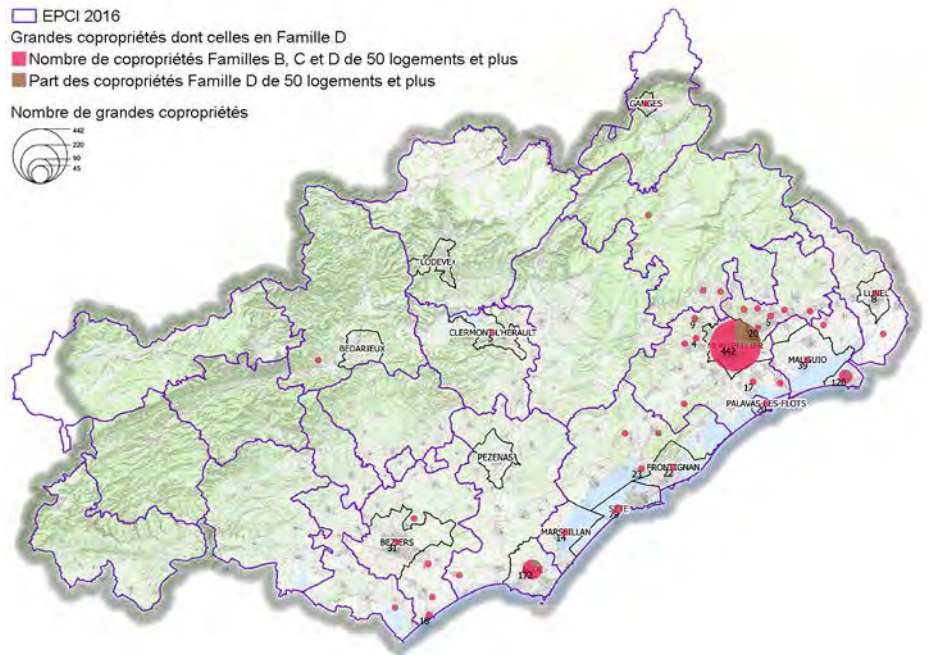
LA LOCALISATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

La carte ci-après montre le nombre de grandes copropriétés à l'échelle communale pour l'année 2013 et la part de celles qui sont fragiles (Famille D). Le département compte 1 073 copropriétés de plus de 50 logements.

La carte fait ressortir 3 grandes tendances :

- les communes du littoral héraultais sont les plus concernées par un fort volume de grandes copropriétés même s'il faut relativiser par rapport au nombre de copropriétés par commune. En effet, les grandes copropriétés de la Grande-Motte représentent 80,5 % des copropriétés de la commune. Dans une moindre mesure, ce chiffre « descend » à 26 % et 20,5 % respectivement pour les communes de Grabels et Balaruc-les-Bains. Enfin, elles représentent 12,2 % sur la commune de Montpellier ;
- la ville de Montpellier concentre 41 % des grandes copropriétés du département. Quant à Montpellier Méditerranée Métropole, cela représente 47 % des grandes copropriétés avec des communes à la périphérie de Montpellier presque toutes impactées, à des degrés divers ;
- les communes de l'arrière-pays sont très peu concernées par ce phénomène, cela est à mettre en relation avec le poids de population et le tourisme.

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS (PLUS DE 50 LOGEMENTS)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

UN INDICATEUR SUR LES COPROPRIÉTÉS IMPACTÉES PAR UN CYCLE DE DÉGRADATION COURT (2009-2013)

Les fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah permettent d'avoir des appréciations relatives à l'évolution des critères de difficulté sur la période 2009-2013. Ces éléments n'entrent pas en compte dans l'évaluation des copropriétés.

Cependant pour affiner le repérage des copropriétés fragiles, ces éléments permettent de cibler celles qui connaissent **un cycle de dégradation**.

En effet, soit la note moyenne d'une copropriété sur la période 2009-2013 s'améliore par rapport au parc de référence, soit elle se stabilise, soit elle se dégrade.

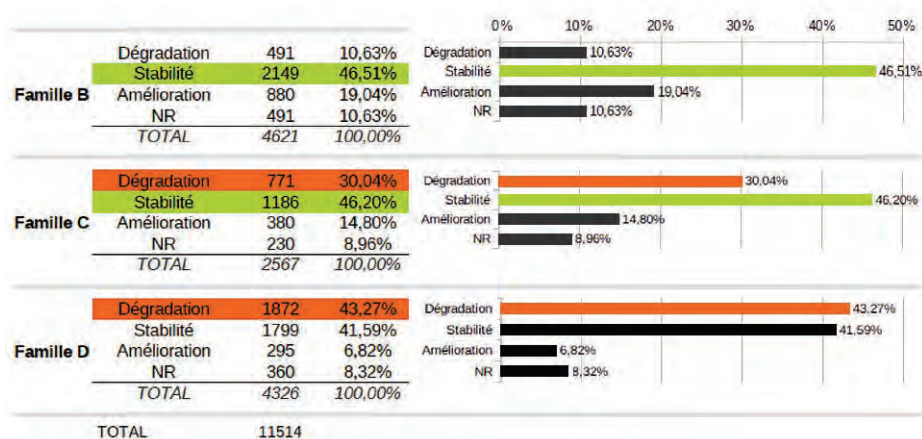
Un indicateur d'affinage permet de pointer **les copropriétés potentiellement vulnérables et fragiles** (Famille C et D) qui sont entrées dans un cycle de dégradation d'une durée de 5 années, 2009-2013.

Dans cette étude, on nomme ces Familles « C- » et « D- ».

A l'échelle départementale, les copropriétés très fragiles (Famille D) sont celles qui sont le plus touchées par un cycle de dégradation, aussi bien en nombre (1872 copropriétés) qu'en volume (43% des copropriétés de la Famille D).

En comparaison, 30 % des copropriétés vulnérables (Famille C) sont touchées par un cycle de dégradation ; en volume, 771 copropriétés de la Famille C sont entrées dans un cycle de dégradation. Ces copropriétés représentent également un réel enjeu, leur repérage et l'identification de leurs difficultés éviteraient qu'elles s'enlisent dans une situation plus grave et plus difficile à redresser.

ÉVOLUTION DE 2009 ET 2013



Ces indicateurs Famille C- et Famille D- sont des indicateurs de priorisation. En effet une copropriété vulnérable (Famille C) ou fragile (Famille D) entrée dans un cycle de dégradation risque de voir sa situation s'altérer rapidement sans intervention particulière pour stopper et renverser la dynamique de dégradation.

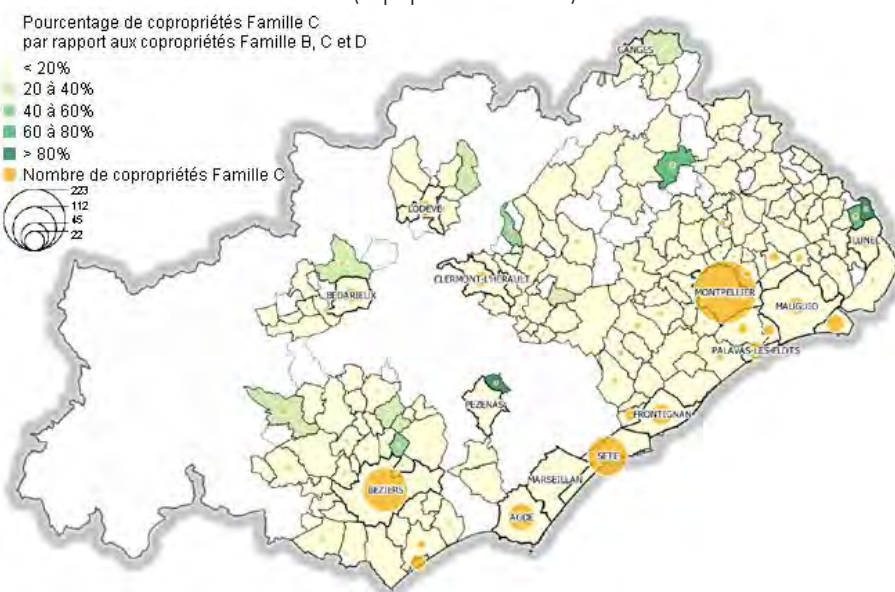
Ces indicateurs sont regardés à l'échelle départementale pour connaître les zones les plus concernées, puis à l'échelle des 14 communes à enjeux (page 33).

Les deux cartes ci-après montrent sensiblement les mêmes communes concernées par un volume important de copropriétés entrées dans des cycles de déqualification (Familles C- et D-) : il s'agit des 14 communes à enjeu étudiées à l'échelle de la section cadastrale (page 33). En revanche, l'analyse en proportion des copropriétés Familles C- et D- par rapport aux copropriétés des Familles B,C et D montre de nombreuses petites communes dont on suppose un centre ancien en cours de dégradation.

On note un fort pourcentage de Famille C- dans les petites communes suivantes : Cazeville (dans la CC du Grand Pic Saint-Loup), Villetelle et Verargues (au nord de Lunel), Lezignan-la-Cebe (au nord de Pezenas) et Bassan (au nord de Béziers).

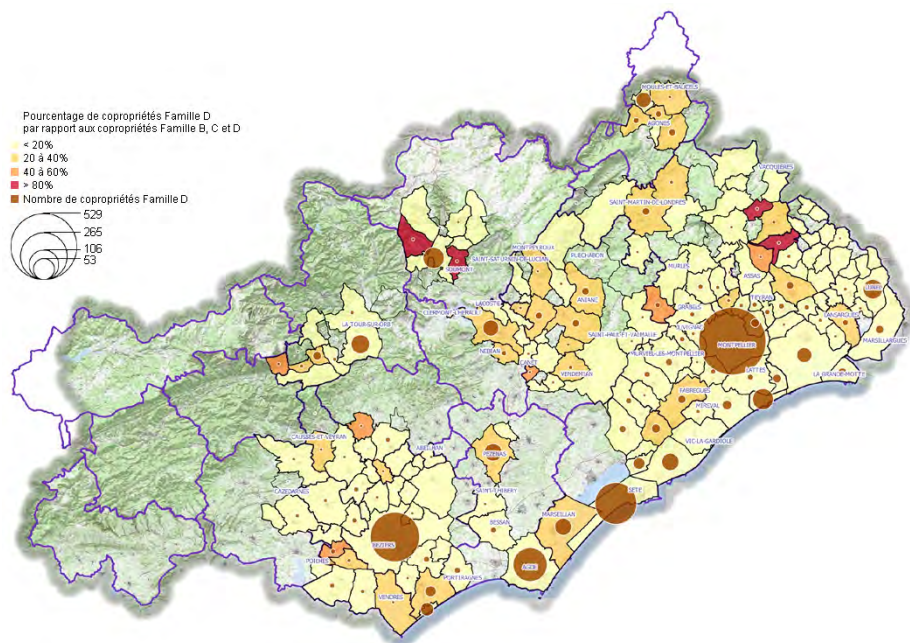
On note un fort pourcentage de Famille D- dans les petites communes suivantes : Fontanes, Montand et Vailhauques (dans la CC du Grand Pic Saint-Loup), Soumont et Les Plans (à côté de Lodève), Combes (à l'ouest de Bédarieux), Autignac et Montady (à l'ouest de Béziers).

LES COPROPRIÉTÉS FAMILLE C VULNÉRABLES EN COURS DE DÉGRADATION (en proportion et en volume)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

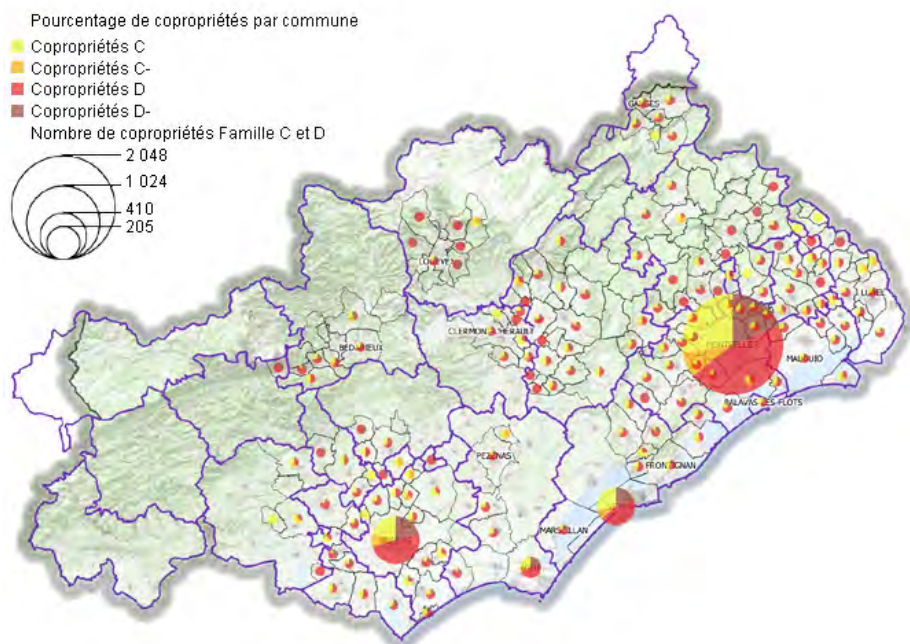
LES COPROPRIÉTÉS FAMILLE D TRÈS FRAGILES EN COURS DE DÉGRADATION
(en proportion et en volume)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

La carte ci-dessous fait la synthèse des deux cartes précédentes et permet de comparer sur chaque commune les parts et volume des familles de copropriétés vulnérables (Famille C) et fragiles (Famille D) et celles en cours de dégradation (Familles C- et D-).

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES (FAMILLE C) ET TRÈS FRAGILES (FAMILLE D)
ET CELLES EN COURS DE DÉGRADATION (FAMILLES C- ET D-)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR DES COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES

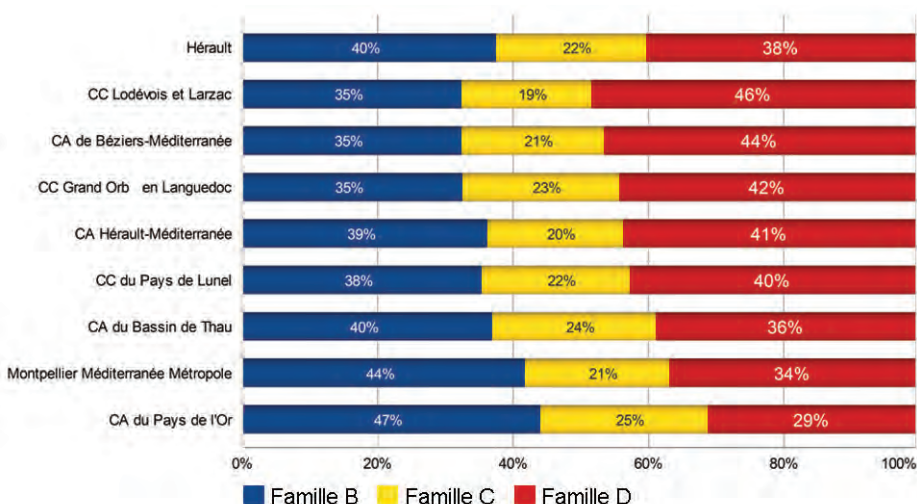
LA CLASSIFICATION PAR FAMILLE B, C ET D DES EPCI

| EPCI 2013 | Nombre de copropriétés par Famille | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| | Famille B | Famille C | Famille D | Total |
| CC Lodévois et Larzac | 99 | 54 | 129 | 282 |
| CC Grand Orb en Languedoc | 105 | 69 | 124 | 298 |
| CC du Pays de Lunel | 132 | 76 | 139 | 347 |
| CA du Pays de l'Or | 349 | 185 | 213 | 747 |
| CA Hérault Méditerranée | 361 | 187 | 381 | 929 |
| CA de Béziers Méditerranée | 616 | 369 | 771 | 1 756 |
| CA du Bassin de Thau | 734 | 448 | 669 | 1 851 |
| Montpellier Méditerranée Métropole | 1 953 | 943 | 1 502 | 4 398 |
| Département Hérault | 4 621 | 2 567 | 4 326 | 11 514 |

81 à 300
 3001 à 500
 plus de 500

Montpellier Méditerranée Métropole (MMM) est l'EPCI où le nombre de copropriétés Famille D est le plus élevé, loin devant la Communauté d'agglomération du Bassin de Thau, et celle de Béziers-Méditerranée. Cependant, on s'aperçoit que le taux les plus élevés des copropriétés très fragiles se situent dans les EPCI les plus ruraux à l'intérieur du département, à savoir les communautés de Lodévois et celle du Grand Orb en Languedoc et 2 EPCI en bordure littorale la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et celle de Béziers-Méditerranée.

RÉPARTITION PAR FAMILLE ET EPCI



Précisément, ces chiffres montrent que c'est la Communauté d'agglomération de Béziers-Méditerranée la plus impactée par :

- un très fort taux de copropriétés très fragiles, 44 % des copropriétés de cet EPCI sont en Famille D, à savoir 6 points au-dessus de la moyenne départementale) ;
- un très haut volume de copropriétés très fragiles, 616 copropriétés en Famille D.

LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR LES CYCLES DE DÉGRADATION DE COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES

Ce tableau montre le nombre de copropriétés vulnérables (Famille C) et fragiles (Famille D) en prenant en compte leur taille et la part de ces copropriétés en cours de dégradation (Familles C- et D-), sur chaque territoire à enjeux.

| 14 communes à enjeux regroupées par EPCI | | Petites copropriétés (2 à 11 logements) | | | | Copropriétés moyennes (15 à 50 logements) | | | |
|--|----------------|---|---------------------------|-----------|---------------------------|---|---------------------------|-----------|---------------------------|
| | | Famille C | En dégradation Famille C- | Famille D | En dégradation Famille D- | Famille C | En dégradation Famille C- | Famille D | En dégradation Famille D- |
| CA Béziers Méditerranée | Béziers | 254 | 39% | 645 | 43% | 28 | 54% | 30 | 40% |
| | Frontignan | 63 | 27% | 63 | 44% | 9 | 56% | 9 | 67% |
| CA Bassin de Thau | Marseillan | 18 | 28% | 44 | 48% | 4 | 50% | 13 | 69% |
| | Sète | 240 | 27% | 406 | 45% | 33 | 42% | 50 | 30% |
| CA Pays de l'Or | Mauguio | 27 | 48% | 45 | 47% | 8 | 50% | 7 | 29% |
| | Palavas-les-F. | 49 | 22% | 69 | 57% | 28 | 29% | 18 | 61% |
| CA Hérault Méditerranée | Agde | 84 | 30% | 202 | 48% | 24 | 29% | 39 | 59% |
| | Pezenas | 22 | 23% | 77 | 45% | 1 | 0% | 2 | 100% |
| CC Cévennes Gangeoises et Suménoises | Ganges | 31 | 23% | 66 | 41% | 0 | - | 0 | - |
| CC Clermontais | Clermont l'H. | 38 | 34% | 51 | 59% | 2 | 50% | 2 | 50% |
| CC Pays de Lunel | Lunel | 47 | 19% | 93 | 44% | 9 | 44% | 10 | 30% |
| CC Grand Orb en Languedoc | Bédarieux | 50 | 26% | 93 | 45% | 1 | 0% | 1 | 0% |
| CC Lodévois et Larzac | Lodève | 51 | 27% | 122 | 43% | 1 | 100% | 0 | - |
| Montpellier Méditerranée Métropole | Montpellier | 496 | 30% | 905 | 44% | 182 | 27% | 225 | 38% |
| Total 14 communes | | 1 470 | 30% | 2 881 | 45% | 330 | 34% | 406 | 42% |
| Total département | | 1 894 | 30% | 3 590 | 44% | 389 | 34% | 443 | 42% |

□ 1 à 15 % ■ 16 à 25 % ■ 26 à 45 % ■ 46 à 60 % ■ Plus de 60 %

| 14 communes à enjeux regroupées par EPCI | | Grandes copropriétés (51 à 100 logements) | | | | Très grandes copropriétés (plus de 100 logements) | | | |
|--|----------------|---|---------------------------|-----------|---------------------------|---|---------------------------|-----------|---------------------------|
| | | Famille C | En dégradation Famille C- | Famille D | En dégradation Famille D- | Famille C | En dégradation Famille C- | Famille D | En dégradation Famille D- |
| CA Béziers Méditerranée | Béziers | 6 | 0% | 2 | 0% | 2 | 50% | 0 | - |
| | Frontignan | 5 | 60% | 1 | 0% | 5 | 20% | 1 | 100% |
| CA Bassin de Thau | Marseillan | 0 | - | 1 | 0% | 3 | 67% | 4 | 100% |
| | Sète | 16 | 50% | 14 | 36% | 8 | 38% | 7 | 43% |
| CA Pays de l'Or | Mauguio | 7 | 14% | 7 | 0% | 2 | 50% | 9 | 33% |
| | Palavas-les-F. | 2 | 0% | 5 | 20% | 4 | 0% | 2 | 50% |
| CA Hérault Méditerranée | Agde | 19 | 32% | 20 | 40% | 29 | 14% | 19 | 47% |
| | Pezenas | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| CC Cévennes Gangeoises et Suménoises | Ganges | 1 | 100% | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| CC Clermontais | Clermont l'H. | 0 | - | 2 | 0% | 1 | 0% | 0 | - |
| CC Pays de Lunel | Lunel | 2 | 0% | 3 | 33% | 0 | - | 0 | - |
| CC Grand Orb en Languedoc | Bédarieux | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| CC Lodévois et Larzac | Lodève | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Montpellier Méditerranée Métropole | Montpellier | 64 | 28% | 79 | 34% | 35 | 11% | 62 | 26% |
| Total 14 communes | | 122 | 30% | 134 | 31% | 89 | 18% | 104 | 36% |
| Total département | | 153 | 30% | 157 | 32% | 131 | 23% | 136 | 33% |

ANALYSE DES PETITES COPROPRIÉTÉS (2 À 11 LOGEMENTS)

A l'échelle départementale, le parc des petites copropriétés famille D est celui qui souffre le plus du phénomène de déqualification (44 %).

Regard sur les petites copropriétés des Familles C et C-

Montpellier, Béziers et Sète comptent plus de la moitié des petites copropriétés du département. Parmi ces trois villes, la commune de Béziers détient la plus forte proportion de petites copropriétés en cours de dégradation (39 %).

Notons que Mauguio est la commune concentrant le plus fort taux de petites copropriétés en cours de dégradation, en effet 48 % des 27 petites copropriétés de la commune sont en train de glisser vers la Famille D.

Regard sur les petites copropriétés des Familles D et D-

Montpellier, Béziers, Sète, et Agde rassemblent 60 % des petites copropriétés Famille D du département.

Le parc des petites copropriétés Famille D est le plus marqué par le phénomène de dégradation, en effet, 44 % à l'échelle départementale sont en cours de déqualification, à savoir 1 580 copropriétés.

Les taux les plus élevés des petites copropriétés en cours de dégradation se situent à Clermont-l'Hérault (59 %), Palavas-les-Flots (57 %), Agde et Marseillan (48 %).

ANALYSE DES MOYENNES COPROPRIÉTÉS (12 À 50 LOGEMENTS)

Regard sur les moyennes copropriétés des Familles C et C-

A l'échelle départementale, on note un pourcentage élevé (34 %) de moyennes copropriétés Famille C en cours de dégradation. Le risque de ces moyennes copropriétés est de connaître un glissement vers la Famille D.

Montpellier concentre 46 % des moyennes copropriétés Famille C dont 27 % sont en cours de dégradation (proportion la plus basse du département). En revanche, plus de la moitié du parc de copropriétés Famille C de taille moyenne des territoires de Béziers, Frontignan, Marseillan, Mauguio et Clermont-l'Hérault sont en cours de dégradation.

Regard sur les moyennes copropriétés des Familles D et D-

Montpellier concentre environ 50 % des moyennes copropriétés Famille D, dont 38 % sont en dégradation (en dessous de la moyenne départementale qui s'élève à 42 %). Le parc de moyennes copropriétés Famille D est très concerné par le phénomène de déqualification, surtout les communes de Marseillan (69 %), Frontignan, Palavas, Agde et Clermont l'Hérault (50 %)

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS (51 À 100 LOGEMENTS)

A l'échelle départementale, presque un tiers du parc de grandes copropriétés des familles C et D sont en cours de déqualification.

Regard sur les grandes copropriétés des Familles C et C-

En volume, Montpellier concentre 41 % des grandes copropriétés Famille C du département, suivi de Agde et Sète.

Les territoires les plus touchés en proportion par le phénomène de déqualification des grandes copropriétés (Famille C-), sont Marseillan et Sète, notons que la seule grande copropriété Famille C de Gange est marquée par un cycle de dégradation.

Regard sur les grandes copropriétés des Familles D et D-

En volume, Montpellier concentre 50% des grandes copropriétés Famille D du département, suivi des communes d'Agde et de Sète.

Les territoires les plus touchés en proportion par le phénomène de déqualification des grandes copropriétés (Famille D-), sont Agde (40%) et Sète (36%).

LES TRÈS GRANDES COPROPRIÉTÉS (+ 101 LOGEMENTS)

Regard sur les très grandes copropriétés des Familles C et C-

A l'échelle départementale, la part de très grandes copropriétés Famille C en déqualification est la plus faible de toutes les catégories de ce tableau. Montpellier ne concentre que 26 % des très grandes copropriétés Famille C du département, Agde en détient 22 %, et notons que 30 % du parc de très grandes copropriétés Famille C ne se situent pas sur les 14 communes à enjeux.

Parmi les territoires étudiés, ceux les plus touchés en proportion par le phénomène de déqualification des très grandes copropriétés (Famille C-), sont Marseillan (67 %), Béziers et Mauguio (50 %).

Regard sur les très grandes copropriétés des Familles D et D-

Montpellier concentre que 45 % des très grandes copropriétés Famille D du département, Agde en détient 14 %, et notons que 25 % du parc des très grandes copropriétés Famille D ne se situent pas sur les 14 communes à enjeux.

Les territoires les plus touchés en proportion par le phénomène de déqualification des très grandes copropriétés (Famille D-), sont Agde (47 %), notons que les 4 très grandes copropriétés Famille D de Marseillan et la grande copropriété de Frontignan identifiée sont en cours de déqualification.

L'ANALYSE DU MODE D'OCCUPATION DES COPROPRIÉTÉS

CATÉGORIE DE LOGEMENTS DU PARC DE COPROPRIÉTÉS

Pour chacune des copropriétés identifiées figure la part de logements en résidence principale, la part de logements en résidence secondaire, ainsi que la part de logements vacants (depuis 3 ans ou plus). Ces parts sont définies en 4 tranches : moins de 25 %, de 25 % à 50 %, de 50 % à 75 %, et plus de 75 %. Une copropriété peut ainsi être définie comme étant :

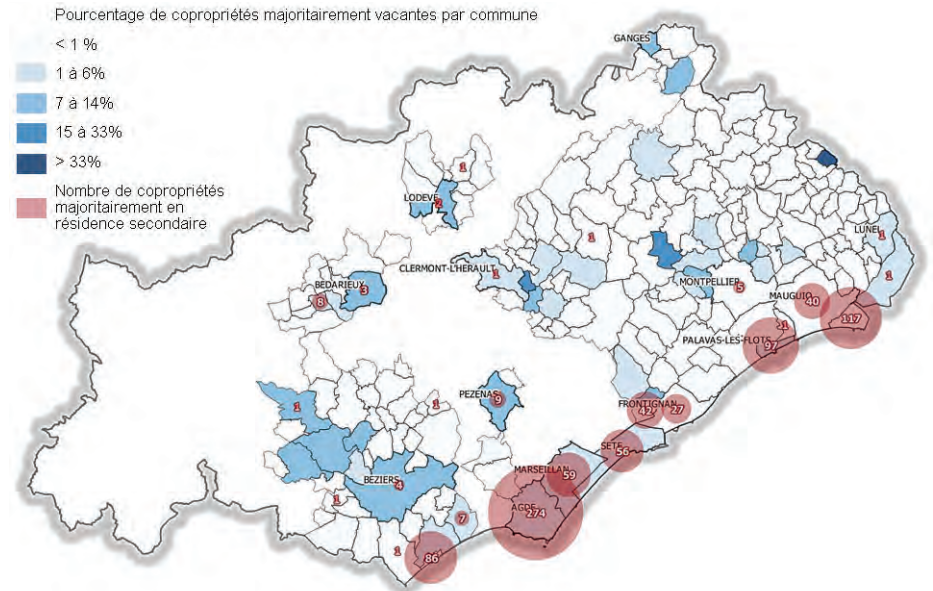
- majoritairement en résidence principale (part de logements en résidence principale supérieure à 50 %) ou ;
- majoritairement en résidence secondaire (part de logements en résidence secondaire supérieure à 50 %) ou ;
- majoritairement vacante (part de logements vacants supérieure à 50 %) ou ;
- mixte (les parts renseignées ne permettent pas d'identifier un mode d'occupation majoritaire).

4 EPCI parmi les 13 retenus pour l'étude possèdent une part de copropriétés majoritairement en résidence secondaire supérieure à 5 % par rapport à leur parc de copropriétés. Ce phénomène se concentre sur la bordure du littoral, il s'agit en effet de :

- la communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (34 %) ;
- la communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée (31 %) ;
- la communauté d'Agglomération de Thau (10 %) ;
- la communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée (5 %).

Ces 4 EPCI comportent en tout 818 copropriétés majoritairement en résidence secondaire, soit 97 % du parc de copropriétés en résidence secondaire sur l'ensemble du territoire étudié.

MODE D'OCCUPATION MAJORITAIRE DES COPROPRIÉTÉS FAMILLE D PART DE LA VACANCE ET DES RÉSIDENCES SECONDAIRES



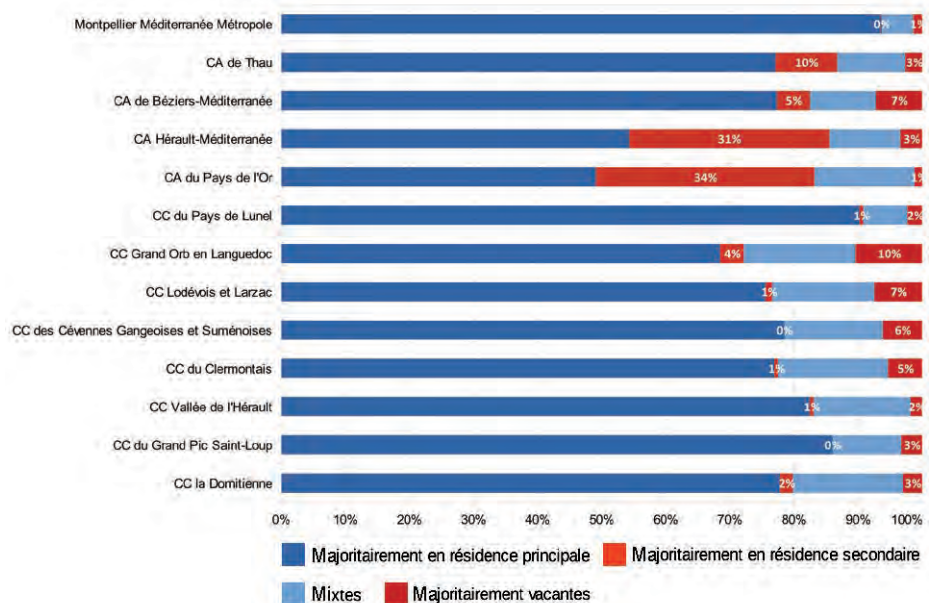
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

5 EPCI possèdent une part de copropriétés majoritairement vacantes au moins égale à 5 % :

- la Communautés de Communes Grand Orb en Languedoc (10 %) ;
- la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée (7 %) ;
- la Communautés de Communes Lodévois et Larzac (7 %) ;
- la Communautés de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises (6 %) ;
- la Communauté de Communes du Clermontais (5 %).

Ces 5 EPCI comportent en tout 200 copropriétés majoritairement vacantes, et concentrent donc 53 % du parc de copropriétés majoritairement vacantes sur l'ensemble du territoire étudié.

CATÉGORIE DES COPROPRIÉTÉS PAR EPCI (EN POURCENTAGE PAR RAPPORT AUX COPROPRIÉTÉS BCD)



STATUT DE L'OCCUPATION DES COPROPRIÉTÉS LES PLUS FRAGILES

Les fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah identifient pour chaque copropriété la part de propriétaires occupants et celle de locataires. Elles sont renseignées en 5 tranches de 20 %.

On peut alors distinguer les copropriétés selon qu'elles sont :

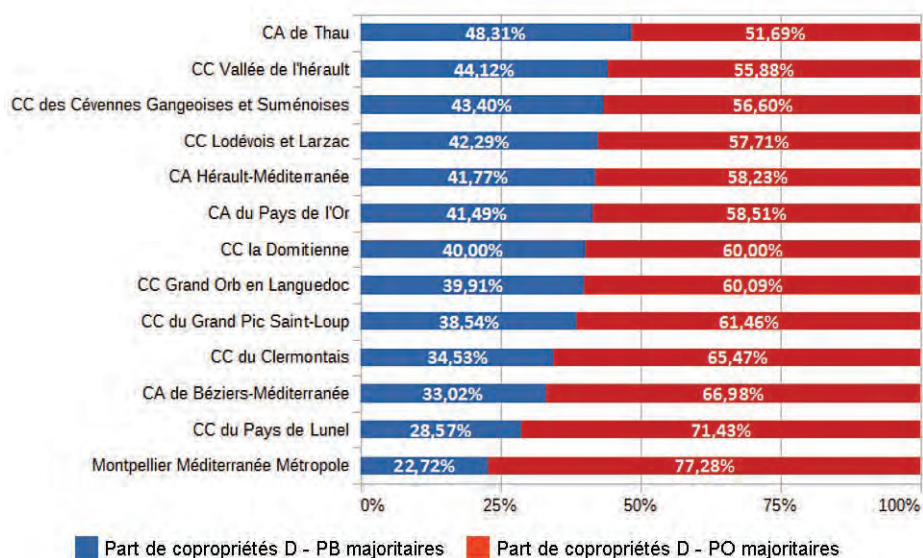
- majoritairement composées de propriétaires bailleurs (plus de 60 %), ou ;
- majoritairement composées de propriétaires occupants (plus de 60 %).

Dans chacun des EPCI, les copropriétés Famille D (les plus fragiles) sont principalement des copropriétés où les propriétaires bailleurs sont majoritaires.

Dans 4 EPCI en particulier, la part de copropriétés Famille D occupées majoritairement par des locataires est supérieure à 65 % :

- la Communauté de Communes du Clermontais (65,5 %) ;
- la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée (67,0 %) ;
- la Communauté de Communes du Pays de Lunel (71,4 %) ;
- Montpellier Méditerranée Métropole (77,3 %).

STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE DES COPROPRIÉTÉS PAR EPCI



PORTRAIT DES 14 COMMUNES À ENJEUX AU TRAVERS D'INDICATEURS DE PRIORISATION, PRÉSENTATION PAR EPCI

Nous avons une vision pour chaque EPCI du nombre de copropriétés fragiles et très fragiles ainsi que celles touchées par des cycles de détérioration (Famille D- et C-), nous avons également une vision sur leur mode d'occupation, désormais ce chapitre permet d'affiner la connaissance des problématiques au niveau de chaque EPCI et communes principales grâce à quatre indicateurs définis pour aider à cibler les actions à mettre en œuvre au sein de chaque EPCI.

LA CRÉATION DE QUATRE INDICATEURS DE PRIORISATION

Les indicateurs de l'outil de repérage permettent d'avoir une connaissance thématique des difficultés rencontrées par les copropriétés sur lesquelles de fortes présomptions de fragilité ont été établies.

4 questions et 4 indicateurs de priorisation ont été retenus pour y répondre.

QUELS SONT LES TERRITOIRES IMPACTÉS PAR UNE GRANDE FRAGILITÉ SOCIALE ET UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIENNES (FAMILLE D AVANT 1949) ?

Cet indicateur repose sur **trois critères** :

- une **grande fragilité sociale** mesurée par un taux élevé de ménages sous le seuil de pauvreté dans chaque copropriété étudiée. Dans la base de donnée, seules les classe de notation les plus défavorables (-8, -9, -10) ont été retenues ;
- une fragilité générale des copropriétés étudiées (Familles B, C et D) impactée par **cycle de dégradation** mesurée une évolution défavorable des critères de difficulté entre 2009 et 2013. déterminé par l'ancienneté du bâti.
- une **fragilité liée à l'ancienneté du bâti**, les copropriétés très fragiles (Famille D) avant 1949 sont retenues pour cet indicateur.

QUELS SONT LES TERRITOIRES IMPACTÉS PAR UN GRAND NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS QUI FONT FACE À DES PROBLÈMES DE SOLVABILITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ?

Cet indicateur repose sur **deux critères** :

- une **majorité de propriétaires occupants** (+ 60%) au sein des copropriétés très fragiles (Famille D) ;
- un **taux élevé de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté**. Dans la base de donnée, seules les classe de notation les plus défavorables (-5 à -10) ont été retenues.

OU SONT LES COPROPRIÉTÉS AVEC UNE FORTE PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ? ET CELLES QUI ONT UN MODE D'OCCUPATION INSTABLE

Ces indicateurs sur les copropriétés ont pour objectif de cibler les sections cadastrales qui cumulent la présence potentielle de marchands de sommeil et un mode d'occupation instable sur le parc de grandes copropriétés (+ 50 logements) et les petites et moyennes copropriétés (- 50 logements).

L'indicateur sur la **présomption de marchands de sommeil** dans les copropriétés, selon leur taille (> à 50 logements ou < à 50 logements) repose sur 2 critères :

- un **fort taux de mutation et de mobilité** entre 2011 et 2013 appelé dans l'outil de repérage Anah « un fort potentiel de changement social ». Cependant, ce critère ne prend en compte des situations de captivité de ménages très défavorisés dans des copropriétés gravement fragilisées ;
- une **forte proportion de personnes morales de droit privé** parmi les propriétaires de logements locatifs privés ou vacants et la forte proportion de mutation à destination de personnes morales des logements locatifs ou vacants entre 2011 et 2013 par l'ensemble des mutations connues par copropriété durant cette période. Seules les classe de notation les plus défavorables (-10 à -20) ont été retenues.

Il convient d'être prudent avec cet indicateur, les marchands de sommeil favorisent le montage juridique de leur activité autour de Sociétés civiles immobilières (SCI) mais toutes les personnes morales propriétaires (SCI, SARL...) ne sont pas des marchands de sommeil.

L'indicateur sur l'**occupation instable** des copropriétés, selon leur taille (> à 50 logements ou < à 50 logements) repose sur 2 critères :

- majorité de **logements vacants depuis 3 ans ou plus**. Ces données sont organisées en 5 classes, seules les copropriétés où la vacance est supérieure à 60 % ont été retenues ;
- **majorité de propriétaires bailleurs**, ces données sont également organisées en 5 classes, seules les copropriétés où la part de propriétaires bailleurs est supérieure à 60 % ont été retenues.

OU SONT LES COPROPRIÉTÉS TOUCHÉES PAR UN LONG CYCLE DE DÉGRADATION (2007-2013) ?

L'outil de repérage Anah permet de savoir si une copropriété est touchée par un cycle de dégradation court (2011-2013), dans cette étude, il s'agit des Familles D- et C-.

Cette logique a été étendue à l'échelle des sections cadastrale sur la période 2007-2013.

L'indicateur sur les cycles longs de dégradation repose sur l'évolution de chaque section cadastrale :

- du nombre de copropriétés Familles C- et D- entre 2007 et 2011 par section cadastrale ;
- et du nombre de copropriétés Familles C- et D- entre 2009 et 2013 par section cadastrale ;

soit cette évolution est en augmentation, en stagnation ou en réduction.

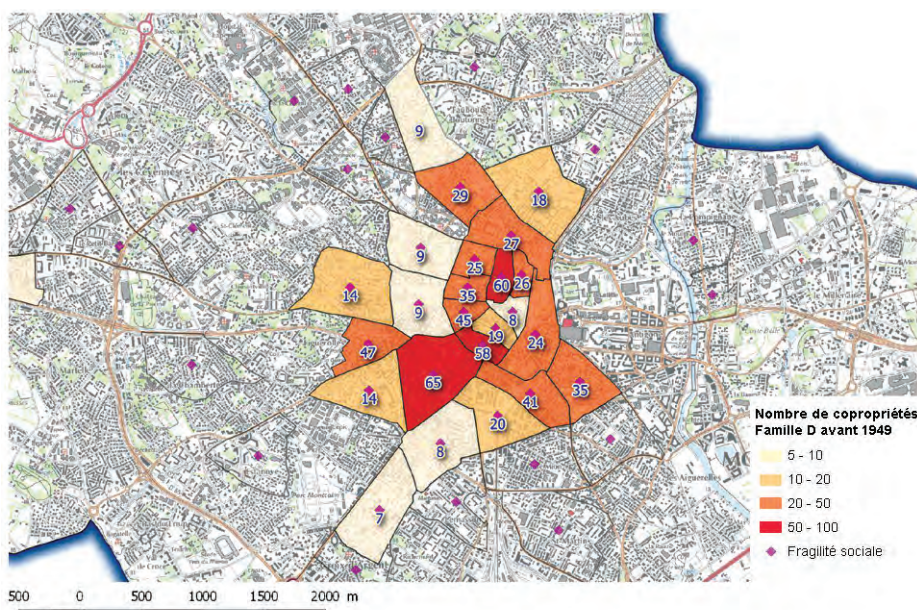
MONTPELLIER, COMMUNE À ENJEUX DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE (MMM)

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

L'indicateur de fragilité sociale (calculé à partir du seuil de pauvreté) touche de nombreuses sections cadastrales de l'hypercentre de Montpellier ainsi que les quartiers sud (Cité Mion, le quartier Saint-Martin et le quartier de la gare), ouest (les Arceaux) et nord (le quartier des Beaux Arts et de l'Hôpital Saint-Charles).

Le sud du centre historique de la ville concentre le plus grand nombre de copropriétés anciennes très fragiles, à savoir les quartiers Gambetta et Préfecture.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS DE MONTPELLIER



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE

Montpellier est marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil (cf. carte page suivante).

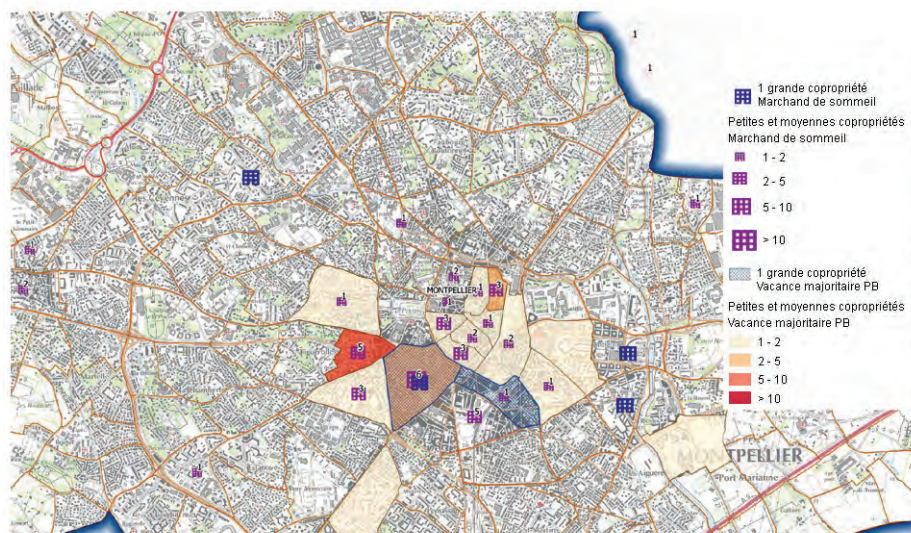
4 grandes copropriétés de plus de 50 logements sont identifiées : 1 dans le quartier des Cévennes, 1 à Gambetta et 2 dans le quartier d'Antigone.

Les petites et moyennes copropriétés (> 50 logements) se concentrent majoritairement au sud de la ville, 6 copropriétés dans les quartiers Gambetta, 5 dans les quartiers Figuerolles et de la gare, puis chaque section cadastrale de l'hypercentre est touchée par cette problématique.

L'indicateur d'occupation instable (forte vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne :

- 2 grandes copropriétés sont repérées sur Montpellier, une dans le quartier de Gambetta et l'autre dans le quartier de la Gare (sections cadastrale hachurées) ;
- 3 autres sections cadastrales montrent une forte présence de petites et moyennes copropriétés avec une occupation instable dans le quartier de Figuerolles, de Gambetta et le quartier au nord de la Préfecture.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs)

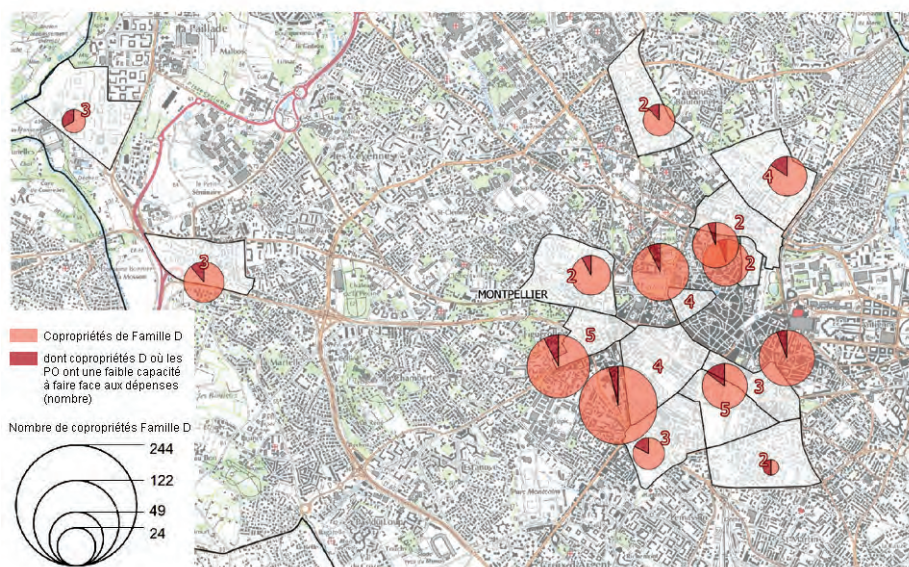


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

Cet indicateur situe les copropriétés très fragiles occupées majoritairement par des PO sous le seuil de pauvreté (attention, cet indicateur est restrictif, il apparaît un faible nombre de copropriétés), les parts les plus élevées sont dans l'hypercentre, les quartiers de Figuerolles, de la Gare et des Beaux Arts et à l'ouest de la ville dans le quartier de la Paillade.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

Montpellier compte 777 copropriétés vulnérables (Famille C) et 1 271 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 52 % et 60 % de la Métropole Montpellier Méditerranée.

Concernant les copropriétés de la Famille C, 30 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille C-, à savoir 223 copropriétés.

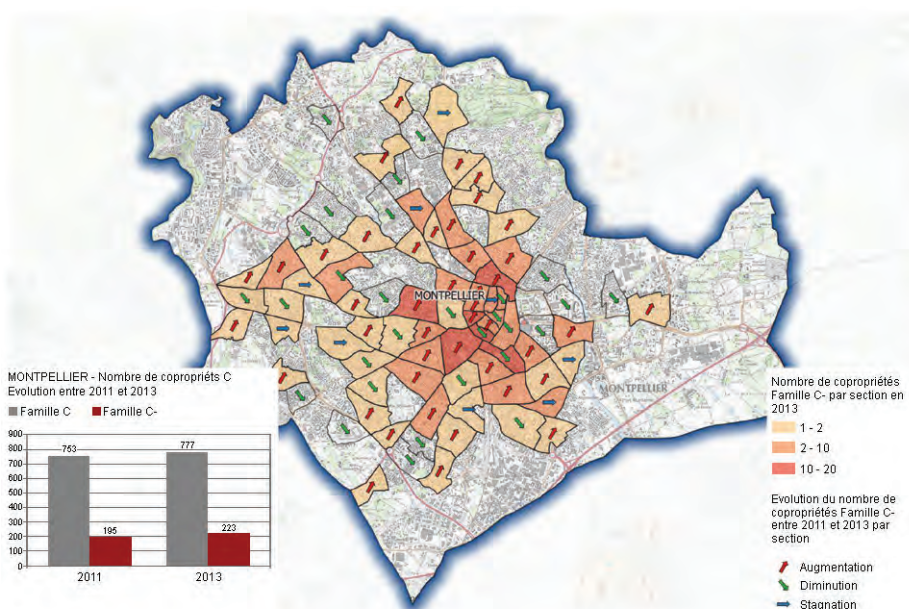
Concernant les copropriétés de la Famille D, 44% sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 529 copropriétés.

Montpellier connaît une double évolution

Entre 2011 et 2013 : **une augmentation globale des copropriétés Famille C** (+ 24 copropriétés), et une augmentation des copropriétés Famille C- (+ 28 copropriétés) :

- entre 2007 et 2013 : presque la moitié des sections cadastrales montrent une augmentation des copropriétés fragiles en dégradation : Les Arceaux, Figuerolles, Gambetta, Cité Mion, La Préfecture, Les Beaux Arts, Cité Universitaire au nord de la ville ;
- et un tiers des sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés fragiles en dégradation sur la période 2007-2013 : quartier Saint Martin, La Chamberte, Saint Clément, au nord du quartier de la gare.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION

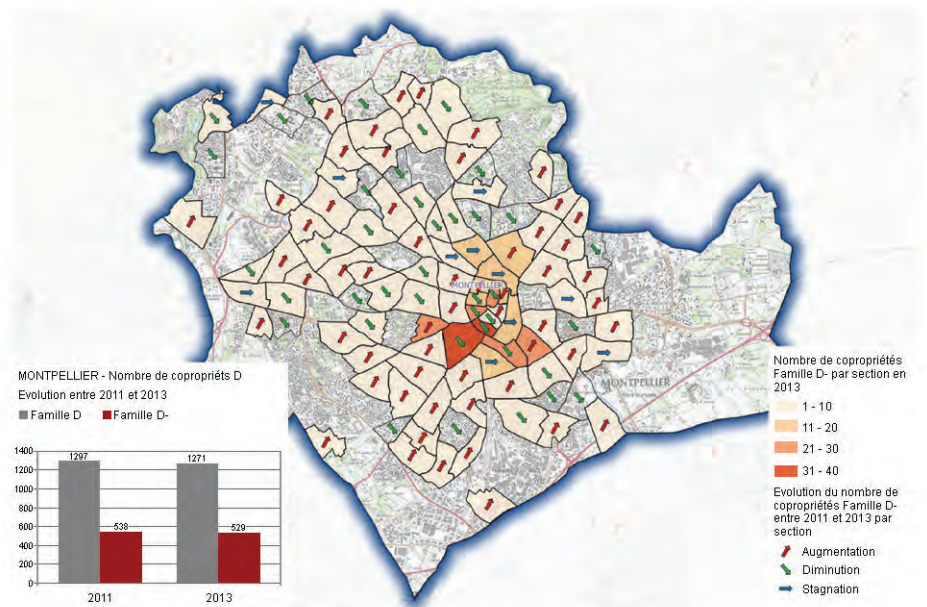


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFI - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

Entre 2011 et 2013 : **une diminution des copropriétés fragiles Famille D** (- 26 copropriétés), et une diminution des copropriétés Famille D- (- 9 copropriétés) :

- entre 2007 et 2013 : cette diminution est à relativiser car plus de la moitié des sections cadastrales montrent une augmentation des copropriétés très fragiles en dégradation : Figuerolles, Cité Mion, quartier de la gare, Les Beaux Arts, certaines sections du quartier des Cevennes ;
- un tiers des sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés fragiles en dégradation sur la période 2007-2013 : Les Arceaux, Gambetta, La Préfecture, quartier Saint Martin, la Chamberte, au Nord du quartier de la gare. (cf. carte page suivante).

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



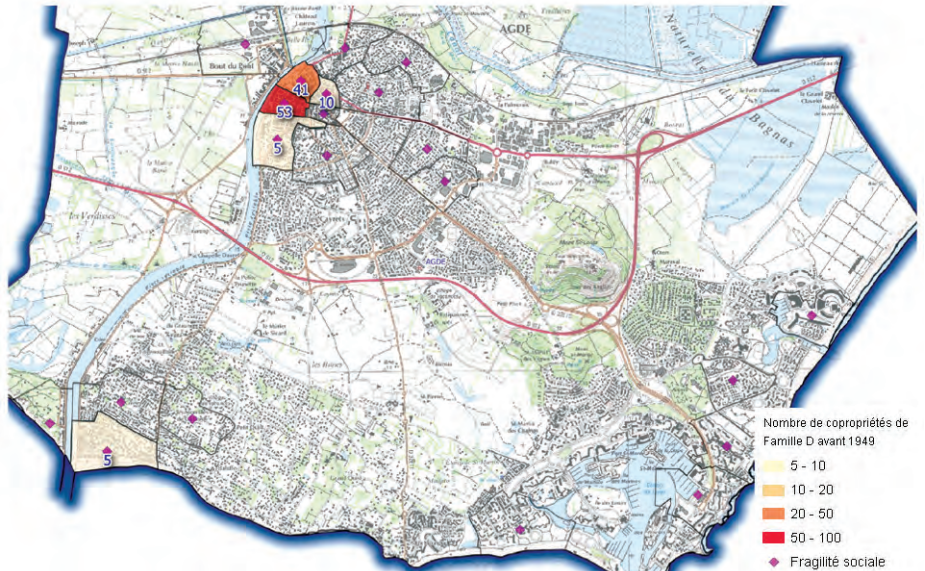
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

AGDE ET PEZENAS, COMMUNES À ENJEUX DE LA CA HÉRAULT MÉDITERRANÉE

COMMUNE D'AGDE

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



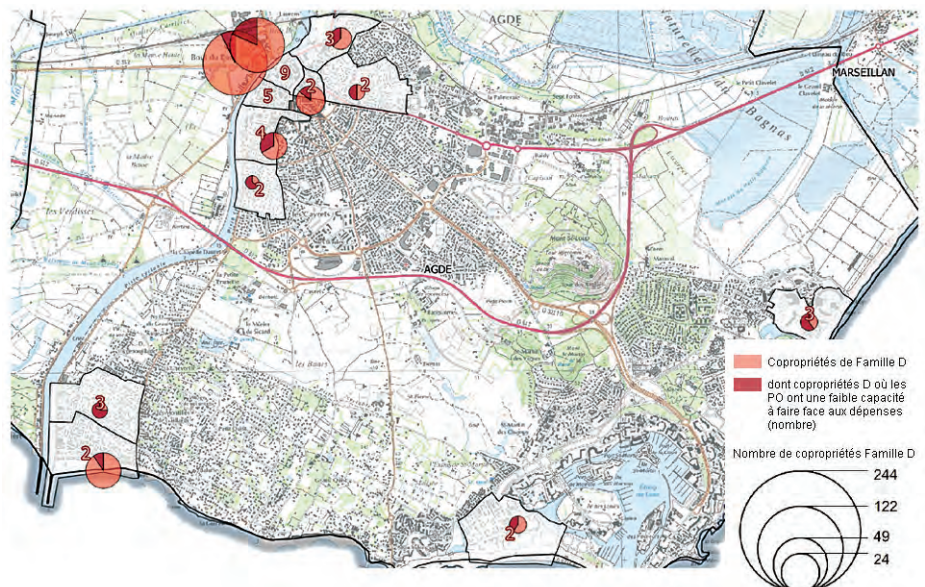
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de la faible capacité à faire face aux dépenses

L'indicateur de fragilité sociale (calculé à partir du seuil de pauvreté) concerne une dizaine de sections cadastrales du centre ancien d'Agde. Le quartier de la cathédrale concentre le plus grand nombre de copropriétés Famille D.

L'indicateur de faible capacité des PO à faire face aux dépenses cible les mêmes sections cadastrales du quartier de la cathédrale et les sections le long de la rivière de l'Hérault, plus au sud de la ville, le quartier de Cosse et de l'Agenouillade, et 2 sections vers l'étang de Luno.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

L'outil de repérage de l'Anah révèle quelques de copropriétés marquées par une présence potentielle de marchands de sommeil, 3 petites ou moyennes copropriétés (< 50 logements) sont repérées dans le quartier de la cathédrale.

L'indicateur d'occupation instable (forte vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne 3 sections cadastrales, également situées dans le quartier de la Cathédrale.

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

Agde compte 156 copropriétés vulnérables (Famille C) et 280 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 83 % et 73 % de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Concernant les copropriétés Famille C, 30 % sont dans un cycle de dégradation, (Famille C-) à savoir 42 copropriétés.

Concernant les copropriétés Famille D, 48 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 136 copropriétés.

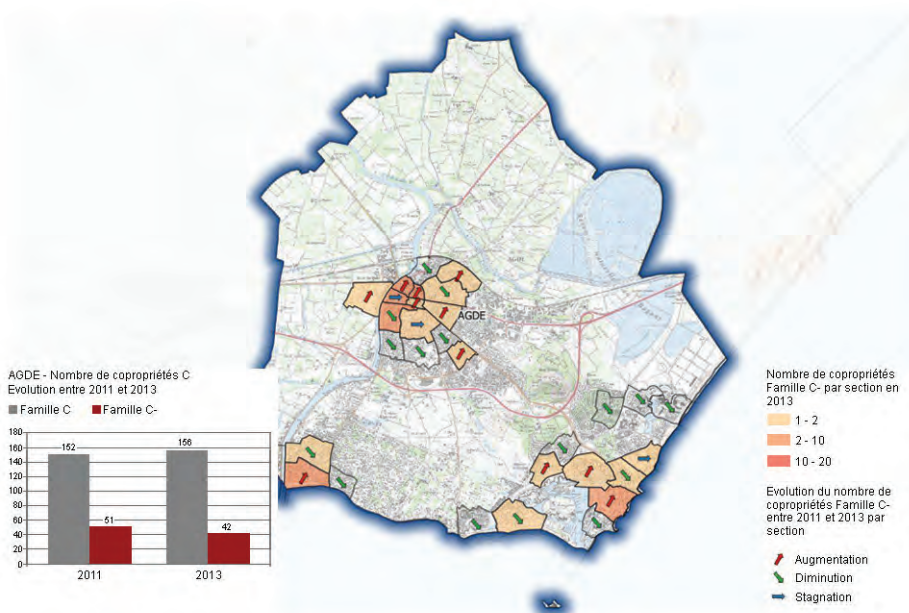
Agde connaît une double évolution

Entre 2011 et 2013 : **une légère augmentation globale des copropriétés Famille C** (+ 4 copropriétés), et une diminution des copropriétés Familles C- (- 9 copropriétés).

Entre 2007 et 2013 : presque un tiers des sections cadastrales montrent une augmentation des copropriétés vulnérables en dégradation : dans le centre historique, quartier de la cathédrale ; au sud-ouest de la commune, le quartier de Cosse ; au sud-est de la ville, dans les quartiers des arènes et du Rocher d'Agde.

Et la moitié des sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés vulnérables en dégradation sur la période 2007-2013 : en périphérie du centre historique et au sud-est dans le quartier de la Roquette.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION

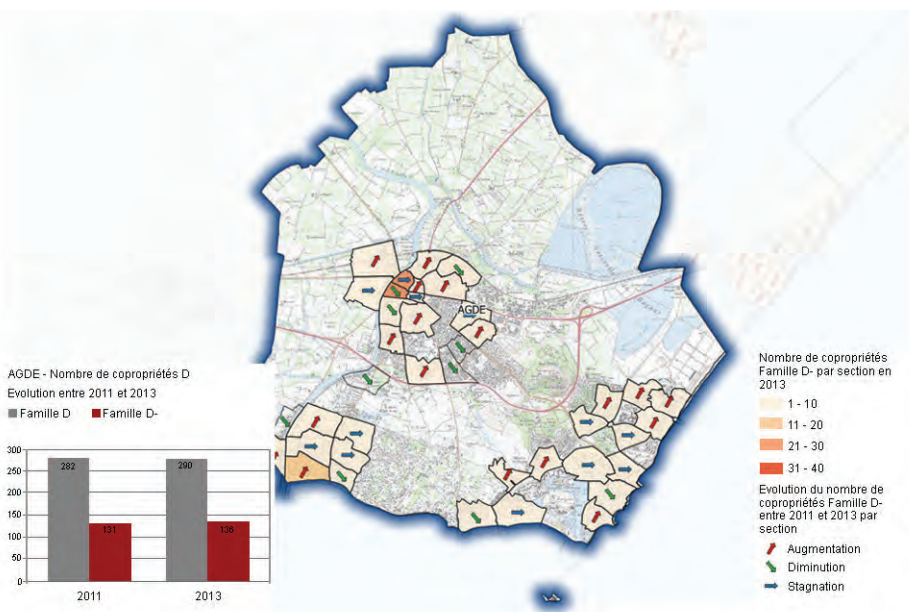


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Entre 2011 et 2013 : **une diminution des copropriétés très fragiles Famille D** (- 26 copropriétés), et une diminution des copropriétés Familles D- (- 9 copropriétés).

Entre 2007 et 2013 : il est notable que cette diminution concerne le centre historique, (quartier de la Cathédrale) et les quartiers périphériques du centre ancien, ainsi que les quartiers du sud-ouest du sud-est de la ville.

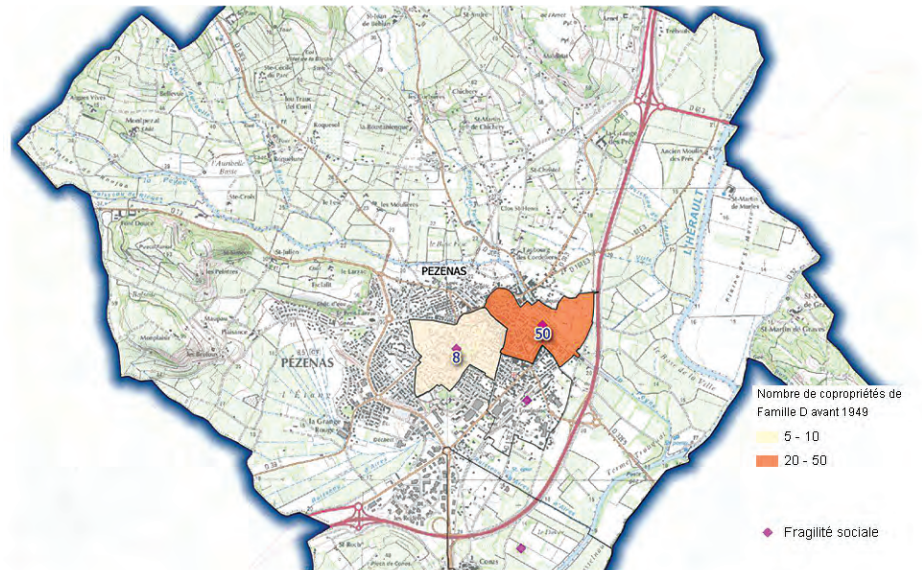
NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

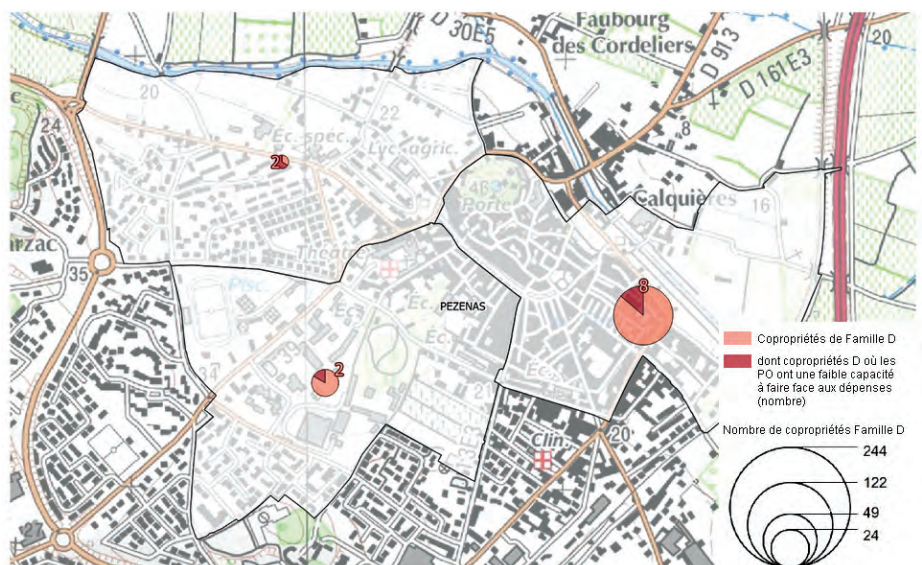
Indicateur de la faible capacité à faire face aux dépenses

L'indicateur de fragilité sociale (calculé à partir du seuil de pauvreté) touche 3 sections cadastrales du centre ancien de Pezenas, 50 anciennes copropriétés très fragiles sont concentrées dans le centre historique, au Nord du Cours Jean Jaurès.

C'est également sur cette section cadastrale que sont concentrées 8 copropriétés touchées par la problématique des PO en difficulté à faire face aux dépenses de leur copropriété..

Les 2 sections cadastrales repérées sont moins concernées par cette problématique, 2 copropriétés dans le quartier du Lycée agricole et du théâtre, et 2 autres dans le quartier de la piscine municipale.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



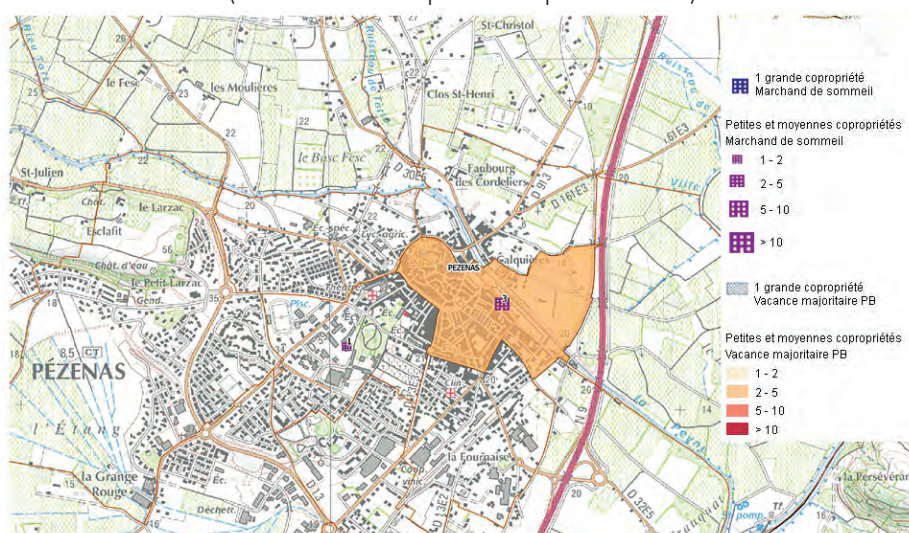
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable

Pezenas est marquée par la présence de copropriétés instables sur la seule section cadastrale du centre historique, au nord du Boulevard Jean Jaurès.

Sur cette même section cadastrale, la commune concentre 3 petites et moyennes copropriétés (< 50 logements) potentiellement touchées par la problématique de marchands de sommeil, de même qu'une petite ou moyenne copropriété dans le quartier de la piscine municipale.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

Pezenas compte 23 copropriétés vulnérables (Famille C) et 79 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 12 % et 20 % de la Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée.

Concernant les copropriétés Famille C, 21 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille C-, à savoir 5 copropriétés.

Concernant les copropriétés de la Famille D, 46 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 37 copropriétés.

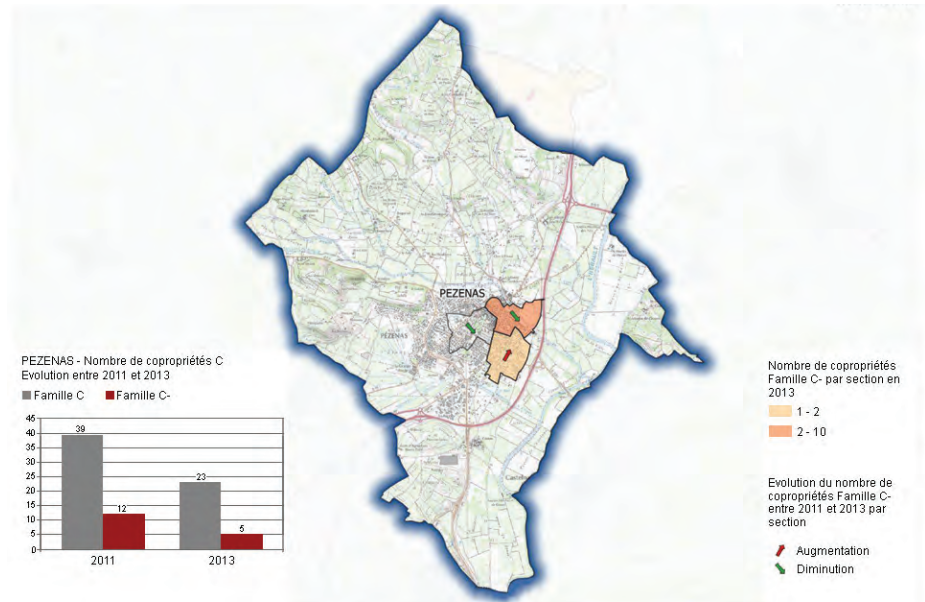
Pezenas connaît une double évolution qui présume un glissement défavorable des copropriétés Famille C vers la Famille D

Entre 2011 et 2013 : **une diminution des copropriétés Famille C** (- 16 copropriétés), et une diminution des copropriétés Familles C- (- 7 copropriétés), malheureusement ces données qui semblent favorables ne sont pas corroborées par les données des Familles D et D-, en augmentation sur cette période (+ 19 copropriétés Famille D), il faut craindre donc un déclassement de copropriétés de la Famille C vers la Famille D.

Les secteurs les plus touchés en volume et par **une augmentation du nombre de copropriétés D-** se situent dans le centre ancien et les sections cadastrales au nord et à l'ouest du centre historique et plus relativement au sud de la ville dans le quartier de Conas.

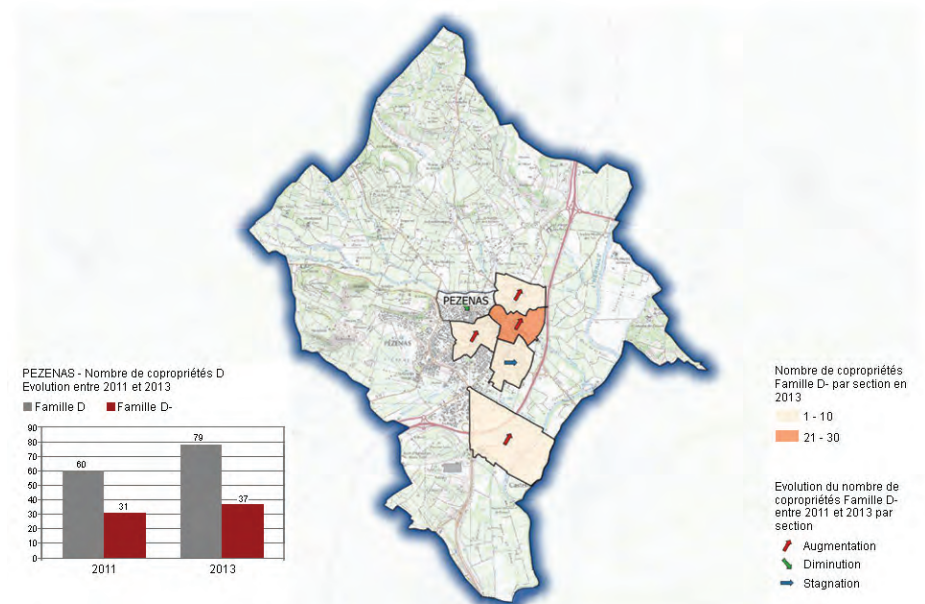
(cf. cartes page suivante).

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

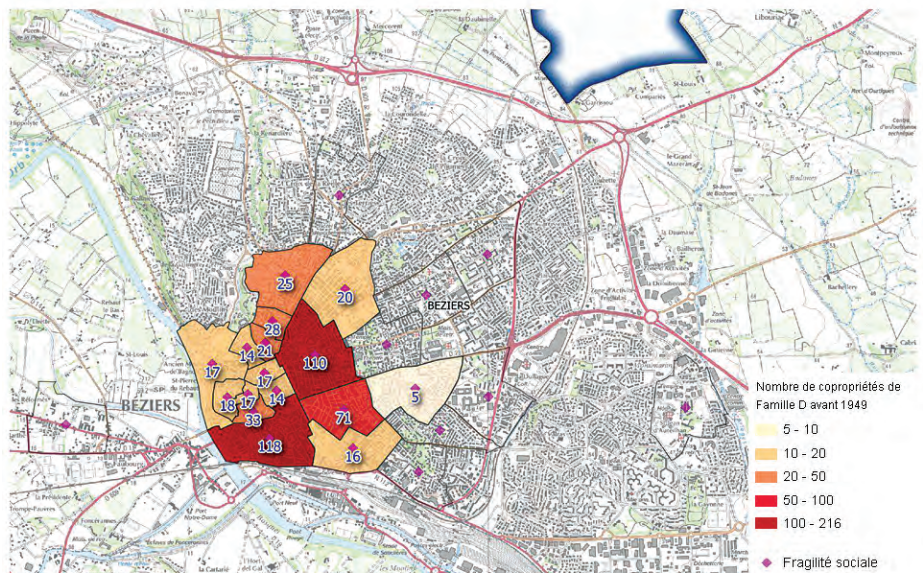
BÉZIERS, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

L'indicateur de fragilité sociale (qui prend en compte le seuil de pauvreté), touche toutes les sections cadastrales du centre historique de Béziers et de ses abords, ainsi que les quartiers de l'Iranget, la Croix de la Reille, et les alentours du centre hospitalier de Béziers à l'est de la commune.

Le sud et l'est de l'hypercentre historique de Béziers concentrent le plus grand nombre de copropriétés anciennes très fragiles. 299 copropriétés très fragiles datant d'avant 1949 sont en effet réparties sur trois sections cadastrales (aplats orange foncé et rouge) : le sud-ouest de la place Jean Jaurès, et le nord du plateau des Poètes jusqu'à l'avenue Georges Clemenceau.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



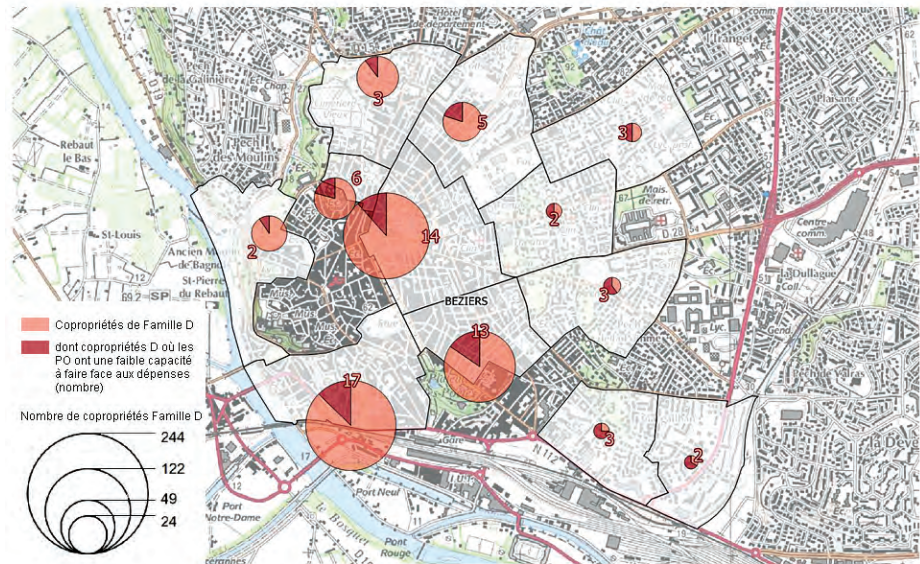
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

Les copropriétés très fragiles occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté sont principalement concentrées dans le sud et l'est du centre historique, sur les trois sections cadastrales identifiées pour l'indicateur précédent (le sud-ouest de la place Jean Jaurès, et le nord du plateau des Poètes jusqu'à l'avenue Georges Clemenceau). Sont aussi concernés dans une moindre mesure le nord du centre historique jusqu'au Cimetière vieux, les alentours de l'IUT, et le quartier de Gargailhan.

Ce sont au total 73 copropriétés très fragiles qui sont identifiées comme étant occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté à Béziers.

(cf. carte page suivante).



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

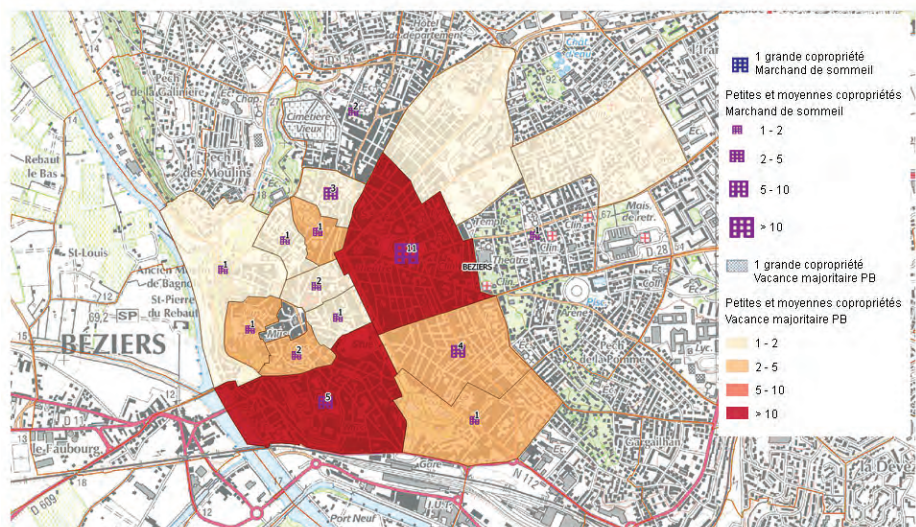
IDENTIFICATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET LEURS DIFFICULTÉS

La présomption de marchands de sommeil impacte fortement Béziers. 33 copropriétés de moins de 50 logements sont en effet concernées par une présence potentielle de marchands de sommeil, dont 5 sont situées dans la section cadastrale au sud du centre historique, et 11 dans la section cadastrale à l'est du centre historique.

L'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne en tout 53 copropriétés de moins de 50 logements et suit la même tendance que l'indicateur de présomption de marchands de sommeil : les deux sections cadastrales au sud et à l'est du centre historique comptent le plus de copropriétés concernées, respectivement 14 et 11 copropriétés.

Les grandes copropriétés de plus de 50 logements ne sont en revanche pas concernées par ces deux indicateurs.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ (Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

En 2013, Béziers compte 290 copropriétés vulnérables (Famille C) et 677 copropriétés très fragiles (Famille D). Cela représente respectivement 11,3 % et 15,7 % des copropriétés sur le département de l'Hérault.

Parmi les copropriétés Famille C, 40 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 115 copropriétés.

Cette part passe à 43 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 288 copropriétés.

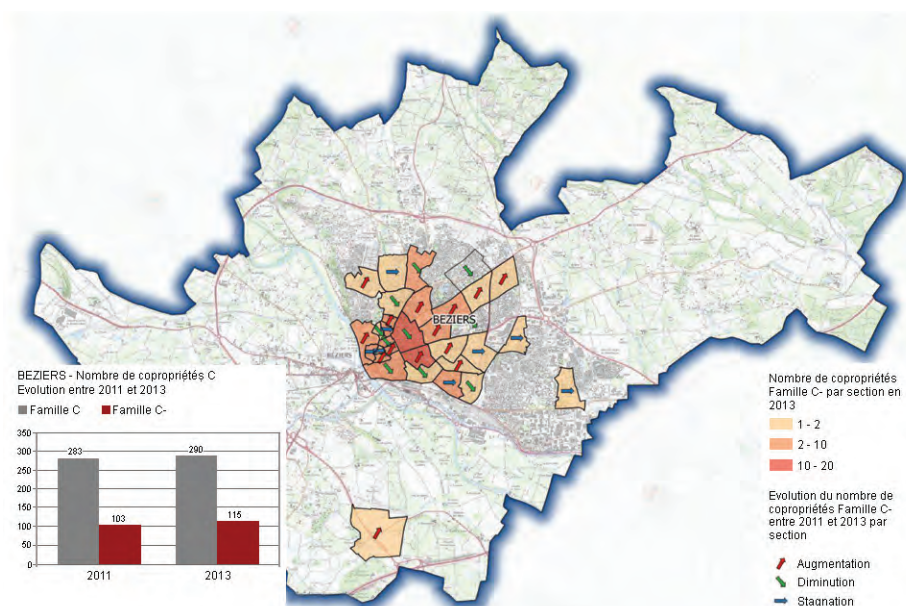
La commune de Béziers est globalement touchée par une fragilisation des copropriétés

Augmentation globale du nombre de copropriétés Famille C (+ 7 entre 2011 et 2013), et augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+ 12 copropriétés).

14 sections cadastrales du centre ancien connaissent une augmentation du nombre de copropriétés vulnérables en dégradation (Famille C-). Cela concerne notamment une partie de l'hypercentre historique, le quartier du Pech de la pomme, et la diagonale de l'IUT au quartier de la Crouzette.

10 sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés vulnérables en dégradation, dont les environs immédiats de la mairie et de l'église de la Madeleine.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C - À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



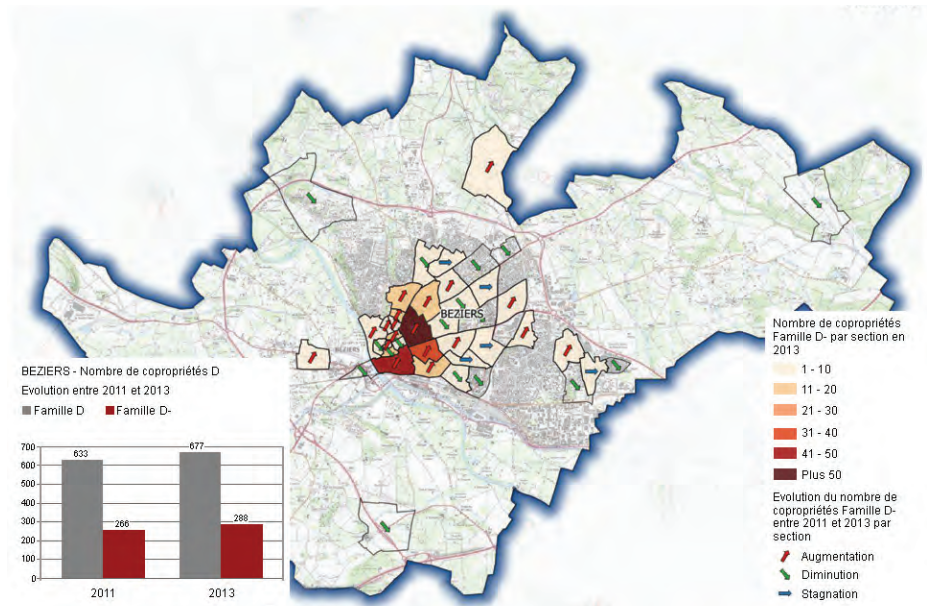
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

Augmentation du nombre de copropriétés Famille D (+ 44 copropriétés entre 2011 et 2013), et augmentation du nombre de copropriétés Famille D- (+ 22 copropriétés).

19 sections sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-). Elles comprennent la majorité du centre historique. Il est à noter que les deux sections cadastrales situées à l'est et au sud du centre ancien comptabilisent à elles seules 108 copropriétés Famille D- (respectivement 63 et 45), soit 37,5 % de la commune.

(cf. carte page suivante).

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

SÈTE ET FRONTIGNAN, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE THAU

COMMUNE DE SÈTE

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien

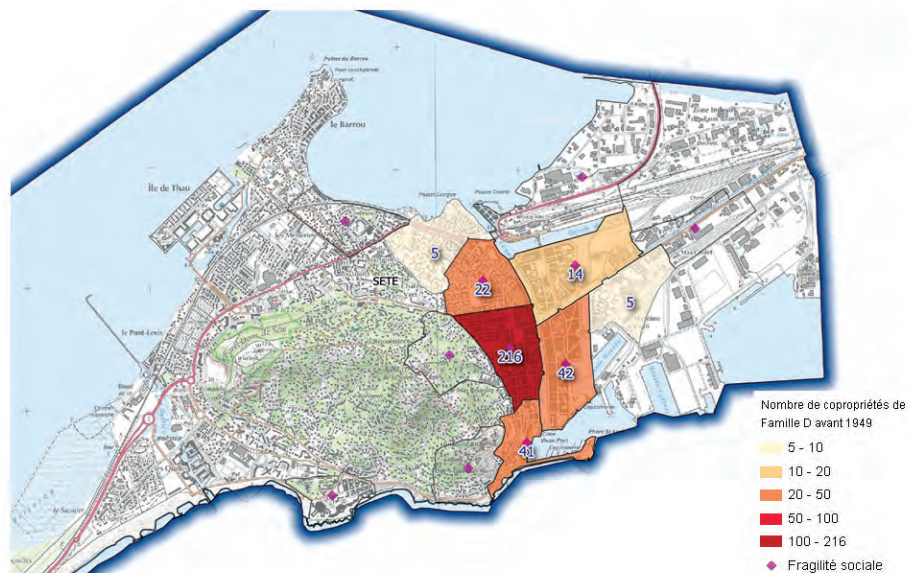
L'indicateur de fragilité sociale (calculé à partir du seuil de pauvreté) s'affiche sur toutes les sections à l'est et sud du Mont Saint-Clair et vers le Mas Coulet le long du Canal de la Peyrade.

C'est le secteur situé entre le quai de Bosc et la rue de la Caraussane (à l'ouest du Canal de Sète) qui concentre un grand nombre de copropriétés anciennes et fragiles (Famille D), les autres indicateurs ci-après sont alarmants sur cette section cadastrale.

Notons qu'aucune section cadastrale de Montpellier n'atteint cette concentration de copropriétés d'avant 1949 et fragiles.

Les autres secteurs concernés par la présence de copropriétés anciennes et fragiles se situent autour du port de Sète.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

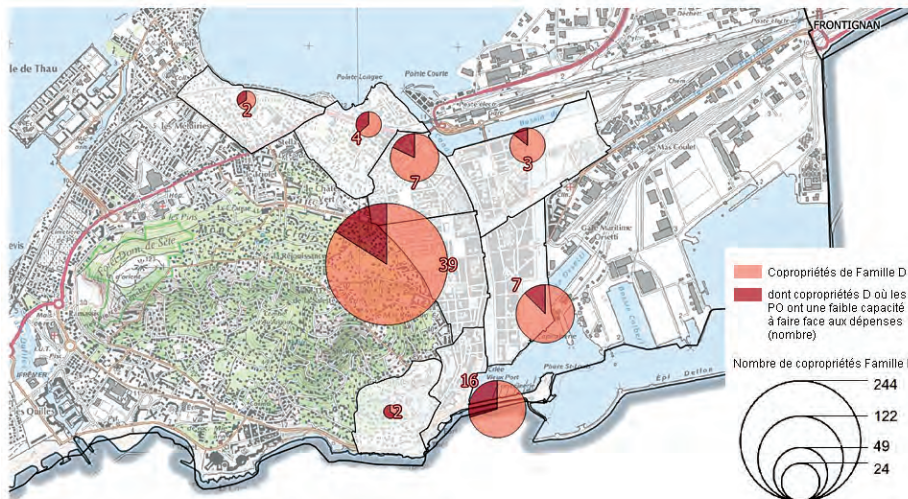
Indicateur de la faible capacité des propriétaires occupants (PO) à faire face aux dépenses

Cet indicateur situe les copropriétés très fragiles occupées majoritairement par des PO sous le seuil de pauvreté, cet indicateur est restrictif et cependant la carte indique une forte présence de copropriétés (39) avec des PO en difficulté sur le secteur situé entre le quai de Bosc et la rue de la Caraussane.

En comparaison avec la ville de Montpellier, la section la plus impactée par cet indicateur indique la présence de 5 copropriétés.

Les sections cadastrales autour du port et plus au nord dans le quartier du Garrigou sont également très concernées par cette problématique.

(cf. carte page suivante).



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable

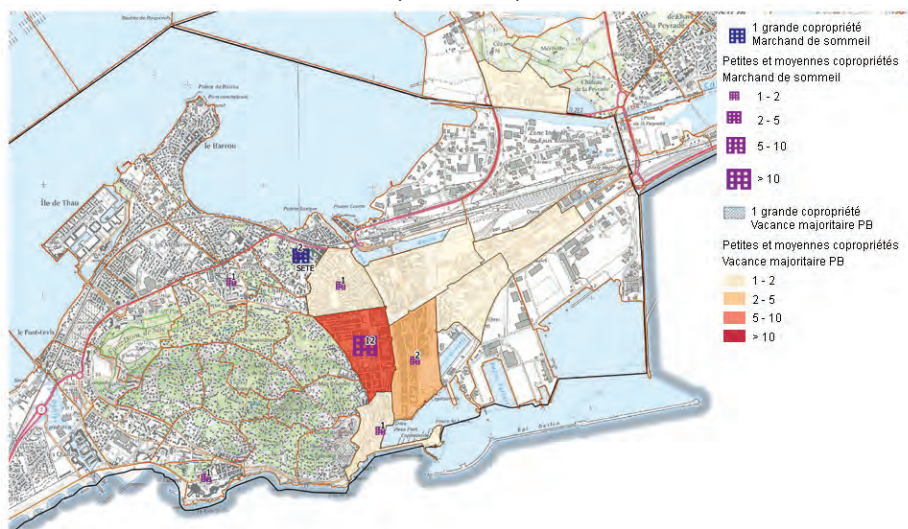
La commune de Sète est fortement marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil

C'est encore le secteur situé entre le quai de Bosc et la rue de la Caraussane qui concentre le plus grand nombre de copropriétés touchées par cette problématique, notons qu'aucune section cadastrale du département concentre autant de petites et moyennes copropriétés marquées par ce risque de présence de marchands de sommeil. Sur cette section, se rajoute un grand nombre (> 10) de petites et moyennes copropriétés qui connaissent une occupation instable, et avec une moindre intensité.

D'autres secteurs sont également concernés par la présence d'une ou deux petites et moyennes copropriétés touchées par cette problématique : les sections autour du port, plus au nord le quartier du Garrigou, vers l'est le quartier de Château Vert et au sud de la commune le quartier du Lazaret.

Enfin deux grandes copropriétés (> 50 logements) potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil sont repérées au nord du quartier du Garrigou.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ (Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

En 2013, Sète compte 297 copropriétés vulnérables (Famille C) et 477 copropriétés très fragiles (Famille D). Cela représente respectivement 66 % et 71 % des copropriétés de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau.

Parmi les copropriétés Famille C, 30 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 90 copropriétés.

Cette part s'élève à 42 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 205 copropriétés.

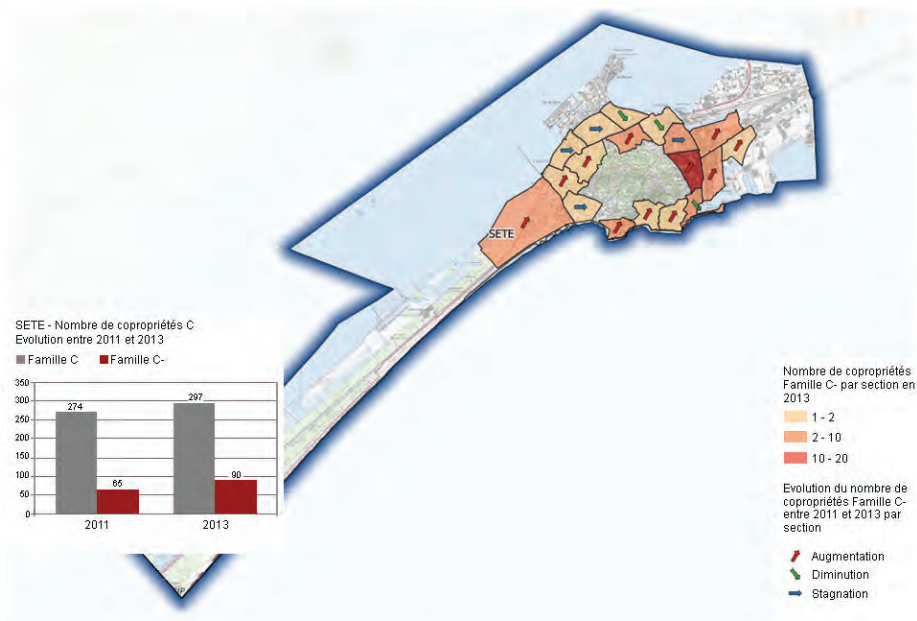
La commune de Sète est fortement touchée par une fragilisation des copropriétés

Augmentation globale du nombre de copropriétés C (+ 23 entre 2011 et 2013), et augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+ 25 copropriétés).

11 sections cadastrales autour du Mont Saint-Clair connaissent une augmentation du nombre de copropriétés vulnérables en dégradation (Famille C-), avec une forte concentration sur le secteur situé entre le quai de Bosc et la rue de la Caraussane.

3 sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés vulnérables dans le secteur de la Pointe longue (nord du centre ville) et dans le secteur du Vieux Port au sud de la ville.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



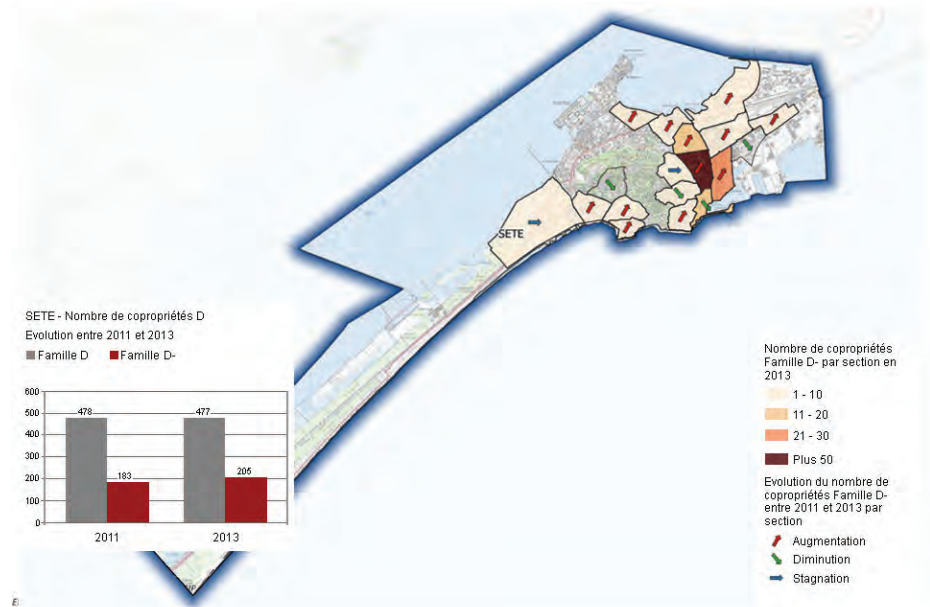
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Stagnation du nombre de copropriétés Famille D (- 1 copropriété entre 2011 et 2013), mais forte augmentation du nombre de copropriétés Famille D- (+ 22 copropriétés).

12 sections sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-). Elles se situent principalement à l'est du Mont Saint-Clair et dans le secteur du Lazaret. La section cadastrale située entre le quai de Bosc et la rue de la Caraussane se distingue par le fort volume des copropriétés fragiles en dégradation.

(cf. carte page suivante).

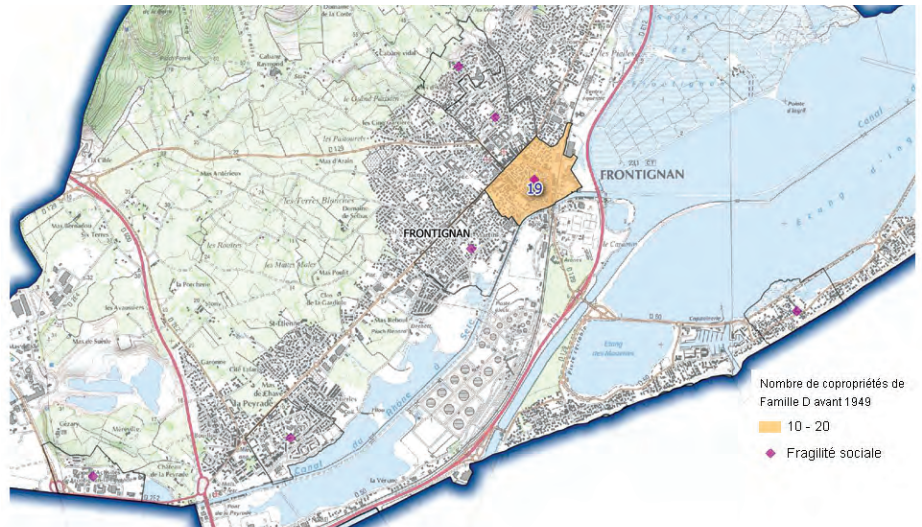
NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



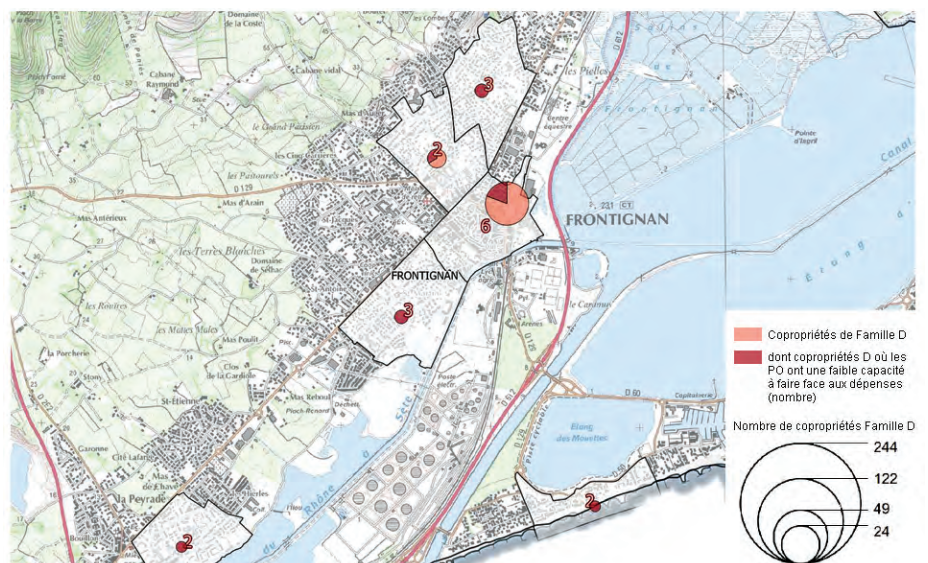
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de la faible capacité des propriétaires occupants (PO) à faire face aux dépenses

Dans la commune de Frontignan, le centre ancien ne fait pas d'exception et concentre le plus grand nombre de copropriétés fragiles et anciennes, il se caractérise également par une fragilité sociale que l'on remarque aussi sur les sections cadastrales du sud-ouest et nord-ouest du centre historique et dans les quartiers plus au sud de la commune, la Peyrade et vers la zone d'activités de la Peyrade et sur le front de mer dans le quartier du Grau.

Le centre ancien compte 6 copropriétés avec des PO en difficulté et 2 ou 3 copropriétés par section cadastrale déjà mentionnée sur le centre ancien et la Peyrade, ainsi que dans le quartier au sud de l'Étang des Mouettes, à Frontignan Plage.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable

Frontignan compte une seule grande copropriété marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil, dans le quartier au sud de l'Étang des Mouettes, à Frontignan Plage.

Aucun territoire ne semble marqué par une problématique de copropriété instable (forte vacance et propriétaires bailleurs majoritaires).

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

Frontignan compte 82 copropriétés vulnérables (Famille C) et 74 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 18 % et 11 % de la Communauté d'Agglomération de Thau.

Concernant les copropriétés de la Famille C, 31 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille C-, à savoir 26 copropriétés.

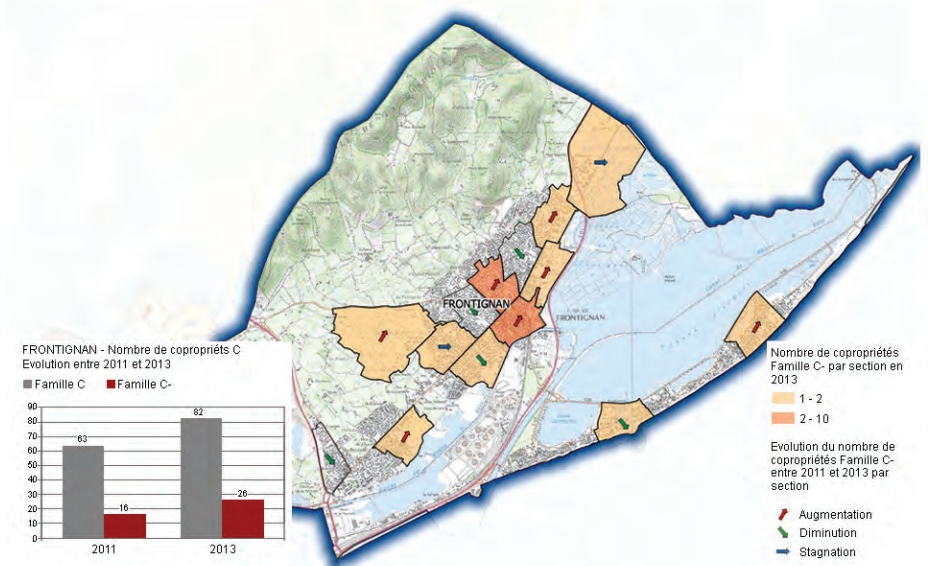
Concernant les copropriétés de la Famille D, 47% sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 35 copropriétés.

Frontignan connaît une évolution des copropriétés Familles C et D qui présume une déqualification globale du parc des copropriétés Familles C et D étudiées

Entre 2011 et 2013 : **une augmentation des copropriétés Famille C** (+ 19 copropriétés), et une augmentation des copropriétés Famille C- (+ 10 copropriétés). Cette tendance touche les secteurs les plus concernés en volume, les centres anciens et le nord de la ville, ainsi des sections cadastrales éparses (le quartier de la Campagne Rouqayrol sur le front de mer, le quartier des Hierles au sud de la commune et le quartier Saint Jacques à l'est du centre)

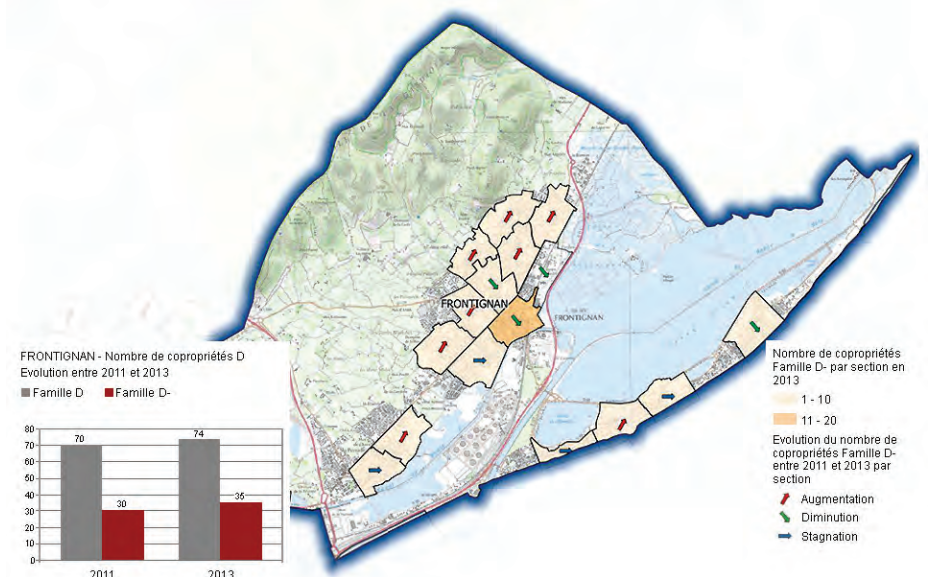
Entre 2011 et 2013 : **une relative augmentation des copropriétés Famille D** (+ 4 copropriétés), et des copropriétés Famille D- (+ 5 copropriétés). Il est notable que cette augmentation ne concerne pas le centre ancien de Frontignan, en revanche les quartiers périphériques voient leur situation globalement s'aggraver.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

MAUGIO ET PALAVAS-LES-FLOTS, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS DE L'OR

COMMUNE DE MAUGUIO

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien.

Dans la commune de Mauguio, deux territoires de la commune sont marqués par une fragilité sociale, le centre historique et les quartiers littoraux de Carnon et de Solignac. Peu de copropriétés fragiles et anciennes sont repérées, hormis dans le Sud du centre ville, dans le quartier des arènes.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

L'indicateur sur la présence de Propriétaires occupants en difficulté ne révèle aucun secteur sur cette commune, ni l'indicateur sur la présence potentielle de marchand de sommeil ou d'occupation instable.

Le parc des grandes copropriétés est conséquent, 39 copropriétés représentent 17,3 % des copropriétés de la commune.

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

Mauguio compte 44 copropriétés vulnérables (Famille C) et 68 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 23 % et 31 % de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Concernant les copropriétés Famille C, 31 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille C-, à savoir 19 copropriétés.

Concernant les copropriétés Famille D, 38 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 26 copropriétés.

Mauguio connaît une stabilité voire une évolution favorable qui présume un glissement globale du parc des copropriétés Famille C vers la Famille B

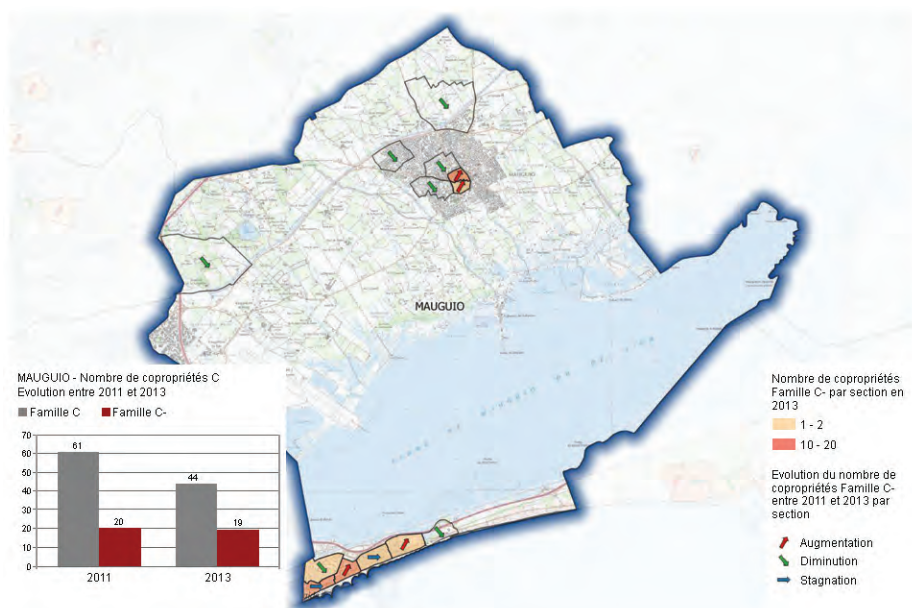
Entre 2011 et 2013 : **une diminution des copropriétés Famille C** (- 22 copropriétés), et une stagnation de celles en cours de dégradation. Cette tendance présume d'une amélioration de copropriétés requalifiées dans la Famille C.

Cependant, 3 zones sur la commune concentrent les copropriétés Famille C- : le centre historique et deux sections cadastrales à Carnon et Solignac (sur le littoral).

Les autres territoires de la commune voient leur situation se stabiliser ou s'améliorer.

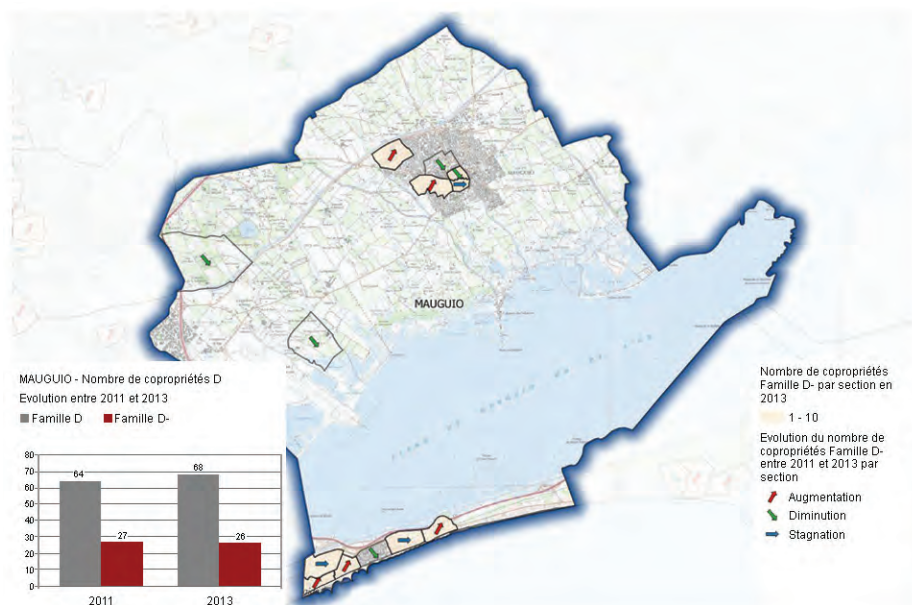
Entre 2011 et 2013 : **une relative augmentation des copropriétés Famille D** (+ 4 copropriétés), et une stagnation de leur dégradation (- 1 copropriété Famille D-). Le centre historique voit sa situation s'améliorer sauf sur 2 sections à l'est du centre ville et dans le quartier de Carnon.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



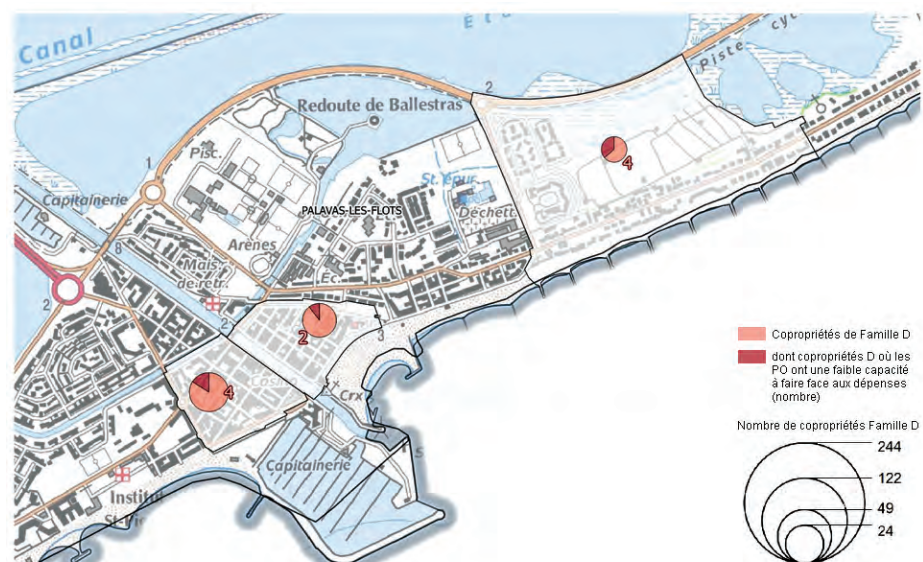
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Indicateur de la faible capacité des propriétaires occupants (PO) à faire face aux dépenses

La quasi totalité des sections cadastrales de la commune de Palavas-les-Flots sont concernées par une fragilité sociale. Les copropriétés fragiles et anciennes sont concentrées sur 2 sections de part et d'autre du quai Georges Clémenceau.

Ces sections sont concernées également par des PO en difficulté à faire face aux dépenses de leur copropriété, ainsi que le quartier au début de l'avenue longeant le littoral, avenue Saint Maurice.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



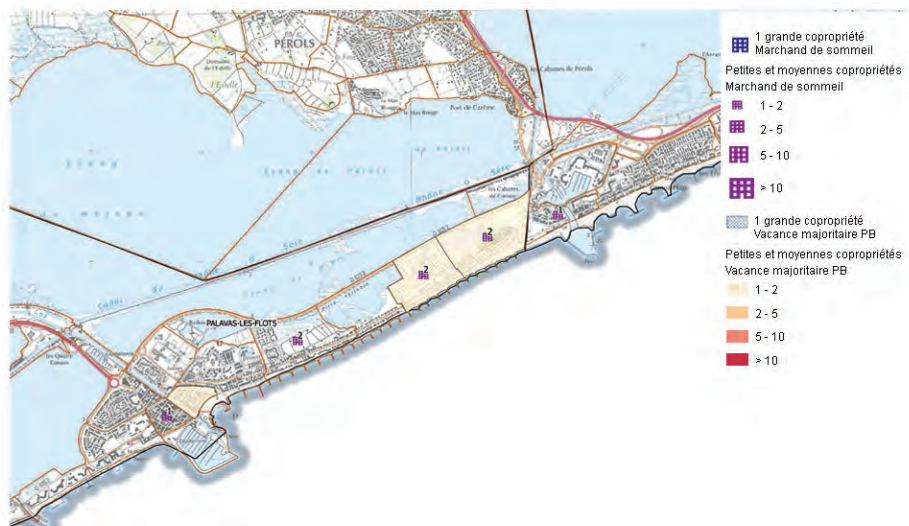
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable

La moitié des sections cadastrales de la commune de Palavas-les-Flots sont marquées par la présence potentielle de 1 ou 2 marchands de sommeil dans de petites ou moyennes copropriétés.

L'indicateur d'occupation instable (forte vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne modestement le centre ville (quai Gorges Clémenceau) et les quartiers à l'ouest de la capitainerie de Carnon.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013)

Palavas-les-Flots compte 83 copropriétés vulnérables (Famille C) et 94 copropriétés fragiles (Famille D), respectivement 44 % et 44 % de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Concernant les copropriétés de la Famille C, 22 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille C-, à savoir 19 copropriétés.

Concernant les copropriétés de la Famille D, 55 % sont dans un cycle de dégradation (2009-2013), Famille D-, à savoir 52 copropriétés.

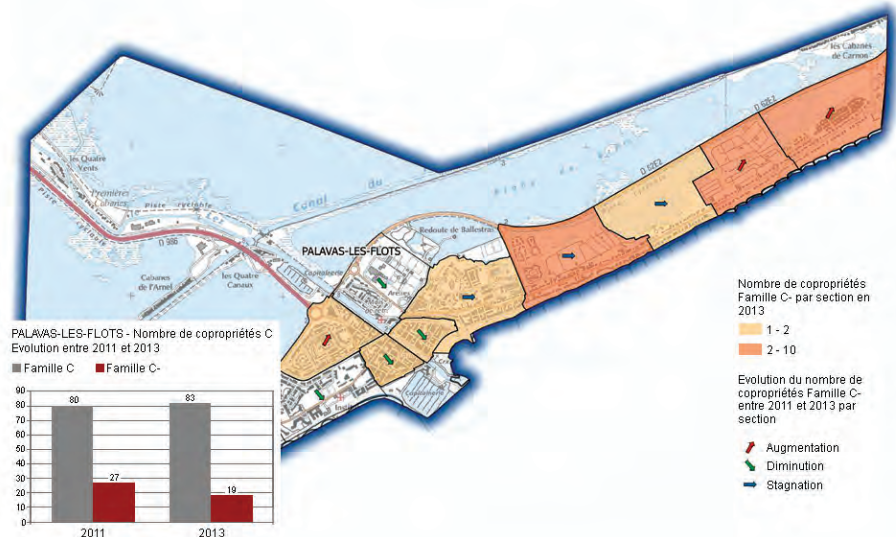
Les graphiques sur les données de la commune de Palavas-les-Flots indiquent **une amélioration de l'état du parc**. En effet **le nombre de copropriétés Famille C augmente légèrement** entre 2011 et 2013 mais **la part de Famille C est en diminution** (- 8 copropriétés Famille C-) sauf sur une section du centre ville et 2 sections au Sud de la capitainerie de Carnon. Les autres secteurs de la commune voient leur situation se stabiliser.

Entre 2011 et 2013 : **une relative diminution des copropriétés Famille D** (- 4 copropriétés), et une stagnation de leur dégradation (- 1 copropriété Famille D-).

La moitié des sections cadastrales connaissent soit une amélioration, soit une stagnation de copropriétés Famille D-, notamment la section du centre ville.

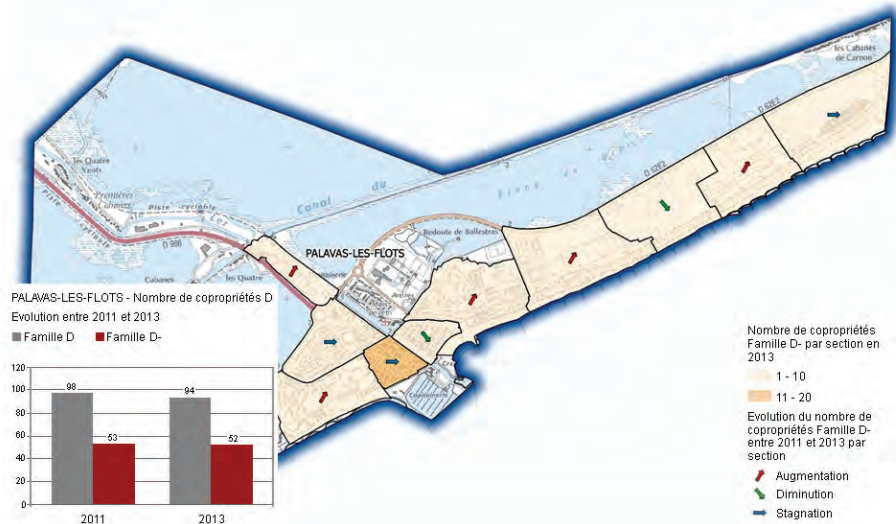
(cf. cartes page suivante).

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

LUNEL, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE LUNEL

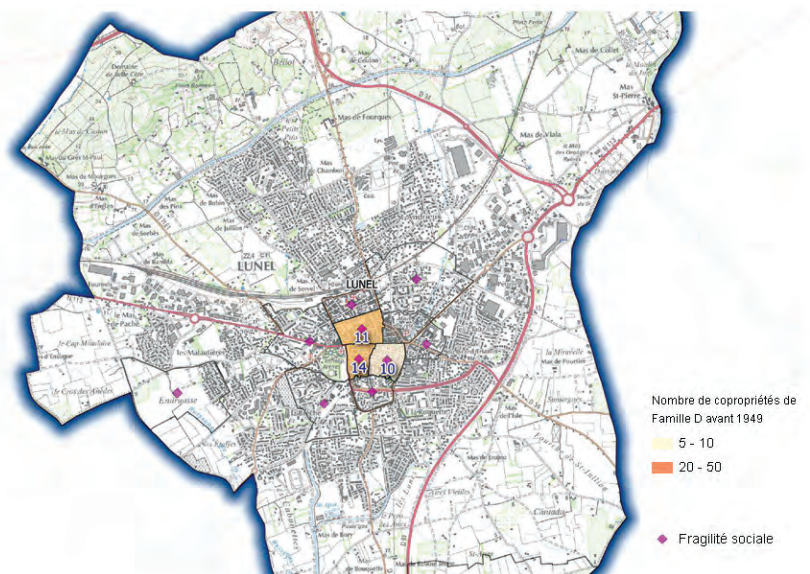
INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

L'indicateur de fragilité sociale (qui prend en compte le seuil de pauvreté), touche toutes les sections cadastrales du centre historique de Lunel et de ses abords, ainsi que le quartier de l'Endrausse à l'est de la commune.

L'est et le sud de l'hypercentre historique de Lunel concentrent le plus grand nombre de copropriétés anciennes très fragiles.

35 copropriétés très fragiles datant d'avant 1949 sont en effet réparties sur trois sections cadastrales (aplats orange et jaunes).

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS



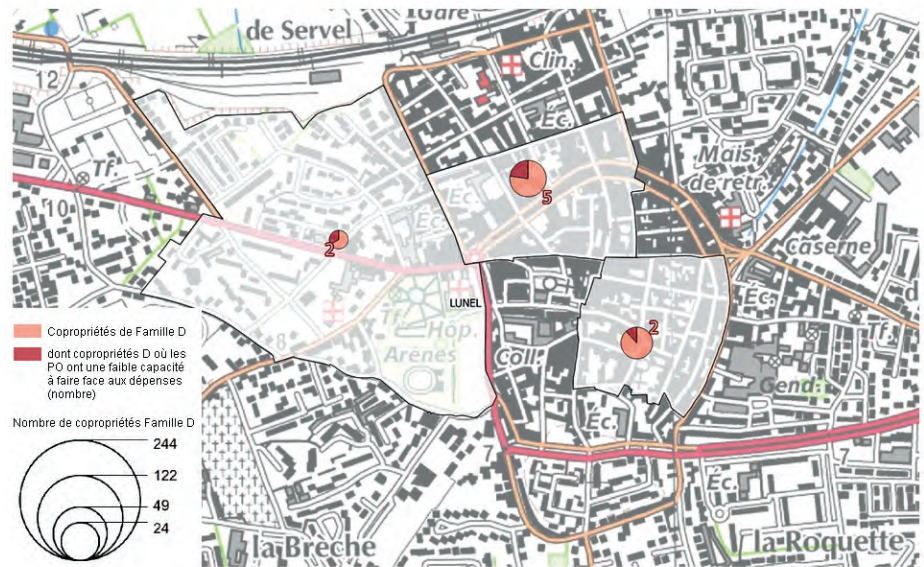
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

Les copropriétés très fragiles occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté sont principalement concentrées au Nord du centre historique, sur une section cadastrale identifiée pour précédemment (quartier au nord de la place Jean Jaurès), également dans une moindre mesure à l'est du centre ville et à l'ouest dans le quartier des arènes.

Ce sont au total 9 copropriétés très fragiles qui sont identifiées comme étant occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté à Lunel.

(cf. carte page suivante).



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

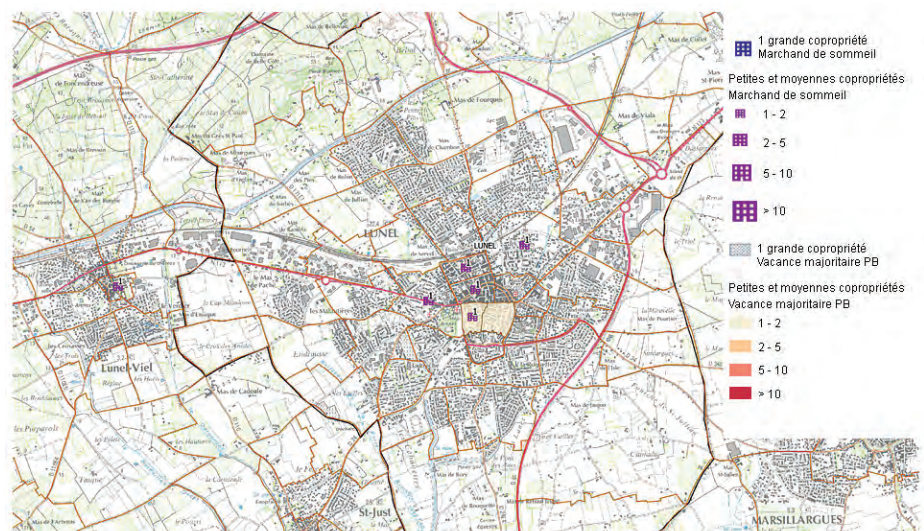
IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE

La présomption de marchands de sommeil est un sujet pour la commune de Lunel. En effet, 5 copropriétés de moins de 50 logements sont concernées par une présence potentielle de marchands de sommeil, dont 4 sont situées dans le centre historique, 1 dans le quartier des Rose (à l'est du centre-ville).

La carte montre également que Lunel-Viel, commune contiguë à Lunel, est concernée par une copropriété touchée par cette problématique.

Sur Lunel, l'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne peu de copropriétés de moins de 50 logements sur deux sections cadastrales au sud du centre historiques.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ (Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

En 2013, Lunel compte 58 copropriétés vulnérables (Famille C) et 106 copropriétés très fragiles (Famille D). Cela représente respectivement 39,3 % et 87,7 % des copropriétés sur la Communauté de communes de Lunel.

Parmi les copropriétés de la Famille C, 28 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 13 copropriétés.

Cette part passe à 42 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 45 copropriétés.

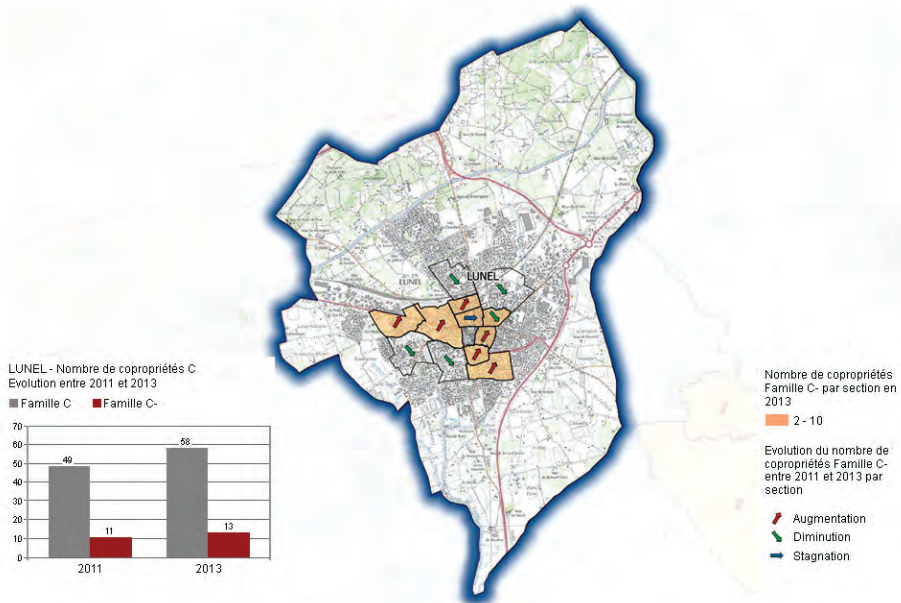
La commune de Lunel est relativement touchée par une fragilisation des copropriétés

Augmentation du nombre de copropriétés Famille C (+9 entre 2011 et 2013), et légère augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+2 copropriétés).

6 sections cadastrales connaissent une augmentation du nombre de copropriétés vulnérables en dégradation (Famille C-), elles se situent au sud du centre ancien, à l'ouest (quartier des Malautières) et une section entre le centre ancien et la gare.

L'autre moitié des sections cadastrales montrent une diminution des copropriétés vulnérables en dégradation, à la périphérie du centre-historique.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



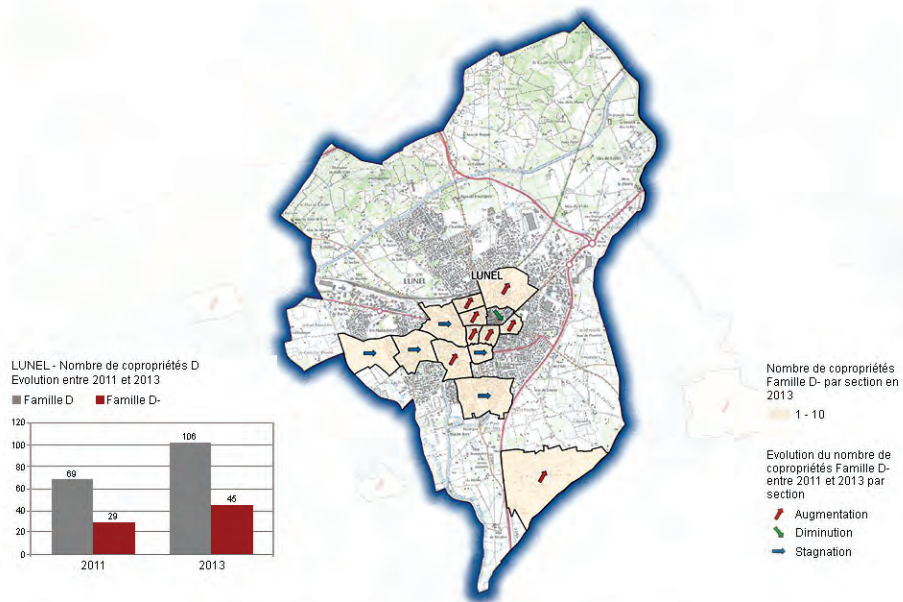
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

Augmentation importante du nombre de copropriétés Famille D (+37 copropriétés entre 2011 et 2013), et augmentation notable du nombre de copropriétés Famille D- (+16 copropriétés).

La moitié des sections identifiées sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-). Il s'agit des sections autour du centre historique, à l'Est le quartier des Roses, quartier de la gendarmerie et au sud, le quartier de la Brèche. Il est à noter que les sections cadastrales situées à l'ouest et au sud du centre ancien connaissent une stabilisation de leur parc sur cette période.

(cf. carte page suivante).

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION

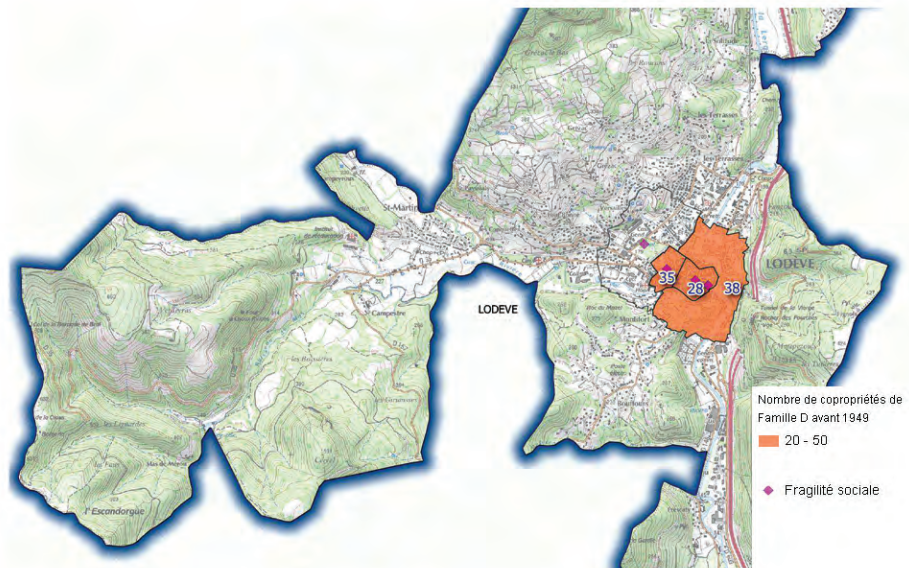


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

LODÈVE, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS LARZAC

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS

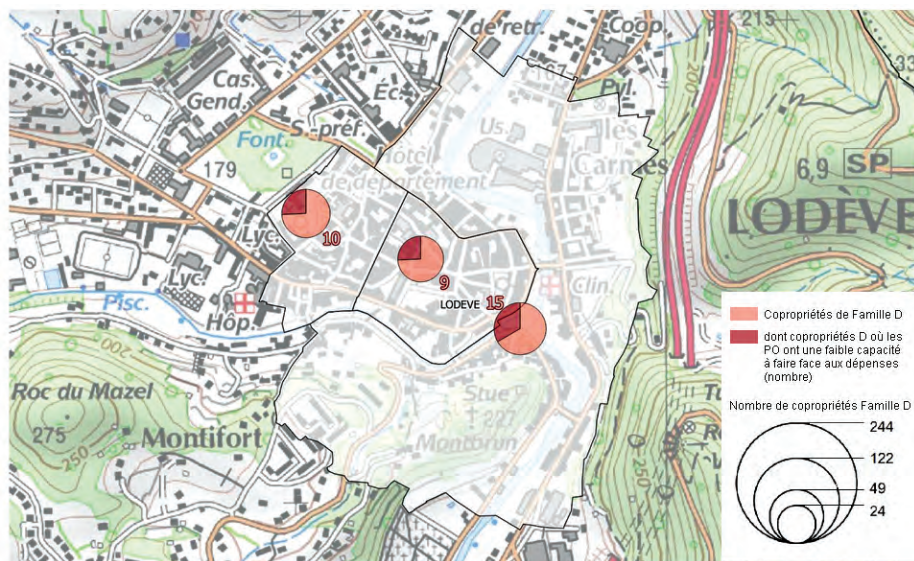


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

Trois sections cadastrales du centre ancien de Lodève concentrent les problématiques de fragilité sociale, d'ancienneté des copropriétés très fragiles (101 copropriétés Famille D datant d'avant 1949), ainsi que les copropriétés majoritairement occupées par des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté (34 copropriétés).

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

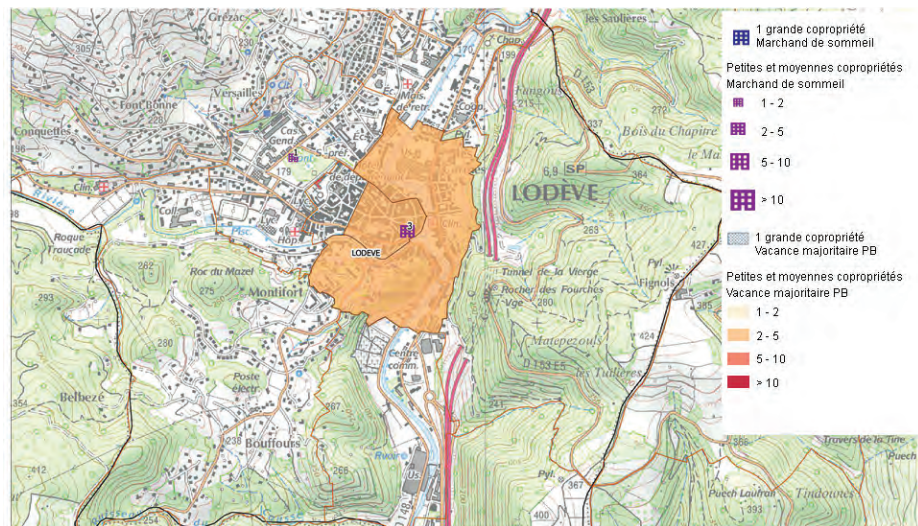
IDENTIFICATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET LEURS DIFFICULTÉS

Lodève est peu marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil.

4 copropriétés de moins de 50 logements sont néanmoins identifiées dans le centre ancien.

L'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne en tout 6 copropriétés de moins de 50 logements réparties sur deux sections cadastrales du centre ancien.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

Lodève compte 52 copropriétés vulnérables (Famille C) et 122 copropriétés très fragiles (Famille D).

Parmi les copropriétés de la Famille C, 29 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 15 copropriétés.

Cette part passe à 43 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 53 copropriétés.

Lodève connaît une tendance globalement en amélioration

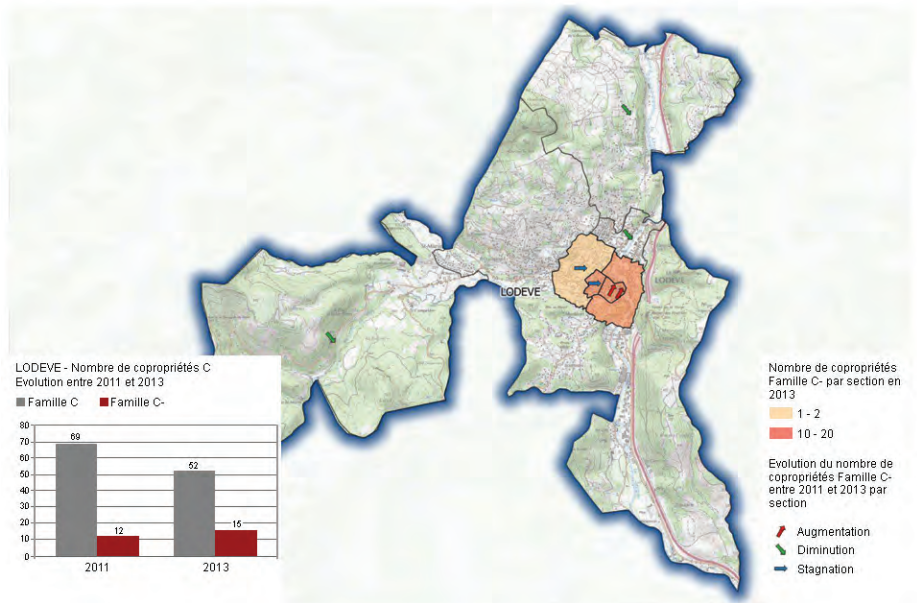
Diminution globale du nombre de copropriétés Famille C (- 17 copropriétés entre 2011 et 2013), malgré une augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+ 3 copropriétés).

Deux sections cadastrales du centre ancien connaissent une augmentation du nombre de copropriétés fragiles en dégradation (Famille C-), tandis que ce nombre stagne dans deux autres sections cadastrales. Trois sections cadastrales sont concernées par une disparition des copropriétés Famille C-, dont le nord et l'ouest de la commune.

Diminution du nombre de copropriétés Famille D (-26 copropriétés entre 2011 et 2013) et diminution du nombre de copropriétés Famille D- (- 10 copropriétés).

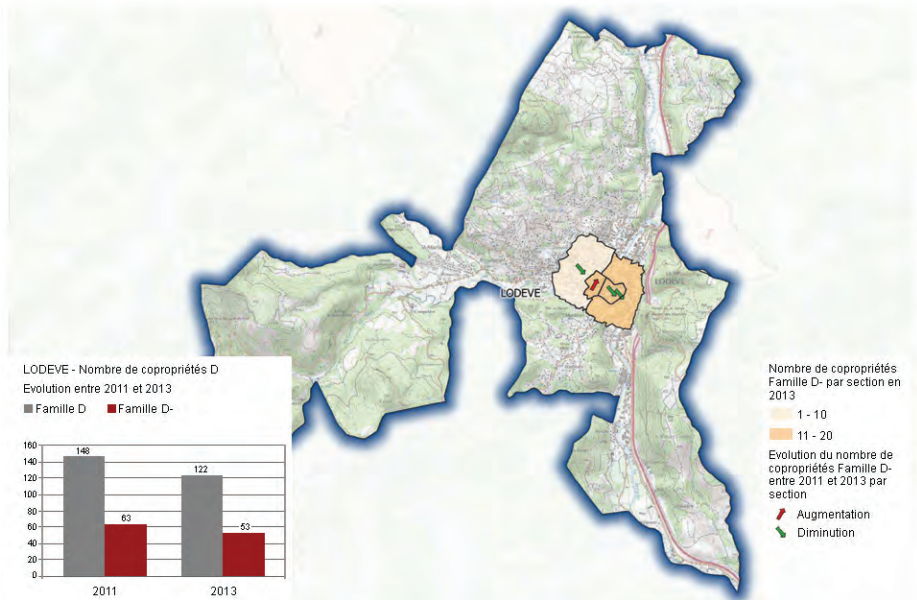
Trois sections sont concernées par une diminution du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-), et une seule section connaît une augmentation.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION

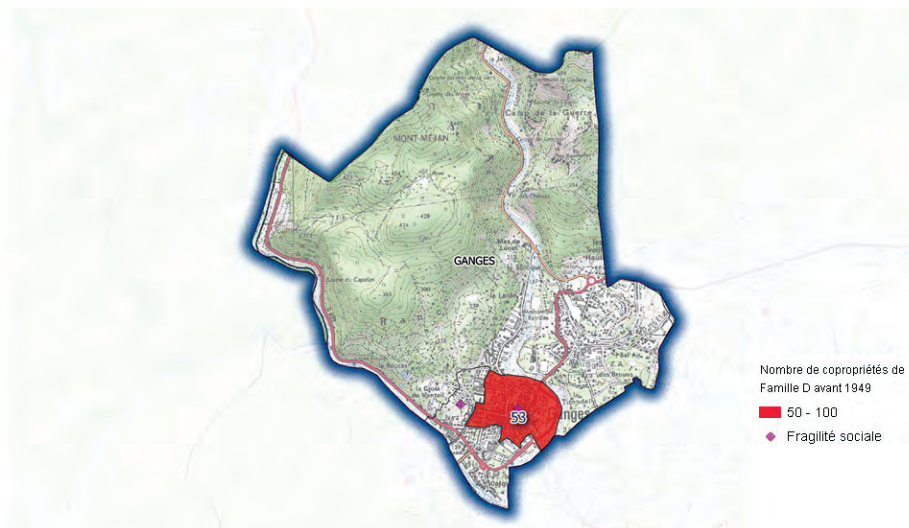


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

GANGES, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS

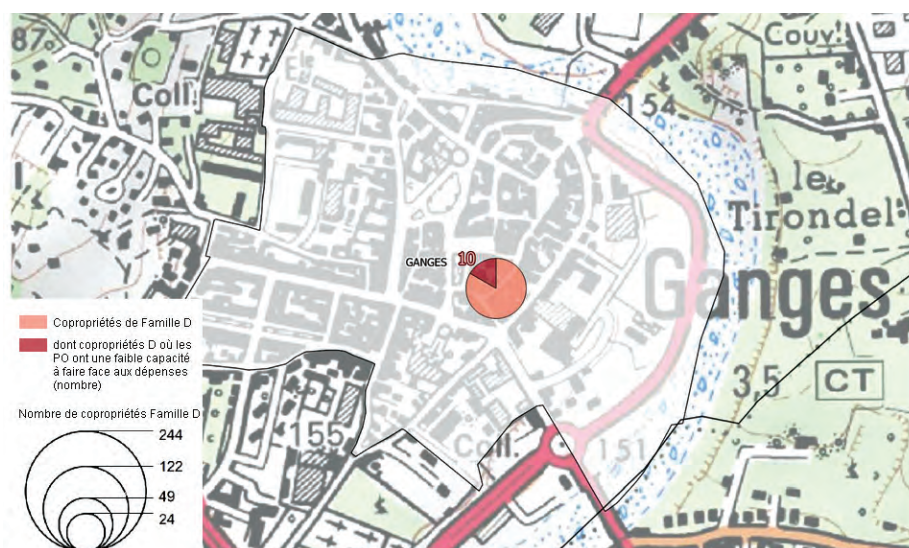


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

Une même section cadastrale est concernée par un nombre élevé de copropriétés très fragiles et anciennes (53 copropriétés de Famille D datant d'avant 1949) : l'indicateur de fragilité sociale, et un nombre élevé de copropriétés principalement occupées par des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté (10 copropriétés). Elle est située au sud de la commune, et correspond au centre ancien.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



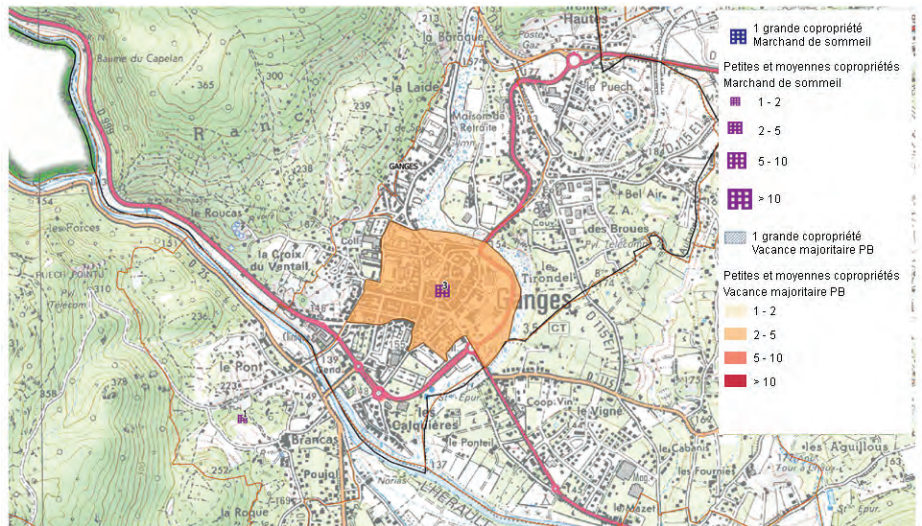
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE

La commune de Ganges est peu marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil. 4 copropriétés de moins de 50 logements sont néanmoins identifiées, dont 3 dans le centre ancien.

L'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne en tout 4 copropriétés de moins de 50 logements concentrées sur une section cadastrale du centre ancien.

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

Ganges compte 32 copropriétés vulnérables (Famille C), et 66 copropriétés très fragiles (Famille D).

Parmi les copropriétés de la Famille C, 25 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 8 copropriétés.

Cette part passe à 41 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 27 copropriétés.

Ganges connaît une double évolution

Augmentation globale du nombre de copropriétés Famille C (+ 2 entre 2011 et 2013) et du nombre de copropriétés Famille D (+ 2 copropriétés).

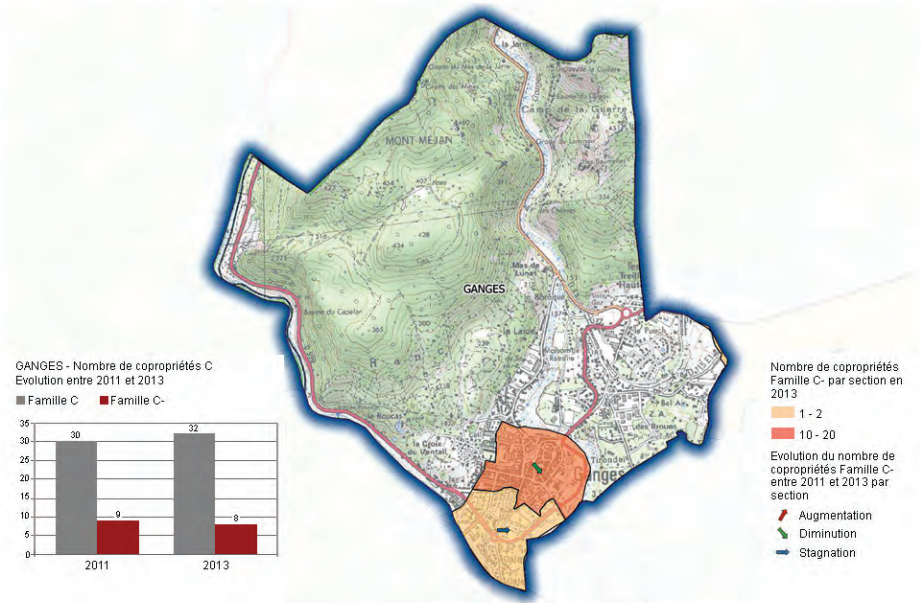
Diminution du nombre de copropriétés en déqualification (- 1 copropriété de Famille C- entre 2011 et 2013, et - 4 copropriétés de Famille D-).

Trois sections sont touchées par une diminution du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-) ; ce nombre ne stagne ni n'augmente dans aucune section.

Le nombre de copropriétés Famille C- diminue dans une section, et stagne dans une autre.

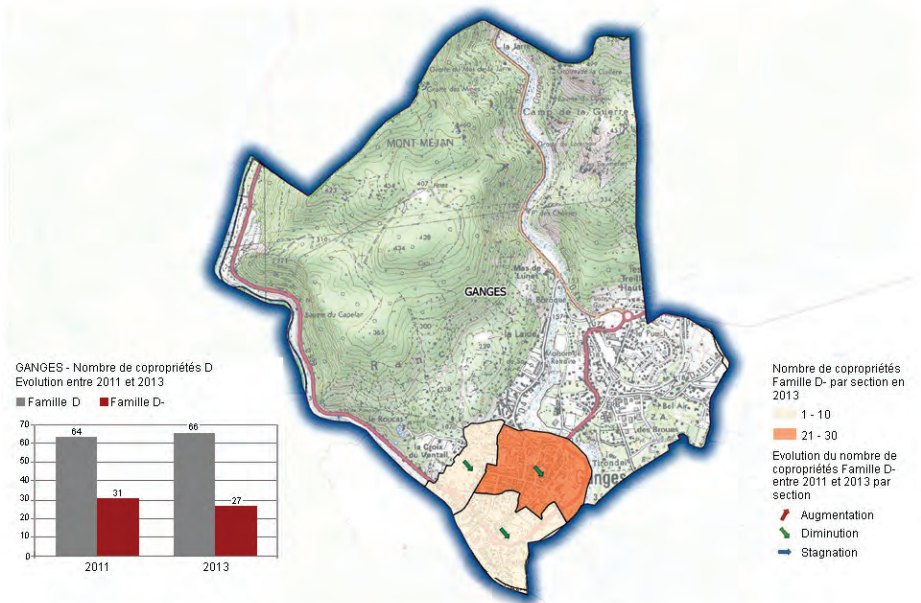
Le centre ancien concentre donc les problématiques de copropriétés fragiles sur la commune de Ganges, malgré un recul de la dégradation constatée entre 2011 et 2013.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

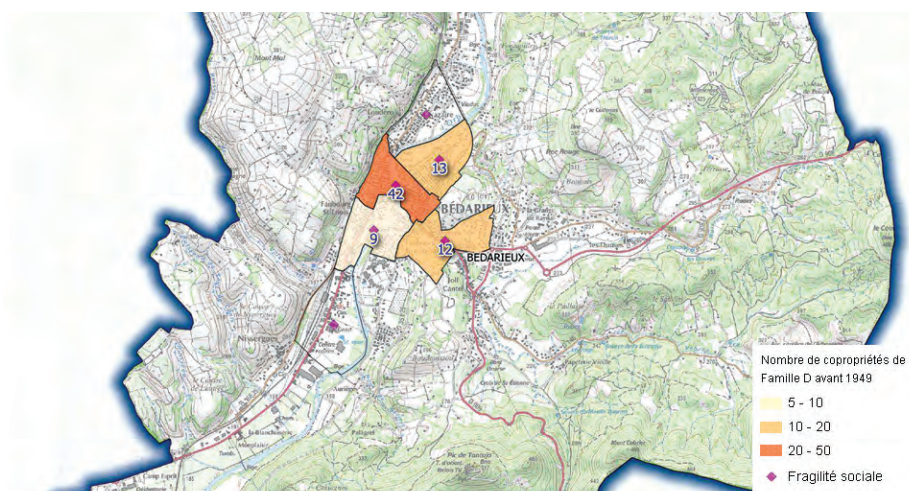
BÉDARIEUX, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND ORB EN LANGUEDOC

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

L'indicateur de fragilité sociale touche le centre ancien de Bédarieux, en bordure de l'Orb.

Ces mêmes quartiers concentrent les copropriétés très fragiles et anciennes, en particulier sur la section cadastrale située entre la voie ferrée, la rue Ferdinand Fabre et le ruisseau de Vèbres, qui en compte 42.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS

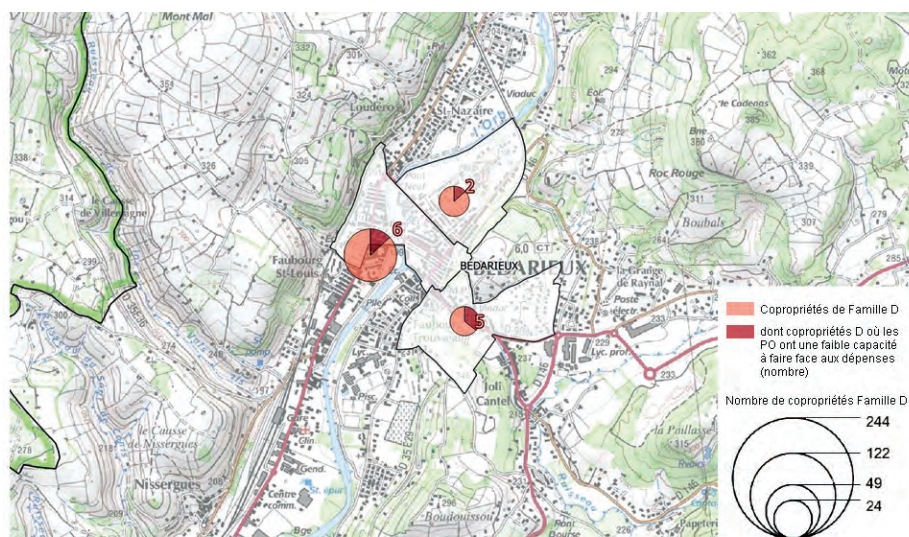


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

La commune de Bédarieux compte 13 copropriétés occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté. Elles sont localisées sur trois sections cadastrales dans le centre ancien de la commune.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES



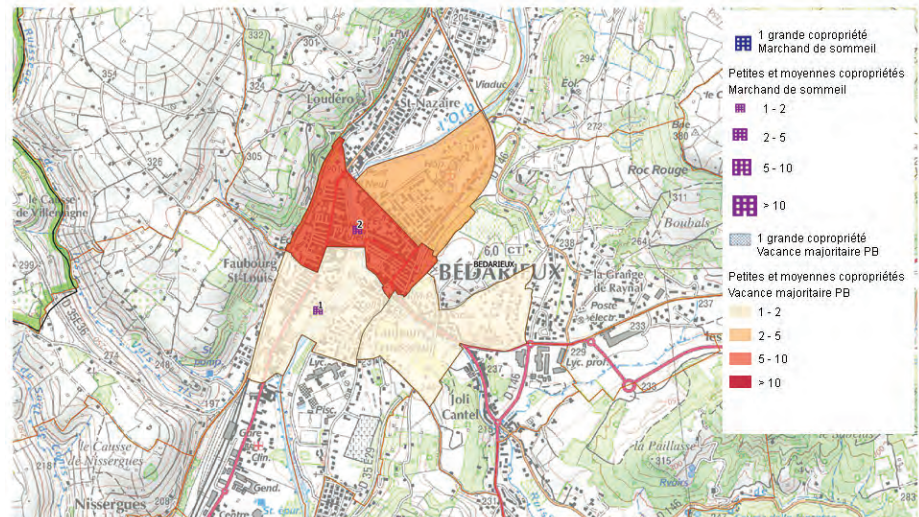
Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE

Bédarieux est peu touchée par une présence potentielle de marchands de sommeil. 3 copropriétés de moins de 50 logements sont identifiées dans le centre ancien.

Cependant, l'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne en tout 13 copropriétés de moins de 50 logements réparties sur quatre sections cadastrales du centre ancien élargi. La section cadastrale centrale en compte à elle seule 8 (aplat orange foncé sur la carte ci-dessous).

PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ET COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
(Famille D et vacance majoritaire de Propriétaires bailleurs > 60%)



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

Bédarieux compte 51 copropriétés vulnérables (Famille C) et 94 copropriétés très fragiles (Famille D).

Parmi les copropriétés Famille C, 25 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 13 copropriétés.

Cette part passe à 45 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 42 copropriétés.

Bédarieux connaît une double évolution

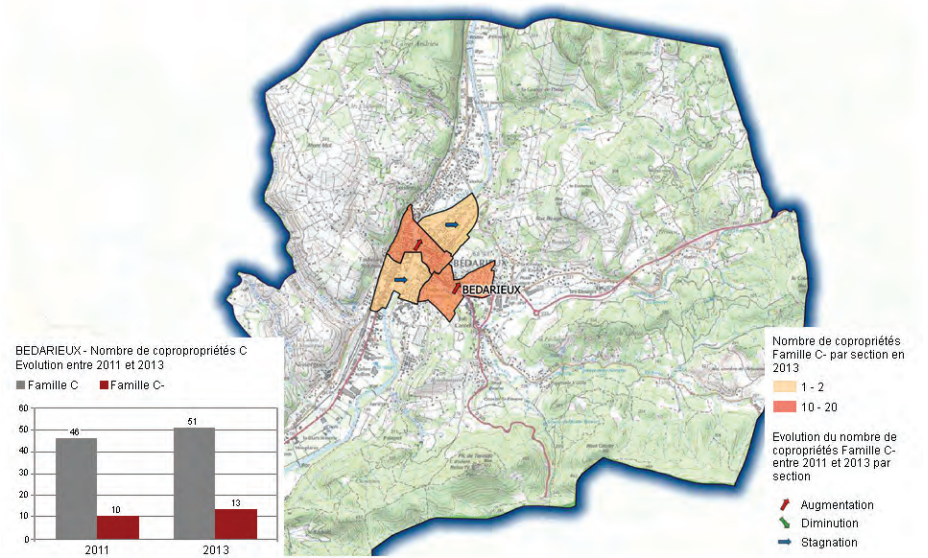
Augmentation globale du nombre de copropriétés Famille C (+ 5 entre 2011 et 2013), et augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+ 3 copropriétés).

Deux sections cadastrales du centre ancien connaissent une augmentation du nombre de copropriétés fragiles en dégradation (Famille C-), tandis que ce nombre stagne dans deux autres.

Diminution globale du nombre de copropriétés Famille D (- 5 copropriétés entre 2011 et 2013) et diminution du nombre de copropriétés Famille D- (- 12 copropriétés).

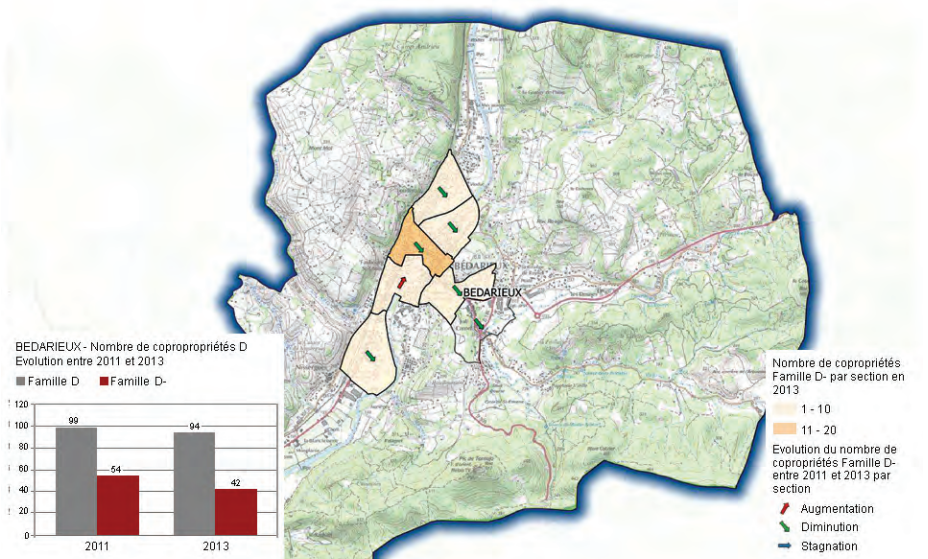
Cinq sections sont touchées par une diminution du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-), et une seule section connaît une augmentation.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

CLERMONT-L'HÉRAULT, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN

Le centre ancien de Clermont-l'Hérault concentre les copropriétés anciennes très fragiles (18 copropriétés réparties sur 2 sections cadastrales), ainsi que les 6 sections cadastrales concernées par l'indicateur de fragilité sociale.

INDICATEUR DE FRAGILITÉ ET D'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS

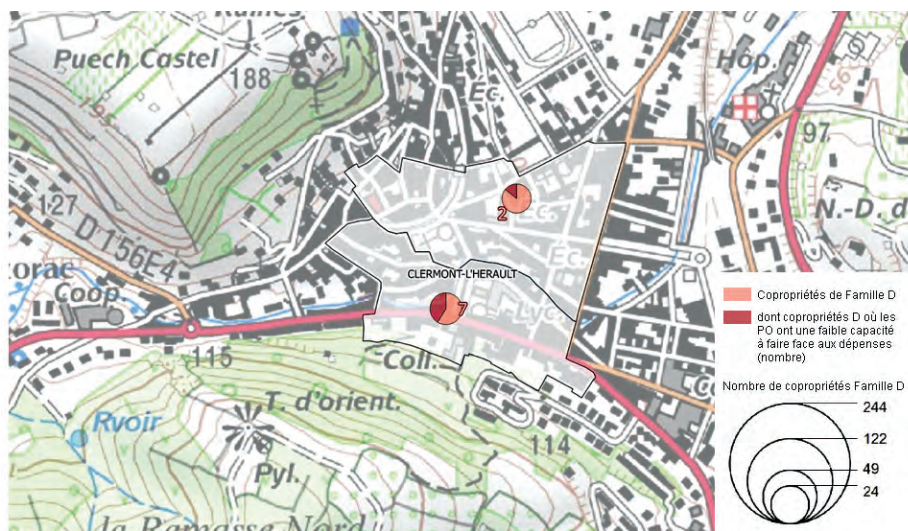


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIRE FACE AUX DÉPENSES

9 copropriétés très fragiles sont occupées majoritairement par des propriétaires sous le seuil de pauvreté. Elles se situent dans le centre ancien de la commune, principalement à proximité de la D908.

PART DES COPROPRIÉTÉS D DANS LESQUELLES LES PO ONT UNE FAIBLE CAPACITÉ À FAIRE AUX DÉPENSES

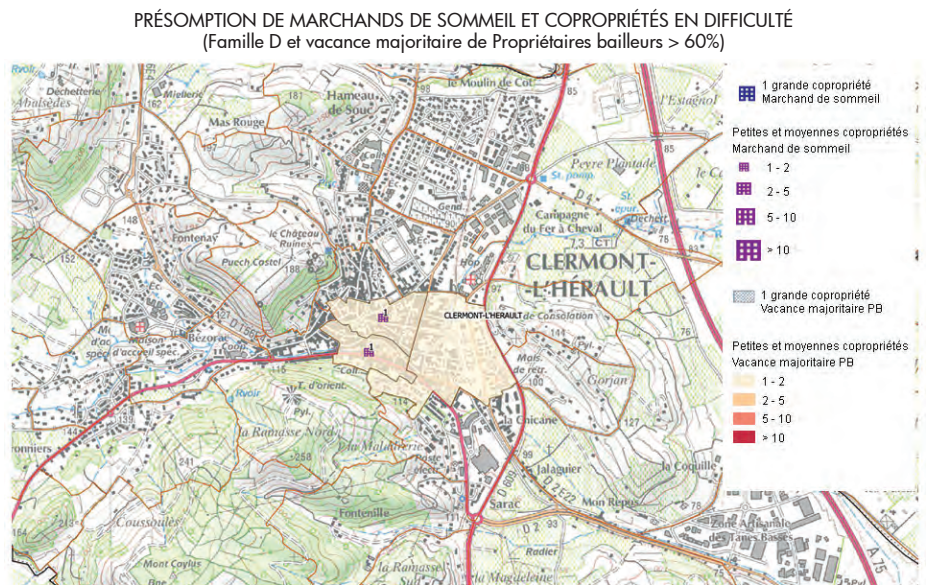


Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE

Clermont-l'Hérault est peu marquée par une présence potentielle de marchands de sommeil. Seules 2 copropriétés de moins de 50 logements sont identifiées dans le centre ancien.

L'indicateur d'occupation instable (fort taux de vacance et propriétaires bailleurs majoritaires) concerne en tout 4 copropriétés de moins de 50 logements réparties sur trois sections cadastrales du centre ancien (aplat orange pâle sur la carte ci-dessous).



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

En 2013, Clermont-l'Hérault compte 41 copropriétés fragiles (Famille C) et 55 copropriétés très fragiles (Famille D).

Parmi les copropriétés de la Famille C, 34 % sont touchées par un cycle de dégradation entre 2009 et 2013 (Famille C-), soit 14 copropriétés.

Cette part passe à 56 % pour les copropriétés Famille D en dégradation (Famille D-), soit 31 copropriétés.

La tendance sur Clermont-l'Hérault est à la hausse

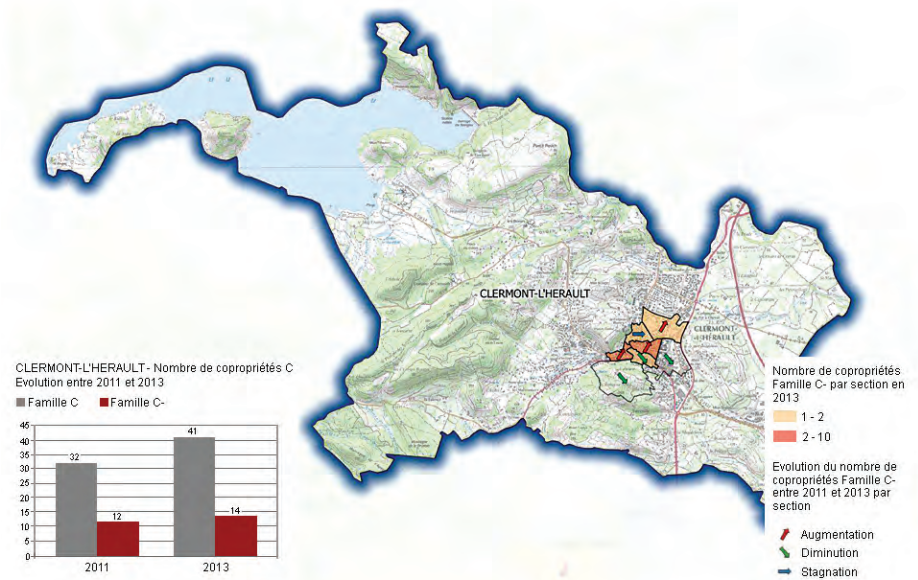
Augmentation globale du nombre de copropriétés Famille C (+ 9 entre 2011 et 2013), et augmentation du nombre de copropriétés Famille C- (+ 2 copropriétés). Trois sections cadastrales du centre ancien connaissent une augmentation du nombre de copropriétés fragiles en dégradation (Famille C-), tandis que ce nombre stagne dans une section cadastrale, et diminue dans trois autres.

Augmentation du nombre de copropriétés Famille D- (+ 3 copropriétés entre 2011 et 2013) malgré une stabilisation du nombre global de copropriétés Famille D.

Cinq sections sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-), deux sont en stagnation, et une seule section connaît une diminution.

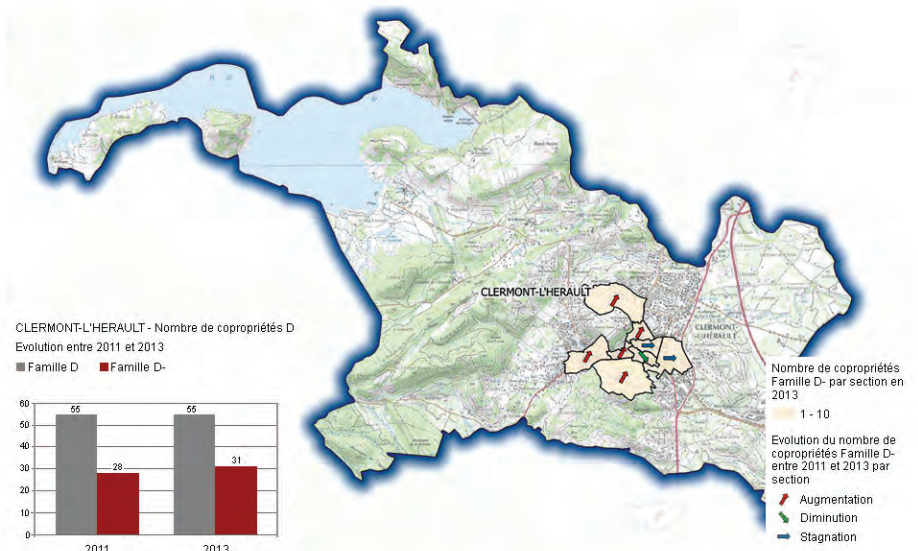
(cf. cartes page suivante)

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

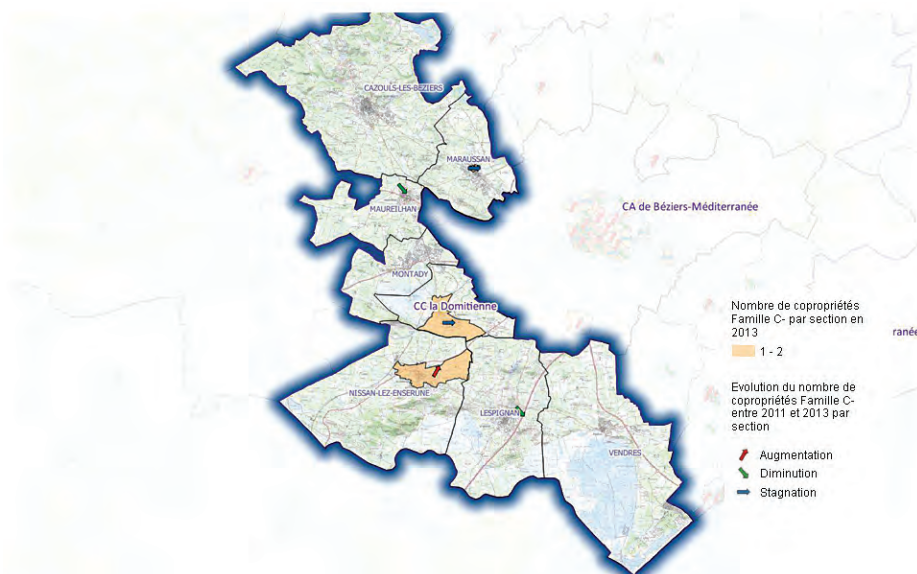
La communauté de communes la Domitienne est très peu impactée par le phénomène de vulnérabilité des copropriétés. En 2013, elle compte 25 copropriétés vulnérables (Famille C), dont 4 en dégradation (Famille C-), contre 6 copropriétés C- en 2011.

Seule une section cadastrale de la commune de Nissan-lez-Enserune est touchée par une augmentation du nombre de copropriétés Famille C- entre 2011 et 2013, et en compte désormais 2.

L'EPCI compte 40 copropriétés très fragiles (Famille D), dont 16 sont en dégradation (Famille D-) en 2013, contre 12 copropriétés Famille D- en 2011.

Si aucune section cadastrale ne compte plus de 2 copropriétés Famille D-, la majorité des sections cadastrales est touchée par une augmentation du nombre de copropriétés Famille D-.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGALN - Exploitation Cerema Méditerranée

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND PIC ST-LOUP

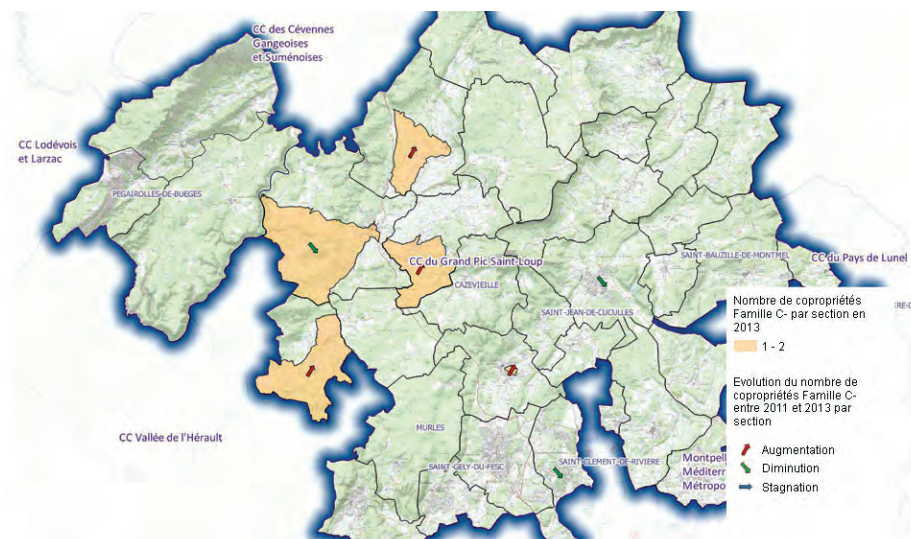
REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

La communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup est très peu impactée par le phénomène de vulnérabilité des copropriétés. En 2013, elle compte 23 copropriétés vulnérables (Famille C), dont 6 en dégradation (Famille C-), contre 5 copropriétés Famille C- en 2011. Seules 4 sections cadastrales sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés Famille C- entre 2011 et 2013, mais ce nombre plafonne à 2 quelle que soit la section considérée. On peut noter la disparition de copropriétés Famille C- sur les communes de Saint-Mathieu-de-Trévières et Saint-Gély-du-Fesc.

L'EPCI compte 47 copropriétés très fragiles (Famille D), dont 22 sont en dégradation (Famille D-) en 2013, contre 10 copropriétés Famille D- en 2011.

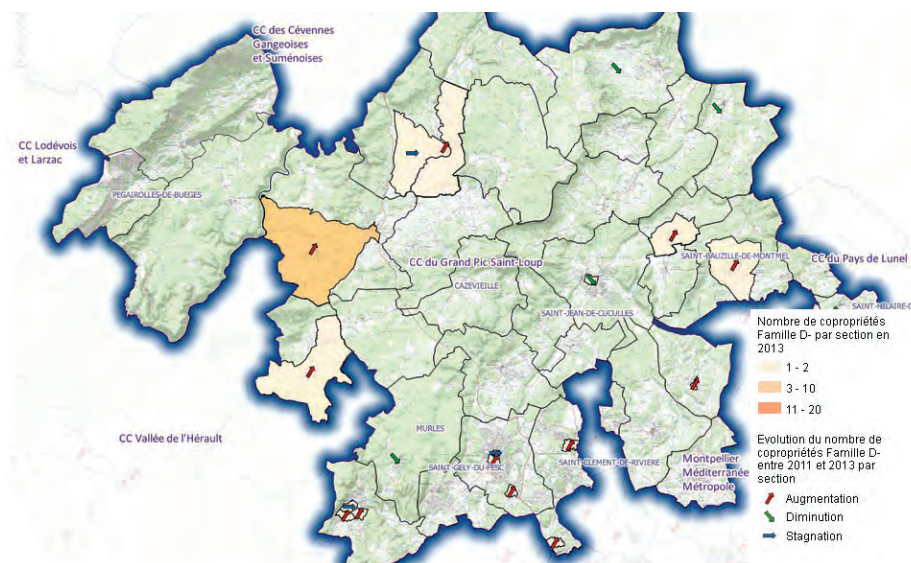
12 sections cadastrales sont touchées par une augmentation du nombre de copropriétés Famille D-, qui a plus que doublé sur l'EPCI entre 2011 et 2013. En particulier, la commune de Saint-Martin-de-Londres compte en 2013 7 copropriétés de famille Famille D-.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFiP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

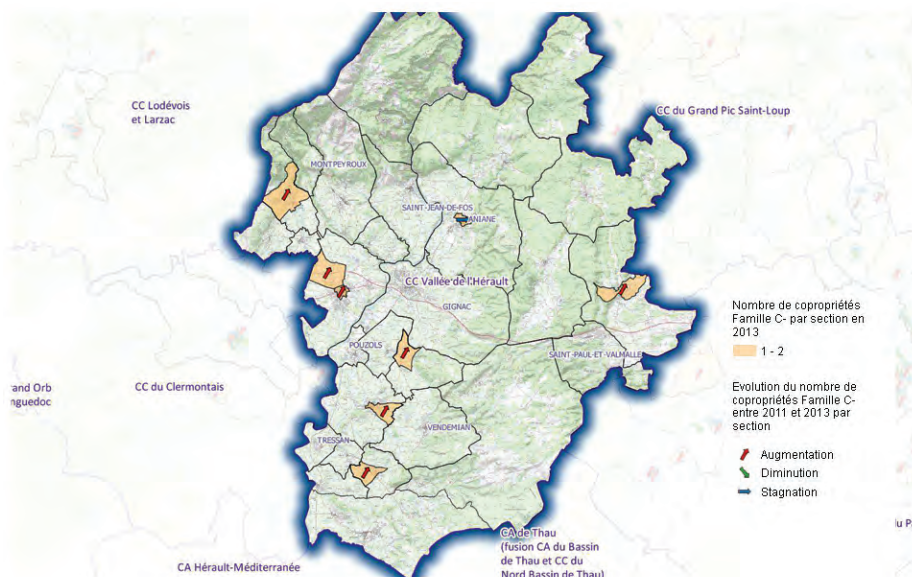
REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013)

La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est fortement impactée par une récente apparition du phénomène de copropriétés en dégradation. En effet, elle comptait en 2011 seulement 2 copropriétés vulnérables en dégradation (Famille C-), contre 10 en 2013 (pour un total de 42 copropriétés Famille C).

De même, elle comptait en 2011 uniquement 5 copropriétés très fragiles en dégradation (Famille D-), contre 29 en 2013 (pour un total de 83 copropriétés Famille D).

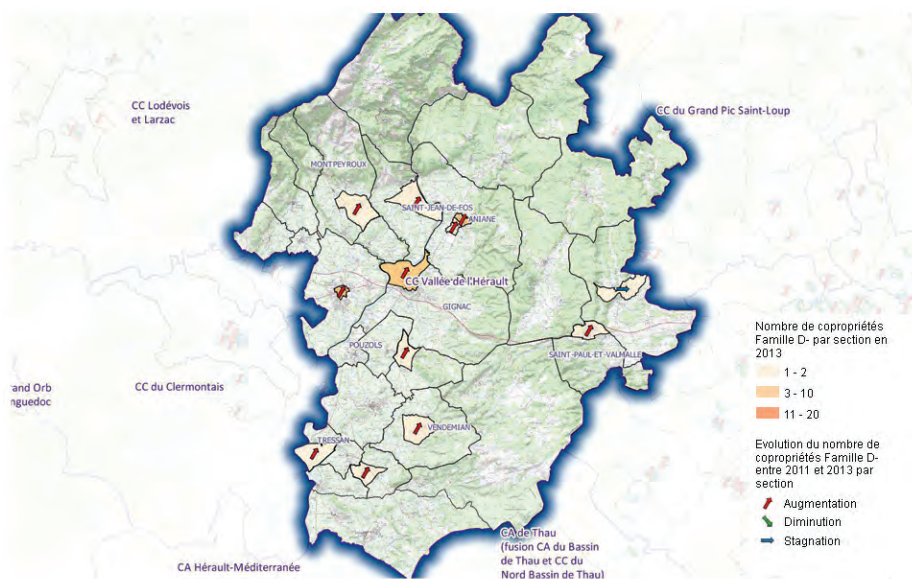
Aucune section cadastrale n'est ainsi concernée par une diminution du nombre de copropriétés en dégradation (que ce soit de Famille C- ou Famille D-) ; quasiment toutes les sections cadastrales concernées montrent une augmentation du nombre de copropriétés de Famille C- et/ou de Famille D-. On peut noter la commune de Gignac, qui compte 7 copropriétés très fragiles en dégradation, concentrées sur une section cadastrale.

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE C- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS DE FAMILLE D- À LA SECTION CADASTRALE ET ÉVOLUTION



Source : Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP - Fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles - Anah/DGAIN - Exploitation Cerema Méditerranée

CONCLUSION

Cette étude expérimentale initiée par le DDTM de l'Hérault peut servir de support pour partager avec les collectivités locales dans le cadre du nouveau conseil aux territoires et avec les acteurs du logement pour la programmation de dispositifs publics d'amélioration de l'habitat. Le degré d'analyse permet de cibler très précisément les quartiers, les problématiques et le volume de copropriétés vulnérables, fragiles, en cours de dégradation.

Cette étude permet d'identifier les quartiers qui concentrent des copropriétés en situation grave et qui empirent depuis 2009, enfermées dans un cycle de dépréciation, notamment des quartiers de Sète (entre le quai de Bosc et la rue de la Carausane), certains des quartiers de Béziers (l'est du Centre Ancien), et certains quartiers de Montpellier (Figuerolles, la Cité Mion, le quartier de la Gare, le quartier des Beaux Arts).

Cette étude devrait aider les services de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Hérault à :

- convaincre et accompagner les collectivités locales ;
- cibler la mise en œuvre de dispositifs opérationnels et d'observation des copropriétés vulnérables et fragiles en cours de déqualifications ;
- prendre en compte ces problématiques territorialisées dans les documents de programmation (PLH).

ANNEXE 1

Récapitulatif des critères de difficulté utilisés pour l'évaluation des copropriétés

| Thématique | Indicateurs | | | |
|--|--|--|---|--|
| | Principaux | Pondération | Secondaires | Pondération |
| Situation socio-économique des occupants | Revenus par unité de consommation annuels bruts moyens des occupants (après élimination des valeurs extrêmes) | 4 | Taux de familles mono-parentales | 1 (note prise en compte seulement si la copropriété est de Famille C ou D avec la note moyenne obtenue sur les critères principaux et si la note obtenue sur le critère aggravant est inférieur à la note obtenue sur les critères principaux) |
| | Taux de ménages sous le seuil de pauvreté | 10 | Taux de familles nombreuses | 1 (note prise en compte seulement si la copropriété est de Famille C ou D avec la note moyenne obtenue sur les critères principaux et si la note obtenue sur le critère aggravant est inférieur à la note obtenue sur les critères principaux) |
| | Taux de sur-occupation | 4 si la note obtenue sur le critère est positive ou égale à 0 ou 8 si la note obtenue sur le critère est négative | | |
| Etat du bâti | Taux de logements de qualité médiocre obtenu par le croisement « classement cadastral et présence de WC et salle de bain » | 5 (uniquement pour les copropriétés construites avant 1975) | | |
| Positionnement sur le marché | Taux de vacance de longue durée (3 ans et plus) | 5 si la note obtenue sur le critère est négative 2,5 si la note obtenue sur le critère est > ou = 0 | | |
| Capacité des propriétaires pour faire face aux dépenses d'entretien | Taux de propriétaires occupants (PO) sous le seuil de pauvreté | 14 (pondéré par le poids des PO dans la copropriété) | | |
| Présence de propriétaires personne morale de droit privé | | | Taux de mutations de logements locatifs ou vacants à destination de personnes morales de droit privé au cours des 3 dernières années parmi l'ensemble des mutations de la copropriété | 1,5 (note prise en compte seulement si la copropriété est de Famille C ou D avec la note moyenne obtenue sur les critères principaux et si la note obtenue sur le critère aggravant est inférieur à la note obtenue sur les critères principaux) |
| | | | Taux de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs ou vacants de la copropriété | 1,5 (note prise en compte seulement si la copropriété est de Famille C ou D avec la note moyenne obtenue sur les critères principaux et si la note obtenue sur le critère aggravant est inférieur à la note obtenue sur les critères principaux) |

ANNEXE 2

| Communes à enjeux | Famille C | Famille C- | Famille D | Famille D- | Total Familles B, C et D |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|------------|--------------------------|
| Montpellier | 777 | 223 | 1 271 | 529 | 3 620 |
| Béziers | 290 | 115 | 677 | 288 | 1 443 |
| Sète | 297 | 90 | 477 | 205 | 1 245 |
| Agde | 156 | 42 | 280 | 136 | 696 |
| Palavas-les-Flots | 83 | 19 | 94 | 52 | 317 |
| Frontignan | 82 | 26 | 74 | 35 | 277 |
| Lodève | 52 | 15 | 122 | 53 | 267 |
| Lunel | 58 | 13 | 106 | 45 | 250 |
| Mauguio | 44 | 19 | 68 | 26 | 225 |
| Bédarieux | 51 | 13 | 94 | 42 | 215 |
| Pézenas | 23 | 5 | 79 | 37 | 178 |
| Marseillan | 25 | 9 | 62 | 34 | 145 |
| Clermont-l'Hérault | 41 | 14 | 55 | 31 | 140 |
| Ganges | 32 | 8 | 66 | 27 | 136 |
| Total | 2 011 | 611 | 3 525 | 1 540 | 9 154 |
| Département | 2 567 | 771 | 4 326 | 1 872 | 11 514 |

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION..... | 7 |
| CONTEXTE | 7 |
| LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DES PLH ET LES OBLIGATIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS..... | 8 |
| L'OBJET DE L'ÉTUDE..... | 9 |
| LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE..... | 10 |
| LE PARC ET TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE | 10 |
| LE CHAMP DE L'ÉTUDE | 10 |
| A l'échelle des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI)..... | 10 |
| A l'échelle des communes..... | 11 |
| A l'échelle de la section cadastrale..... | 11 |
| PRINCIPES ET PRÉCAUTIONS D'USAGE DE LA MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES..... | 13 |
| LES LIMITES DE FILOCOM..... | 15 |
| PORTRAIT SUCCINCT DU PARC DES COPROPRIÉTÉS À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT | 17 |
| LA CLASSIFICATION EN FAMILLES B, C ET D DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES DANS L'HÉRAULT | 17 |
| QUELLE EST LA RÉPARTITION EN FAMILLES B, C ET D DU PARC DES COPROPRIÉTÉS ÉTUDIÉES ? | 17 |
| QUELLE EST LA TERRITORIALISATION DU PARC DES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES DE LA FAMILLE D ? | 18 |
| UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIENNES..... | 18 |
| UN PARC DE COPROPRIÉTÉS DE PETITE TAILLE..... | 20 |
| SYNTHÈSE DES DONNÉES SUR LA TAILLE ET L'ANCIENNETÉ DES COPROPRIÉTÉS..... | 21 |
| LA LOCALISATION DES 3 600 PETITES COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES | 21 |
| LA LOCALISATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS DE L'HÉRAULT | 22 |
| UN INDICATEUR SUR LES COPROPRIÉTÉS IMPACTÉES PAR UN CYCLE DE DÉGRADATION COURT (2009-2013) | 23 |
| LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR UN PARC DE COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES..... | 27 |
| LA CLASSIFICATION PAR FAMILLE B, C ET D DES EPCI..... | 27 |
| LES EPCI LES PLUS CONCERNÉS PAR LES CYCLES DE DÉGRADATION DE COPROPRIÉTÉS VULNÉRABLES ET FRAGILES | 28 |
| ANALYSE DES PETITES COPROPRIÉTÉS (2 À 11 LOGEMENTS) | 29 |
| Regard sur les moyennes copropriétés des familles C et C- | 29 |
| Regard sur les moyennes copropriétés des familles D et D-..... | 29 |

| | |
|--|-----------|
| ANALYSE DES MOYENNES COPROPRIÉTÉS (12 À 50 LOGEMENTS)..... | 29 |
| Regard sur les moyennes copropriétés des familles C et C- | 29 |
| Regard sur les moyennes copropriétés des familles D et D- | 29 |
| LES GRANDES COPROPRIÉTÉS (51 À 100 LOGEMENTS)..... | 29 |
| Regard sur les grandes copropriétés des familles C et C- | 29 |
| Regard sur les grandes copropriétés des familles D et D- | 29 |
| LES TRÈS GRANDES COPROPRIÉTÉS (+ 101 LOGEMENTS) | 30 |
| Regard sur les très grandes copropriétés des familles C et C- | 30 |
| Regard sur les très grandes copropriétés des familles D et D- | 30 |
| L'ANALYSE DU MODE D'OCCUPATION DES COPROPRIÉTÉS | 30 |
| CATÉGORIE DE LOGEMENTS DU PARC DE COPROPRIÉTÉS | 30 |
| STATUT DE L'OCCUPATION DES COPROPRIÉTÉS LES PLUS FRAGILES | 32 |
| PORTRAIT DES 14 COMMUNES À ENJEUX AU TRAVERS D'INDICATEURS DE PRIORISATION, PRÉSENTATION PAR EPCI | 33 |
| LA CRÉATION DE QUATRE INDICATEURS DE PRIORISATION | 33 |
| QUELS SONT LES TERRITOIRES IMPACTÉS PAR UNE GRANDE FRAGILITÉ SOCIALE ET UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIENNES (FAMILLE D AVANT 1949) ? | 33 |
| QUELS SONT LES TERRITOIRES IMPACTÉS PAR UN GRAND NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS QUI FONT FACE À DES PROBLÈMES DE SOLVABILITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ? | 33 |
| OÙ SONT LES COPROPRIÉTÉS AVEC UNE FORTE PRÉSUMPTION DE MARCHANDS DE SOMMEIL ? ET CELLES QUI ONT UN MODE D'OCCUPATION INSTABLE ? | 34 |
| OÙ SONT LES COPROPRIÉTÉS TOUCHÉES PAR UN LONG CYCLE DE DÉGRADATION (2007-2013) ? | 34 |
| MONTPELLIER, COMMUNE À ENJEUX DE LA MÉTROPOLE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE (MMM) | 35 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 35 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 35 |
| IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE | 36 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 37 |
| AGDE ET PEZENAS, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE | 39 |
| COMMUNE D'AGDE | 39 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien | 39 |
| Indicateur de la faible capacité à faire face aux dépenses | 39 |
| Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable | 40 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 40 |
| COMMUNE DE PEZENAS | 42 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien | 42 |
| Indicateur de la faible capacité des PO à faire face aux dépenses | 42 |
| Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable | 43 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 43 |

| | |
|---|----|
| BÉZIERS, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE | 45 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 45 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 45 |
| IDENTIFICATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET LEURS DIFFICULTÉS | 46 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 47 |
| SÈTE ET FRONTIGNAN, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE THAU | 49 |
| COMMUNE DE SÈTE | 49 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien..... | 49 |
| Indicateur de la faible capacité des PO à faire face aux dépenses | 49 |
| Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable | 50 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 51 |
| COMMUNE DE FRONTIGNAN | 53 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien..... | 53 |
| Indicateur de la faible capacité des PO à faire face aux dépenses | 53 |
| Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable | 54 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 54 |
| MAUGIO ET PALAVAS-LES-FLOTS, COMMUNES À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS DE L'OR | 56 |
| COMMUNE DE MAUGUO | 56 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien..... | 56 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 56 |
| COMMUNE DE PALAVAS-LES-FLOTS | 58 |
| Indicateur de fragilité sociale associé à la problématique de bâti ancien..... | 58 |
| Indicateur de la faible capacité des PO à faire face aux dépenses | 58 |
| Identification des copropriétés potentiellement fragilisées par des marchands de sommeil ou une occupation instable | 59 |
| Repérage des longs cycles de dégradation (2007-2013) | 59 |
| LUNEL, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE LUNEL ... | 61 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 61 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 61 |
| IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE | 62 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 63 |
| LODÈVE, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS LARZAC..... | 65 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 65 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 65 |
| IDENTIFICATION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET LEURS DIFFICULTÉS | 66 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 66 |

| | |
|--|----|
| GANGES, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES CÉVENNES GANGEOISES ET SUMÉNOISES | 68 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 68 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 68 |
| IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE | 69 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 69 |
| BÉDARIEUX, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND ORB EN LANGUEDOC | 71 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 71 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 71 |
| IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE | 72 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 72 |
| CLERMONT-L'HÉRAULT, COMMUNE À ENJEUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS | 74 |
| INDICATEUR DE FRAGILITÉ SOCIALE ASSOCIÉ À LA PROBLÉMATIQUE DE BÂTI ANCIEN | 74 |
| INDICATEUR DE LA FAIBLE CAPACITÉ DES PO À FAIRE FACE AUX DÉPENSES | 74 |
| IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILISÉES PAR DES MARCHANDS DE SOMMEIL OU UNE OCCUPATION INSTABLE | 75 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 75 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE | 77 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 77 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND PIC SAINT-LOUP | 78 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 78 |
| LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT | 79 |
| REPÉRAGE DES LONGS CYCLES DE DÉGRADATION (2007-2013) | 79 |
| CONCLUSION | 81 |
| ANNEXE 1 | 83 |
| ANNEXE 2 | 85 |