



Les copropriétés fragiles à Bastia

Étude de repérage dans les quartiers sud

novembre 2017

Références

<i>Organisme commanditaire</i>	DDTM Haute-Corse
<i>Références administratives</i>	N° d'affaire : C16MA0120 Référence : fiche SINPPA
<i>Affaire suivie par</i>	Nathalie RENARD Lætitia MARCHAL

Affaire suivie par

Manon BARTHOMEUF – Département Aménagement du Territoire – Service Politiques Urbaines et Logement

Tél : 04 42 24 79 58

Courriel : manon.barthomeuf@cerema.fr

Cerema Méditerranée – 30 rue Albert Einstein – CS 70499 – 13 593 Aix-en-Provence Cedex 3

Historique des versions du document

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Commentaire</i>
Version 0	21/09/2017	

Validation du document

<i>Rapport</i>	<i>Nom</i>	<i>Date</i>	<i>Visa</i>
Établi par	Manon Barthomeuf		
Avec la participation de	Philippe Payet, Christine Grimal, Stéphane Houdayer, Christine Alpin, Aude Peyron		
Contrôlé par			
Validé par			

Les copropriétés fragiles à Bastia

Étude de repérage dans les quartiers sud

Date : octobre 2017

Auteur : Cerema Méditerranée

Responsable de l'étude : Manon Barthomeuf

Participants : Philippe Payet, Christine Grimal, Stéphane Houdayer, Christine Alpin

Résumé de l'étude :

La dégradation des copropriétés représente un fort enjeu pour les collectivités en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Cette étude vise à repérer, à l'échelle infra-communale, les territoires de la ville de Bastia particulièrement touchés par cette problématique, et à identifier leurs spécificités afin d'aider à la prise de décision. La base de données de l'Anah de pré-repérage des copropriétés fragiles permet cette analyse, fondée sur des critères socio-économiques, de positionnement sur le marché, et relatifs au bâti, à l'échelle de la section cadastrale. Elle a été enrichie des données sur les ventes immobilières issues de DVF afin de caractériser des situations prioritaires sous la forme de portraits de territoires.

L'analyse des dynamiques de dégradation depuis 2007 permet aussi d'apporter un regard sur l'efficacité des dispositifs opérationnels engagés sur le centre ancien de la commune.

Sources :

- FILOCOM 2013, 2011, 2009, MEEM d'après DGFIP, **Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles** Anah/DGALN ;
- DGFIP, **fichiers fonciers** 2015 ;
- FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM **PPPI** Anah ;
- **ORTHI** v2.2.1 (du 05/06/2016) ;
- DGFIP, **DVF2010-2015**

Nombre de pages : 53

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION.....	6
1.1 Contexte.....	6
1.2 Objet de l'étude.....	7
2 MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES DE L'ANAH.....	8
2.1 Principes de la méthode.....	8
2.2 Précautions d'usage de la méthode.....	10
3 PORTRAIT SUCCINCT DU PARC DE COPROPRIÉTÉS DE BASTIA.....	11
3.1 Un parc de copropriétés relativement en bon état.....	11
3.2 Poids de Bastia dans la CAB.....	13
3.3 Découpage de Bastia en 28 sections cadastrales et 17 IRIS.....	15
4 DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES.....	16
4.1 Territorialisation du parc de copropriétés sur Bastia.....	16
4.2 Le périmètre d'étude retenu : une zone sud et une zone centre.....	19
5 ANALYSE PAR FAMILLES DE COPROPRIÉTÉS.....	21
5.1 Répartition des copropriétés en fonction de leur taille, de leur famille, et des cycles de déqualification.....	21
5.2 Copropriétés de famille C sur le périmètre d'étude.....	23
5.3 Copropriétés de famille D sur le périmètre d'étude.....	25
5.4 Synthèse de l'analyse par familles de copropriétés.....	27
6 DYNAMIQUES DE DÉQUALIFICATION : LES CYCLES MOYENS DE DÉQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS D-.....	28
7 ANALYSE DE L'ANCIENNETÉ DU PARC DES COPROPRIÉTÉS DE BASTIA.....	30
7.1 Données générales sur l'ancienneté du parc de copropriétés bastiais.....	30
7.2 Localisation par quartiers des copropriétés, en fonction de leur date de construction....	31
7.3 Regard sur les copropriétés fragiles et leur date de construction.....	32
8 MARCHÉ IMMOBILIER – LA VENTE D'APPARTEMENTS.....	34
8.1 Nombre de ventes d'appartements par section cadastrale entre 2010 et 2014 (hors VEFA).....	34
8.2 Prix médian des ventes d'appartements et au m ² par section cadastrale sur la période 2010-2014 (hors VEFA) :.....	35
8.3 Cas particulier des ventes en lots.....	37
9 CIBLAGE ET CARACTÉRISTIQUES DES TERRITOIRES À ENJEUX, PRÉSENTATION PAR SECTEURS.....	38
9.1 Focus sur le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville.....	42

10 CONCLUSION.....	44
11 ANNEXES.....	45
11.1 Occupation des copropriétés.....	45
11.2 Géolocalisation d'ORTHI.....	47
11.3 Données sur le PPPI.....	49
12 TABLE DES MATIÈRES.....	51

Sur la commune de Bastia en particulier, deux espaces sont notamment propices à ce phénomène de dégradation des copropriétés :

- Le centre historique tout d'abord, de par son tissu de petites copropriétés anciennes, est touché par la déqualification de son parc de copropriétés. Depuis les années 90, la ville de Bastia s'est ainsi engagée dans une politique de revalorisation de son centre ancien, avec notamment la mise en place de plusieurs OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat). L'étude de la base de données Anah rend d'ailleurs visible l'efficacité de la politique menée sur le centre-ville, à travers une diminution du nombre de copropriétés potentiellement très fragiles sur ce secteur.
- Les quartiers Sud de la ville, un tissu urbain constitué majoritairement de grandes copropriétés, sont aussi identifiés comme un secteur à enjeu au regard de la dégradation des copropriétés. Classés en zone urbaine sensible, ils ont fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, et sont depuis 2014 inclus dans un périmètre de quartier prioritaire de la politique de la Ville.

Ce sont ces quartiers Sud qui constituent le territoire d'analyse principal de cette étude de pré-repérage des copropriétés potentiellement dégradées.

1.2 Objet de l'étude

Cette étude a pour objectif d'établir un pré-repérage des copropriétés présentant un fort potentiel de fragilité sur les quartiers Sud de Bastia, dont la connaissance par les pouvoirs publics est moins fine que dans le centre ancien. A terme, l'ambition est d'améliorer la connaissance des enjeux, et de susciter le dialogue entre les acteurs pour mieux coordonner la programmation budgétaire.

Cette analyse s'articulera en deux étapes :

- Dans un premier temps, les indicateurs utilisés par la méthodologie de pré-repérage de l'Anah permettront de connaître le nombre et la localisation, à l'échelle infra-communale, des copropriétés les plus fragiles, ainsi que leurs caractéristiques. Cette analyse sera enrichie d'une vision dynamique de l'évolution entre 2007 et 2013 du nombre de copropriétés potentiellement impactées par un phénomène de dégradation.
- Dans un second temps, les données des mutations immobilières seront croisées avec les informations issues des fichiers Anah afin de réaliser des portraits de territoires identifiés par des caractéristiques communes et de repérer les secteurs à forts enjeux.

Cette étude n'a néanmoins 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 des quartiers Sud de Bastia.

2 Méthode de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah

2.1 Principes de la méthode

Cette étude se fonde principalement sur l'outil de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah. Ce dernier, issu des données Filocom, évalue chaque copropriété (comprenant au moins un logement privé collectif, et située dans des aires urbaines ou dans des aires d'emploi de l'espace rural) selon 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 (en effet, 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 d'éléments de confort (WC, salle de bain) ;
- **la vacance de longue durée** (supérieure ou égale à trois ans). En effet, on estime qu'à partir d'une durée de 3 ans, la vacance a plus de risques d'être structurelle et d'être 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 concernant 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 catégories de personnes morales telles que les SARL par exemple) est une forme juridique de propriété fréquente chez les marchands de sommeil, toutes les SCI n'agissent évidemment pas 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.

Critères principaux

+ Critères secondaires



Chaque critère fait l'objet d'une notation par comparaison avec un parc de référence, et est doté d'une pondération selon l'importance et la fiabilité de ce critère. Cela permet d'attribuer une note globale à chacune des copropriétés, qui sont ensuite classées en 4 familles de potentiel de fragilité :

- **famille A** : parc de copropriétés non fragiles. Aucune aide n'est à envisager sur ce parc. Les données ne sont disponibles qu'à l'échelle du département pour respecter le secret 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 d'enrayer le cycle de dégradation ;
- **famille D** : parc de copropriétés potentiellement fragiles, à forte présomption de difficultés. Il convient de mettre en place un dispositif adapté pour les sortir d'un processus de déqualification ;

2.2 Précautions d'usage de la méthode

Afin de préserver le secret statistique, les renseignements fournis par les fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah excluent les copropriétés de famille A, et ne restituent des informations que pour les trois autres familles de copropriétés : B, C et D.

Le croisement avec d'autres bases de données a permis de reconstituer l'ensemble du parc de copropriétés, et par déduction les copropriétés de famille A. Néanmoins, l'utilisation du millésime 2015 des Fichiers Fonciers (issus de la DGFIP) afin de compter le nombre total de copropriétés sur la commune de Bastia introduit un biais. En effet, les fichiers Anah exploités dans cette étude datent de 2013 pour les plus récents. Il est possible, et fortement probable, que le nombre réel de copropriétés ait connu une évolution entre 2013 et 2015, due principalement aux démolitions et opérations nouvelles.

Il faut donc rester vigilant quant à l'utilisation des données quantitatives relatives aux copropriétés de famille A, qui ne sont données qu'à titre indicatif.

Par ailleurs, 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).

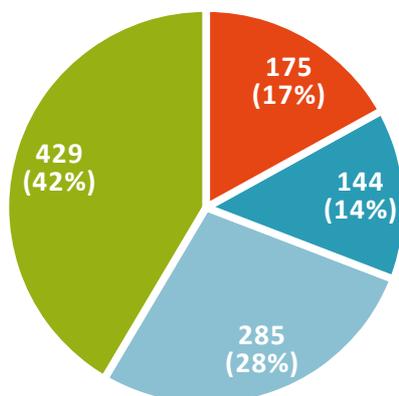
Pour ces raisons, l'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

3 Portrait succinct du parc de copropriétés de Bastia

3.1 Un parc de copropriétés relativement en bon état

La commune de Bastia compte, d'après les Fichiers Fonciers 2015 de la DGFIP, 1033 copropriétés.

D'après les fichiers de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah, 175 copropriétés sont identifiées comme étant dans une situation de grande fragilité (famille D), soit 17 % du parc, et 144 sont dans une situation de vulnérabilité (famille C), soit 14 % du parc.



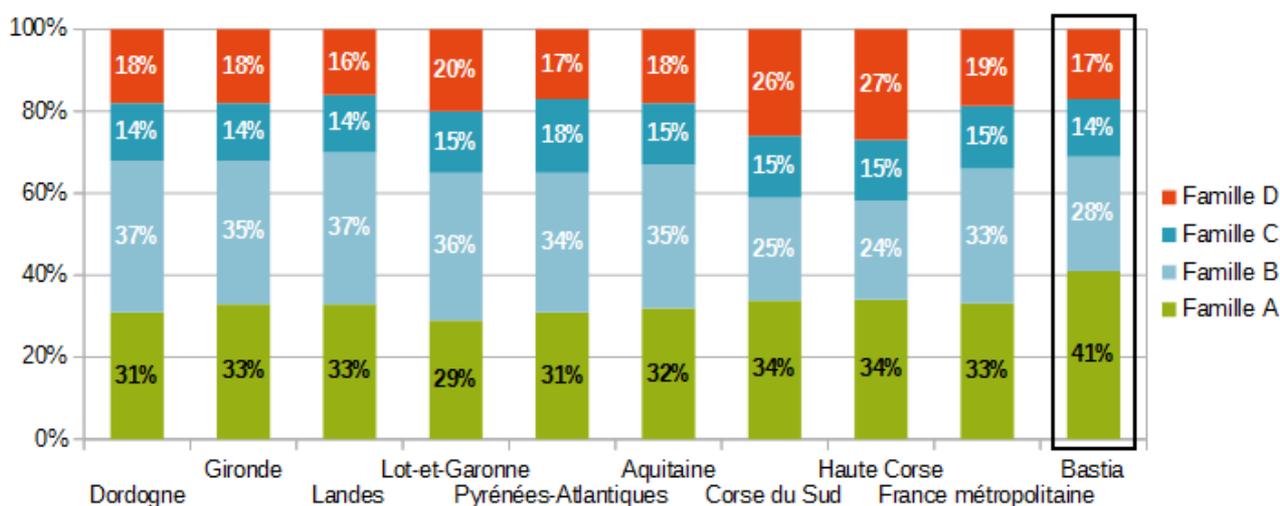
Nb de copro	Bastia
Famille A	429
Famille B	285
Famille C	144
Famille D	175
TOTAL	1033

Sources : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communautaires d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN ; DGFIP, fichiers fonciers 2015

Près d'un tiers des copropriétés est ainsi dans une situation à surveiller, ou nécessite une intervention afin que les difficultés potentiellement repérées ne s'aggravent pas.

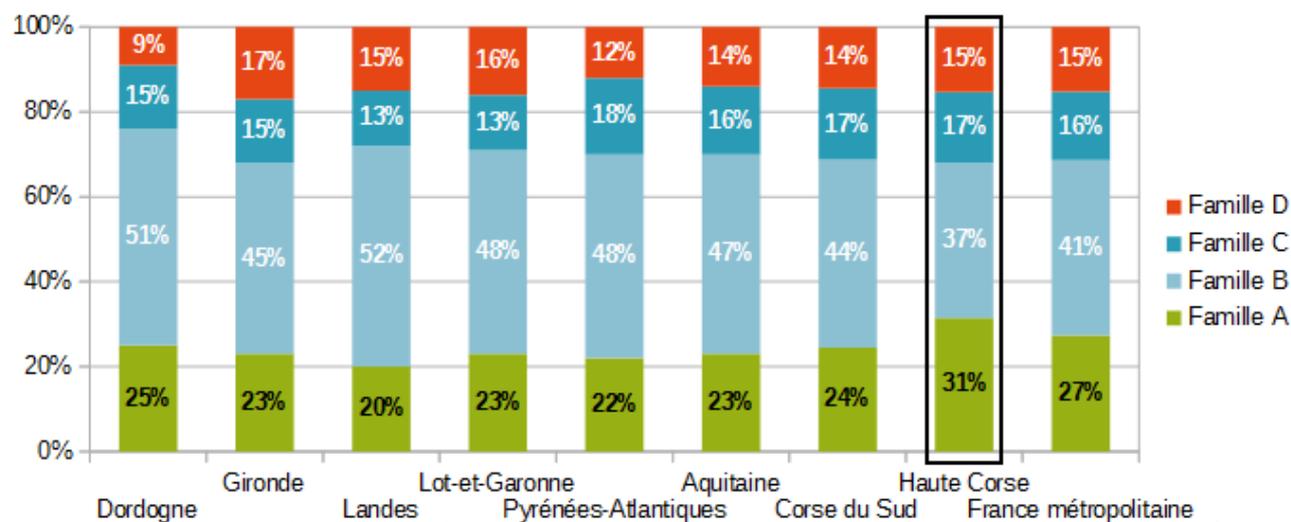
Ces chiffres sont néanmoins encourageants au regard de la situation dans d'autres territoires. En Haute-Corse notamment, plus de 40 % des copropriétés sont concernées par une situation de grande fragilité ou de vulnérabilité (familles C et D), contre 31 % à Bastia.

Comparaison avec d'autres territoires métropolitains en nombre de copropriétés (2009) :



Sources : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communautaires d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN ; DGFIP, fichiers fonciers 2015 ; Cerema Sud Ouest, Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine, 2015 (à partir de FILOCOM 2009, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communautaires d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN) ; Cerema Méditerranée, L'analyse des enjeux des copropriétés potentiellement fragiles en Corse avec l'outil d'aide au repérage de l'ANAH, 2014 (à partir de FILOCOM 2009, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communautaires d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN)

Comparaison en termes de nombre de logements concernés (2009) :



Sources : Cerema Sud Ouest, *Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine, 2015* (à partir de FILOCOM 2009, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN) ; Cerema Méditerranée, *L'analyse des enjeux des copropriétés potentiellement fragiles en Corse avec l'outil d'aide au repérage de l'ANAH, 2014* (à partir de FILOCOM 2009, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN)

Il n'est pas possible avec les bases de données exploitées dans cette étude de reconstituer un nombre de logements par famille de fragilité des copropriétés sur la commune de Bastia.

On observe néanmoins que le département de la Haute-Corse compte près d'un tiers de ses logements en copropriété classés en famille A, soit 4 % de plus qu'à l'échelle de la métropole, et 7 % de plus que sur le département de la Corse du Sud.

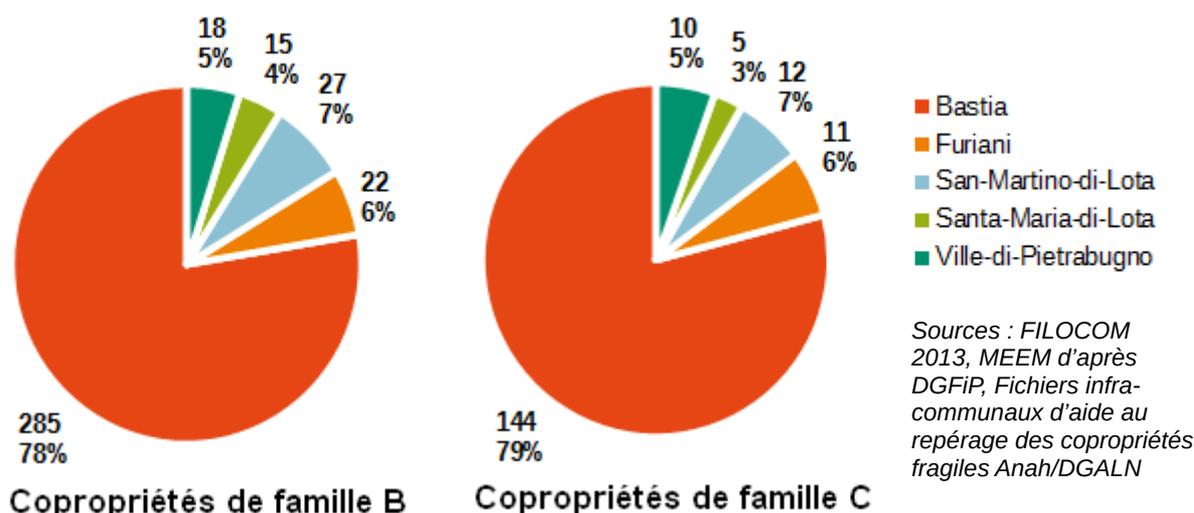
En revanche, les 27 % de copropriétés classées en famille D sur le département de Haute-Corse ne représentent que 15 % des logements ; on peut donc supposer qu'ils sont majoritairement situés dans des copropriétés de petite taille.

3.2 Poids de Bastia dans la CAB

Bastia concentre près des trois quarts de la population de la CAB (Communauté d'Agglomération de Bastia), soit 43 331 habitants sur 57 306 (*dernière population légale recensée par l'INSEE, 2014*).

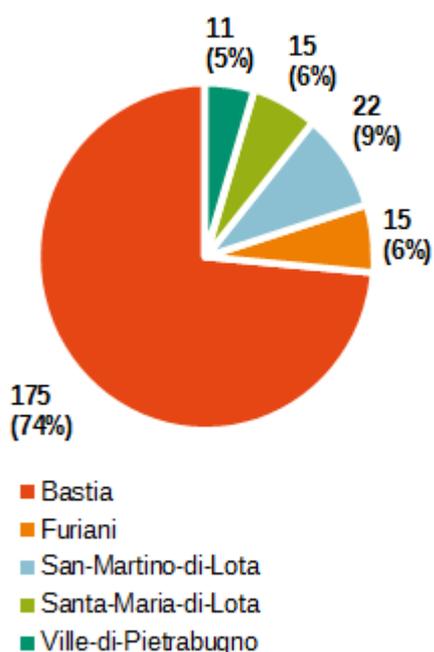
La répartition en termes de nombre de copropriétés entre les communes de la CAB suit la même tendance :

Répartition des copropriétés sur la CAB par commune



78 % des 549 copropriétés de familles B et C de la CAB se concentrent sur la commune de Bastia, soit 429 copropriétés.

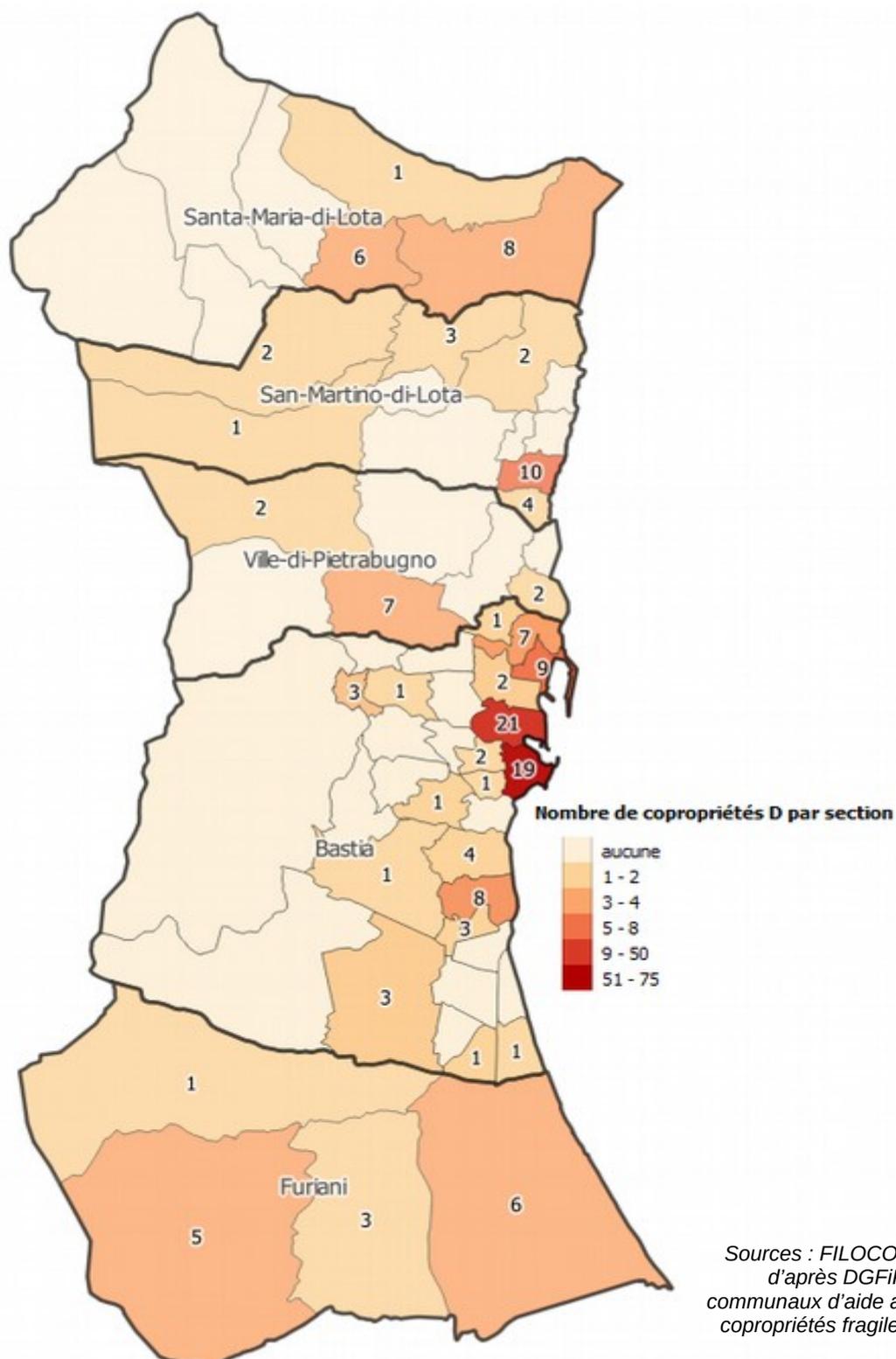
Répartition des copropriétés D sur la CAB par commune



Les copropriétés potentiellement les plus fragiles (famille D) sont situées pour 74 % d'entre elles sur Bastia. Sur les quatre autres communes de la communauté d'agglomération, elles se répartissent selon des « poches » de fragilité, qu'il est nécessaire de confronter à une connaissance plus fine du territoire (*voir cartographie suivante*).

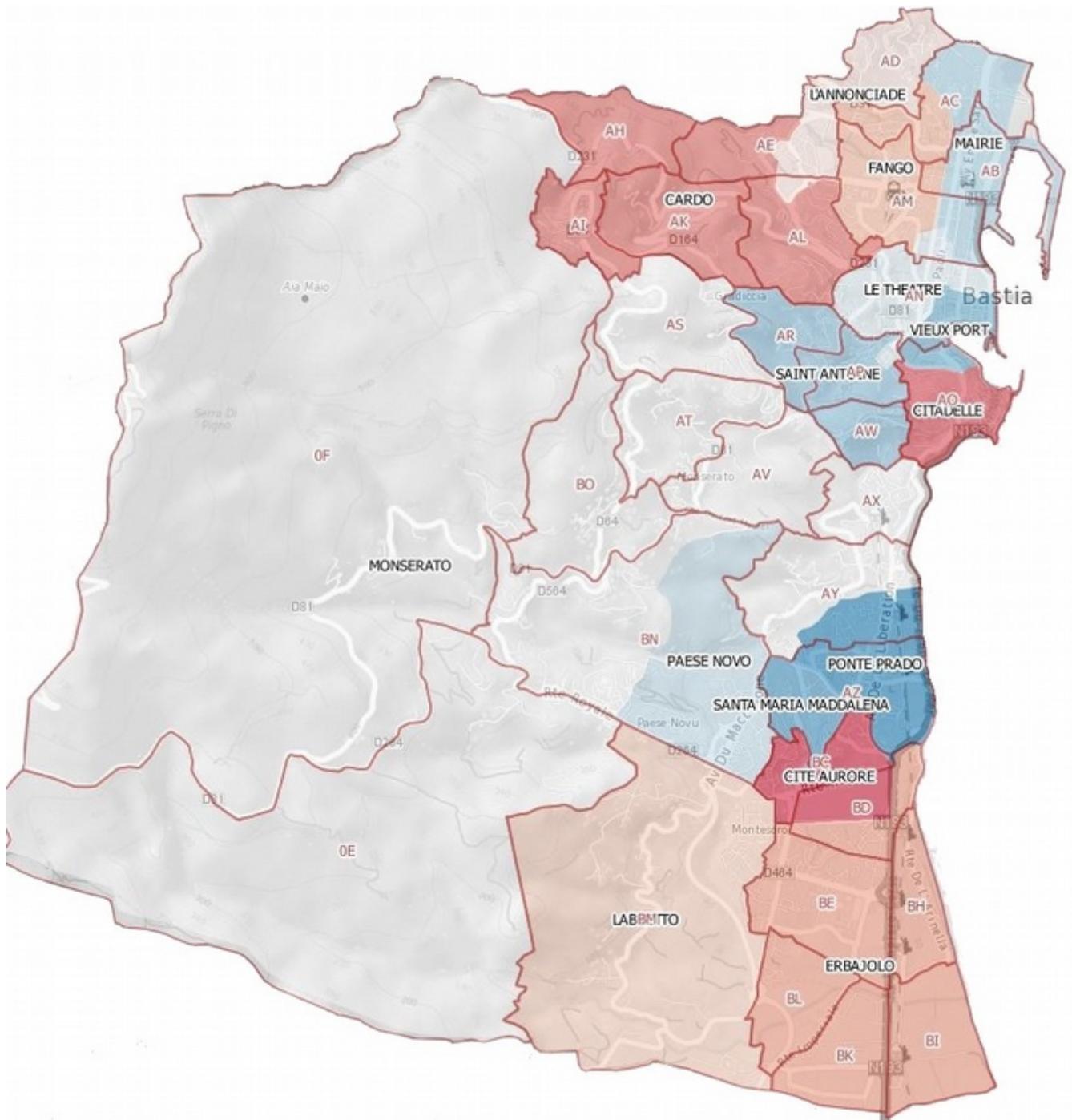
Sources : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

3.2.1 Répartition géographique des copropriétés de famille D sur les communes de la CAB



Il est à noter que parmi les copropriétés de famille D situées hors de Bastia, dans des sections cadastrales qui concentrent au moins 4 copropriétés D (en jaune-orangé sur la carte), il n'existe qu'une seule copropriété qui compte plus de 12 logements. Elle est située au sud de San-Martino-di-Lota, à la lisière de Ville-di-Pietrabugno, et compte entre 26 et 50 logements.

3.3 Découpage de Bastia en 28 sections cadastrales et 17 IRIS

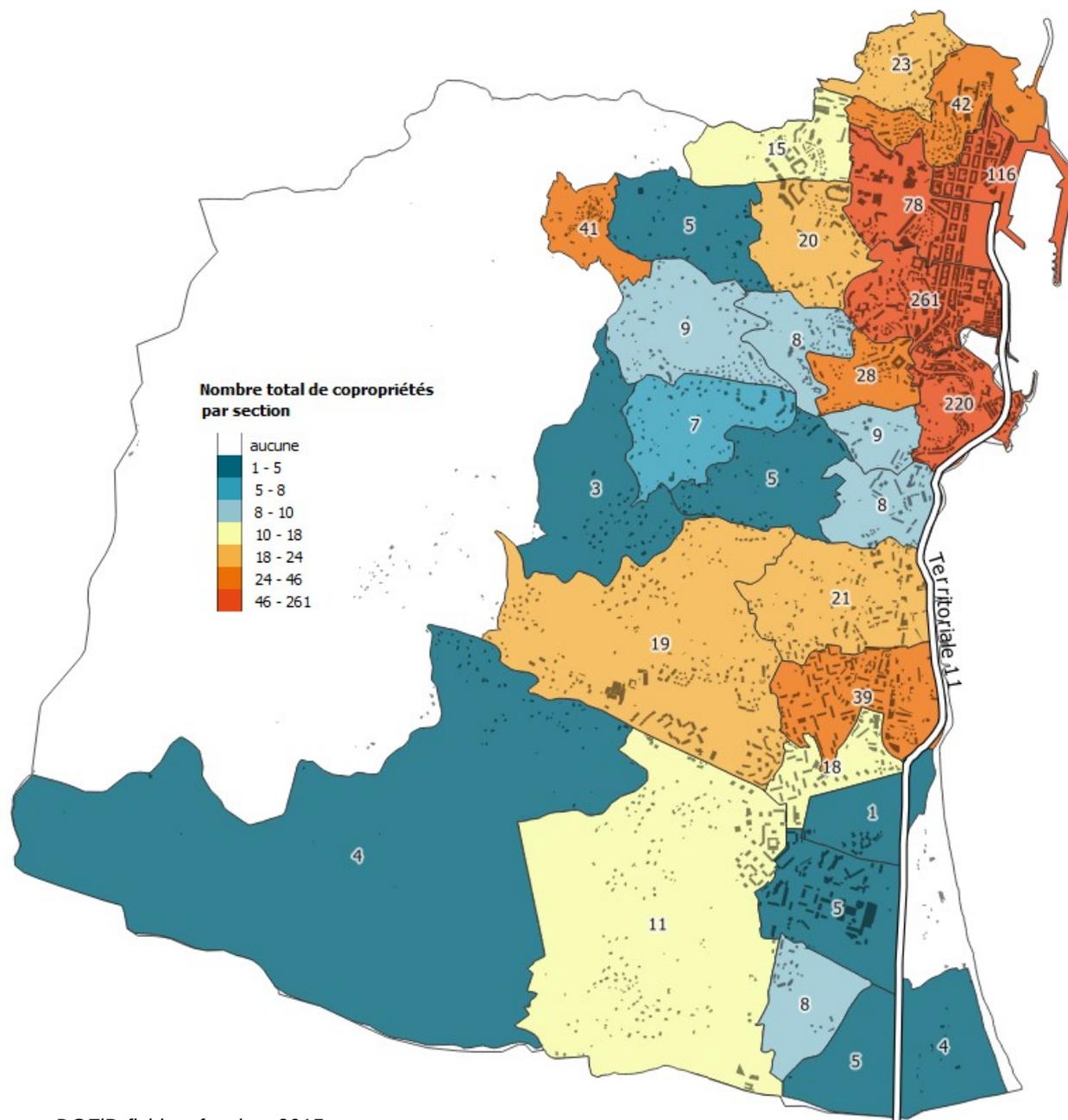


Pour des questions pratiques, les sections cadastrales seront désormais renommées d'après l'IRIS auquel elles correspondent.

4 Définition d'un périmètre d'études

4.1 Territorialisation du parc de copropriétés sur Bastia

4.1.1 Répartition de l'ensemble du parc de copropriétés sur Bastia par section cadastrale

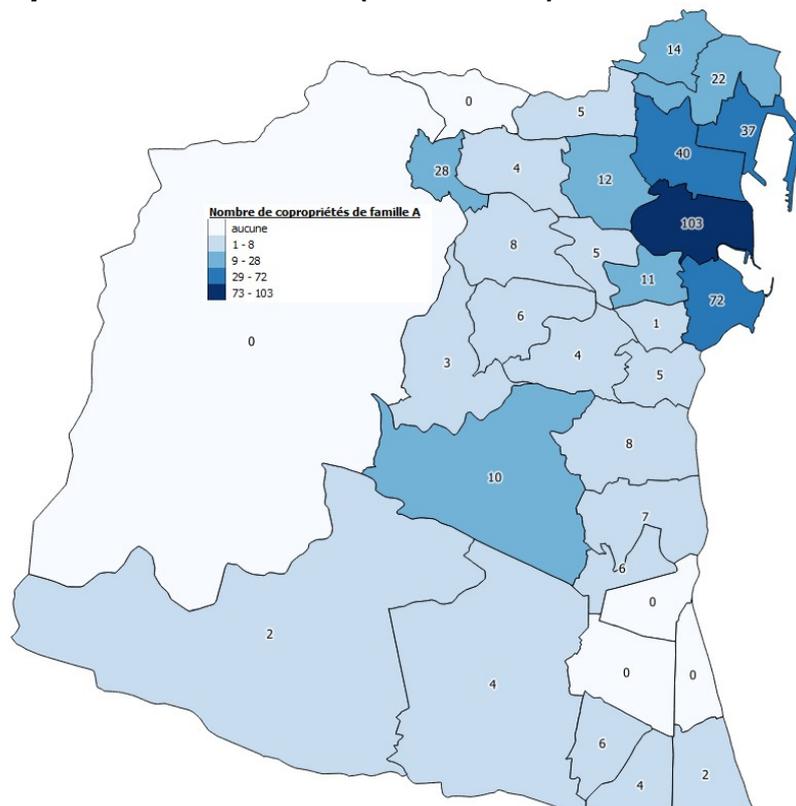


Sources : DGFIP, fichiers fonciers 2015

Le parc de copropriétés de Bastia est principalement concentré sur les sections cadastrales littorales du nord de la ville. Les hauteurs, ainsi que la zone située à l'est de l'avenue Sampiero Corso (Territoriale 11), sont peu habitées et comptent *a fortiori* très peu de copropriétés.

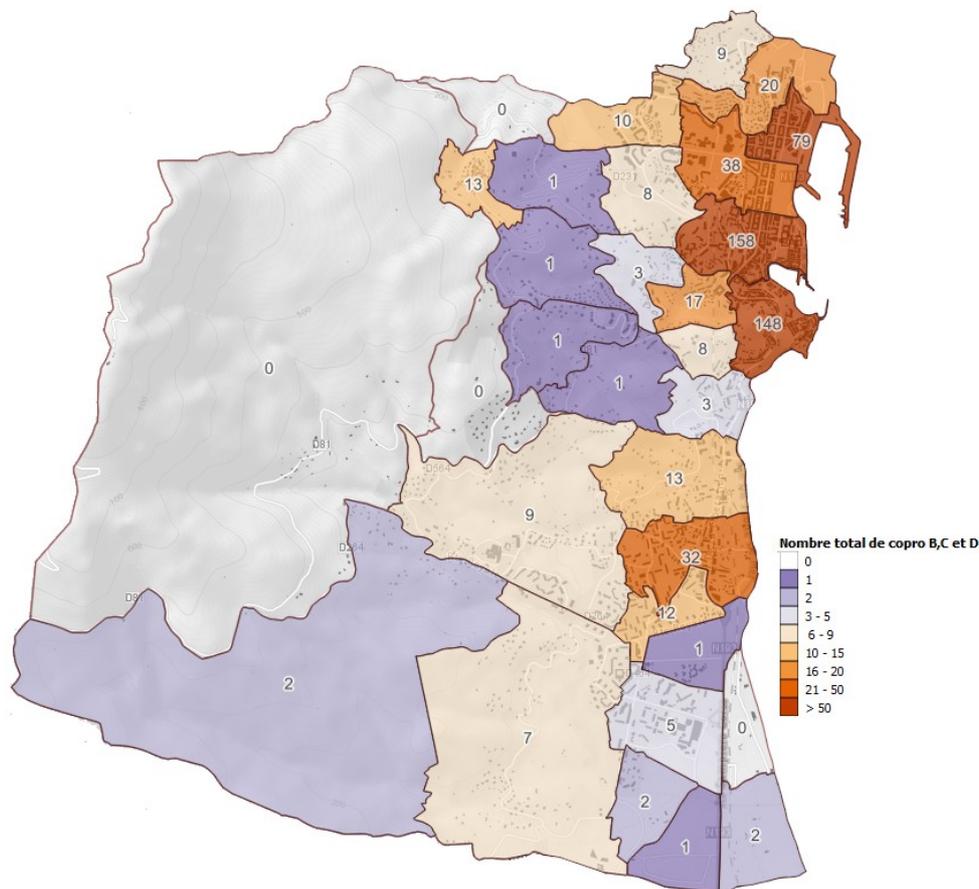
4.1.2 Répartition des copropriétés de famille A (hors étude)

Les copropriétés de famille A, écartées des fichiers d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah, sont reconstituées grâce aux Fichiers Fonciers 2015 : 429 copropriétés sont ainsi écartées de la suite de la réflexion, situées principalement dans le centre ancien de Bastia.



Sources : DGFIP, fichiers fonciers 2015 ; FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

4.1.3 Répartition des copropriétés des familles B, C et D



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

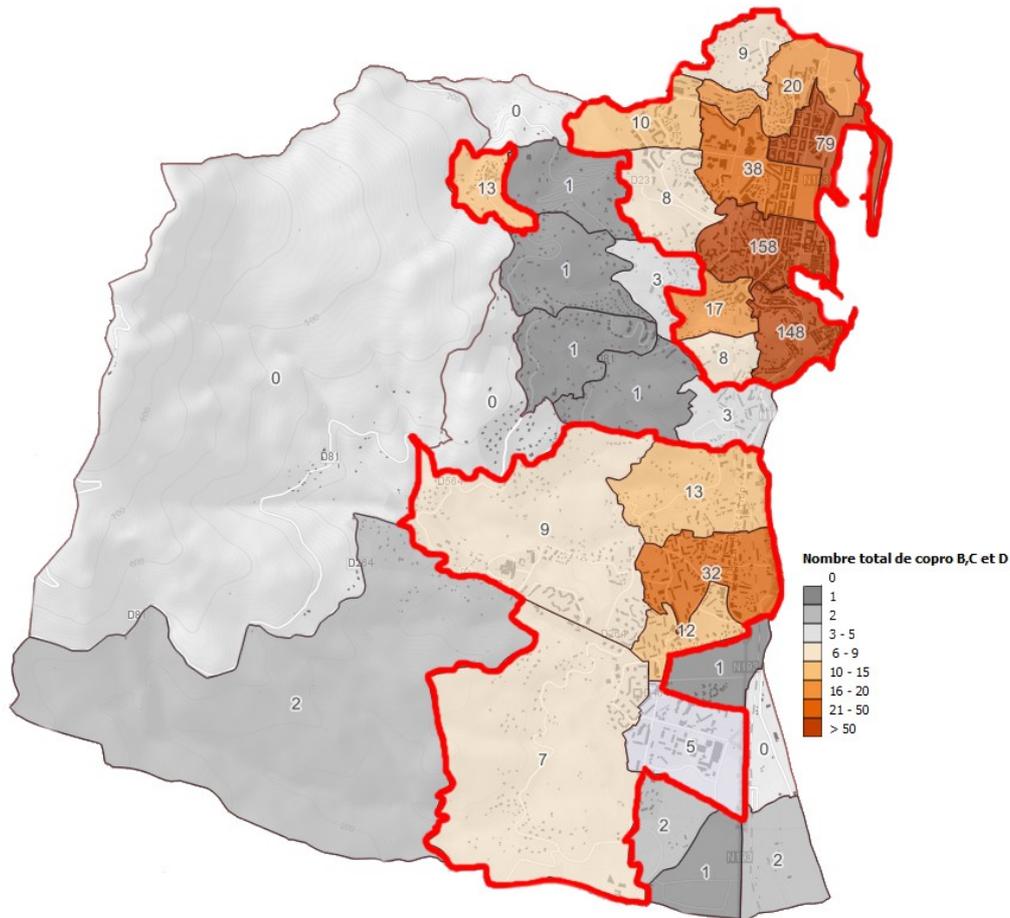
Sont exclues de la réflexion les 11 sections cadastrales dont le nombre de copropriétés des familles B, C et D confondues est trop faible (inférieur à 5 copropriétés) pour que les exploitations de l'outil Anah soient significatives.

Seules 18 copropriétés B, C et D sont ainsi écartées de l'analyse, à savoir 3 % des copropriétés de la commune.

L'ensemble des copropriétés restantes est réparti comme suit :

	IRIS	section	copropriétés B	copropriétés C	copropriétés D	Total
ZONE CENTRE BASTIA	Mairie	AB	52	18	9	79
	Fango	AC	8	5	7	20
	L'annonciade	AD	5	1	3	9
	Cardo	AE	6	4	0	10
		AI	6	4	3	13
		AL	5	3	0	8
	Fango	AM	26	8	4	38
	Le théâtre	AN	76	34	48	158
	Citadelle	AO	38	35	75	148
	Saint-Antoine	AP	12	3	2	17
AW		5	2	1	8	
	SOUS-TOTAL		239	117	152	508
ZONE SUD	Nord Ponte Prado	AY	5	4	4	13
	Ponte Prado – Santa Maria Maddalena	AZ	14	10	8	32
	Cité Aurore	BC	5	4	3	12
	Erbajolo	BE	5	0	0	5
	Labretb	BM	4	0	3	7
	Paese novo – Monserato	BN	4	4	1	9
		SOUS-TOTAL		37	22	19
	Total		276	139	171	586

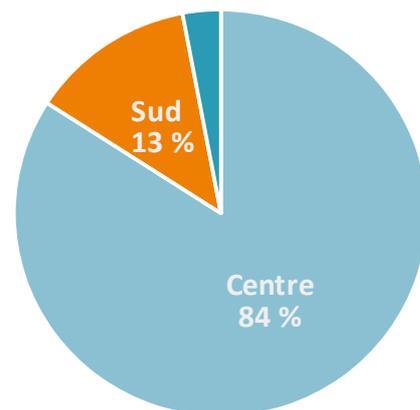
4.2 Le périmètre d'étude retenu : une zone sud et une zone centre



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

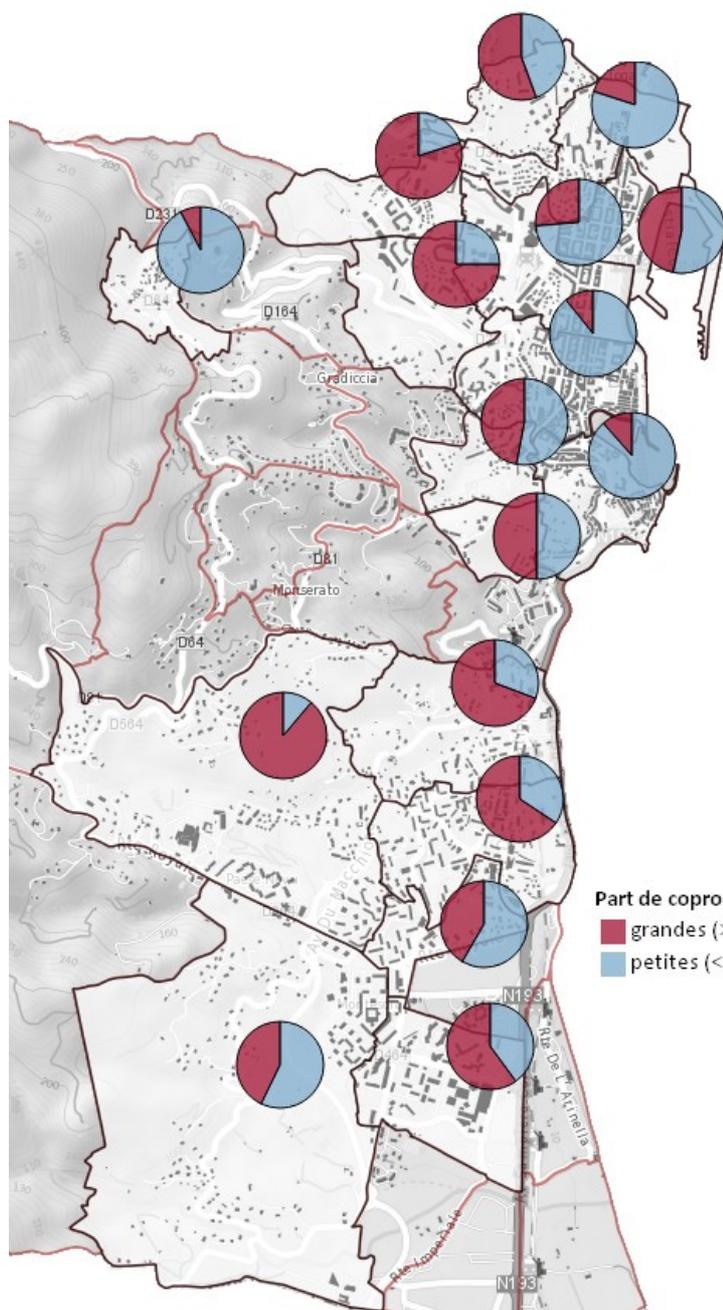
Le périmètre d'étude retenu comprend 17 sections cadastrales comptant chacune plus de 5 copropriétés. Deux zones ressortent :

- La **zone Centre** de Bastia concentre 84 % des copropriétés de la commune, concentrées essentiellement sur 4 sections cadastrales (le vieux port, le quartier du théâtre, la citadelle et le quartier de la mairie).
- La **zone Sud** est concernée par 13 % des copropriétés de la commune essentiellement dans les quartiers de Ponte Prado, Santa Maria Maddalena, la cité Aurore, Paese Novo et Labretto.

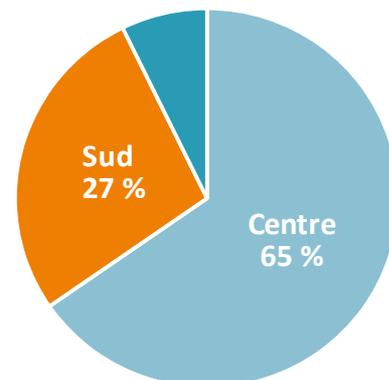


Zone	NOMBRE TOTAL BCD	
	nombre	pourcentage
Centre	508	84%
Sud	78	13%
Total Bastia	604	100%

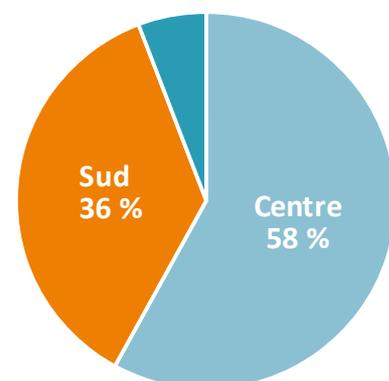
Cependant la distribution entre ces deux zones évolue lorsque l'on regarde d'une part les petites copropriétés (moins de 12 logements) et d'autre part les moyennes et grandes copropriétés (plus de 12 logements).



Zone	BCD > 12 LOGEMENTS	
	nombre	pourcentage
Centre	117	65%
Sud	49	27%
Total Bastia	179	100%



Zone	CD > 12 LOGEMENTS	
	nombre	pourcentage
Centre	40	58%
Sud	25	36%
Total Bastia	69	100%



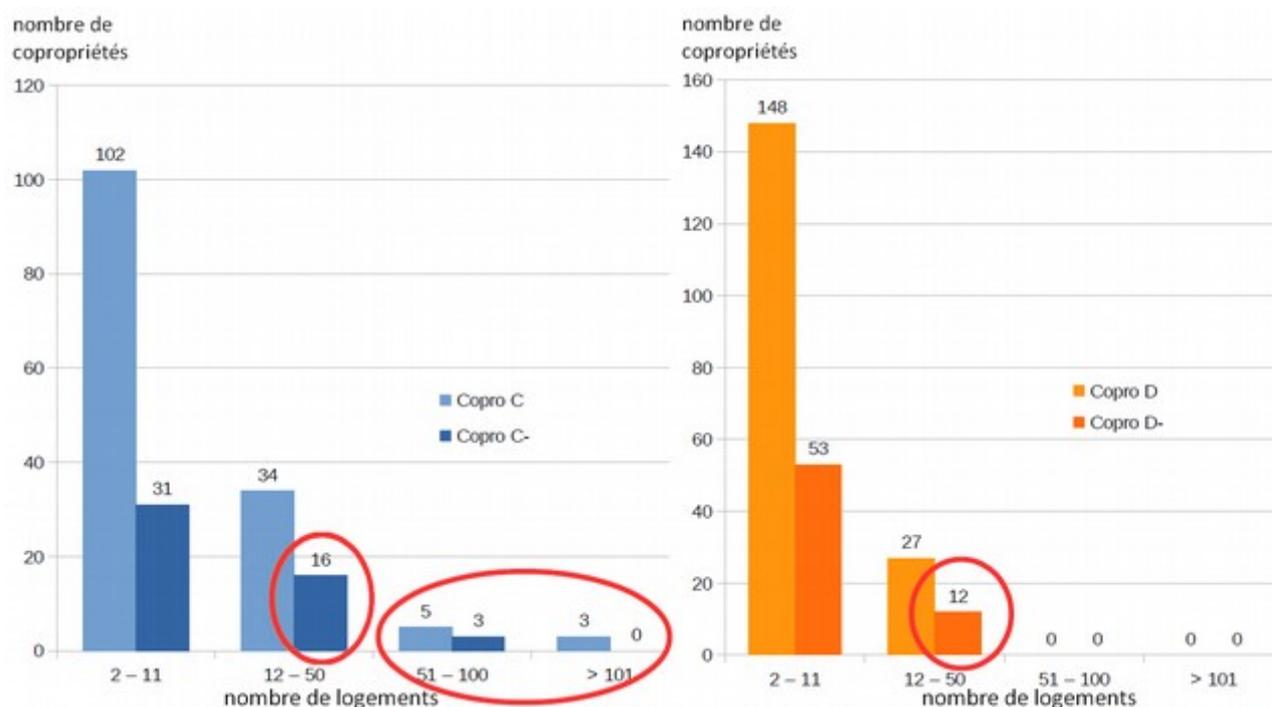
Sources : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

- **Bastia** : Lorsque l'on s'intéresse uniquement aux copropriétés moyennes et grandes (plus de 12 logements), le poids de la zone Sud s'intensifie (27%) par rapport à la zone Centre. Ce poids relatif de la zone Sud augmente encore (36%) lorsque l'on s'intéresse aux deux familles de copropriétés les plus fragilisées (familles C et D).
- **Zone Sud** : 62 % des copropriétés sont de taille moyenne ou grande.
- **Zone Centre** : Seulement 23 % des copropriétés sont de taille moyenne et grande (Cardo, l'Annonciade).

5 Analyse par familles de copropriétés

5.1 Répartition des copropriétés en fonction de leur taille, de leur famille, et des cycles de déqualification

L'outil de repérage Anah permet de savoir si une copropriété a été touchée par **un cycle de déqualification court**, c'est-à-dire une aggravation de sa situation globale entre 2009 et 2013. Une telle copropriété est alors indiquée comme appartenant à la famille C- ou D-.



Nombre de copropriétés vulnérables (C) et fragiles (D) en prenant en compte leur taille en nombre de logements et la part de ces copropriétés en cours de dégradation (C- et D-) sur la période 2009-2013.

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

Lecture du tableau :

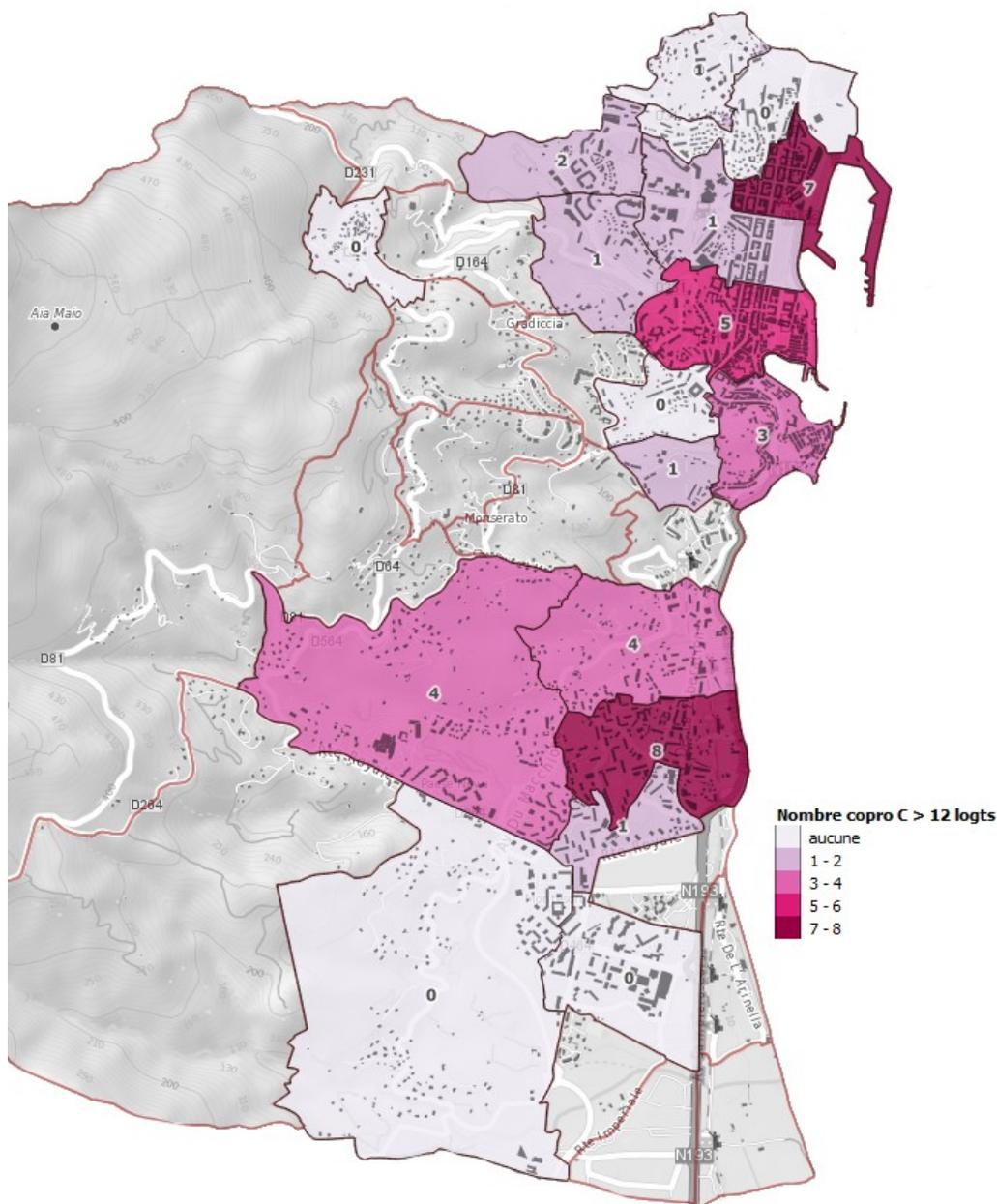
Il y a 102 copropriétés de famille C comptant entre 2 et 11 logements sur Bastia en 2013. Parmi celles-ci, 31 sont classées en famille C-, c'est-à-dire que leur situation s'est détériorée entre 2009 et 2013.

- **Les grandes copropriétés** sont relativement épargnées par la fragilité, seules 8 copropriétés de plus de 50 logements sont identifiées comme étant vulnérables – famille C – dont 3 sont dans un processus de déqualification. Ces 3 très grandes copropriétés (plus de 101 logements) sont situées dans 3 sections cadastrales : La cité Aurore (BD), Paese Novo (BN) et Lupino (AX). Aucune n'est de famille D.
- **Les moyennes copropriétés** sont davantage touchées par un cycle de déqualification, près de la moitié d'entre elles sont en cours de dégradation entre 2009 et 2013.
- **Les petites copropriétés** connaissent également un problème de déqualification pour environ un tiers d'entre elles.

Le souci d'une approche opérationnelle et l'existence de dispositifs adaptés aux copropriétés comptant un nombre important de logements sont des arguments forts pour s'intéresser de plus près aux moyennes et grandes copropriétés de plus de 12 logements.

5.2 Copropriétés de famille C sur le périmètre d'étude

Copropriétés potentiellement vulnérables, en cours de basculement vers la difficulté



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

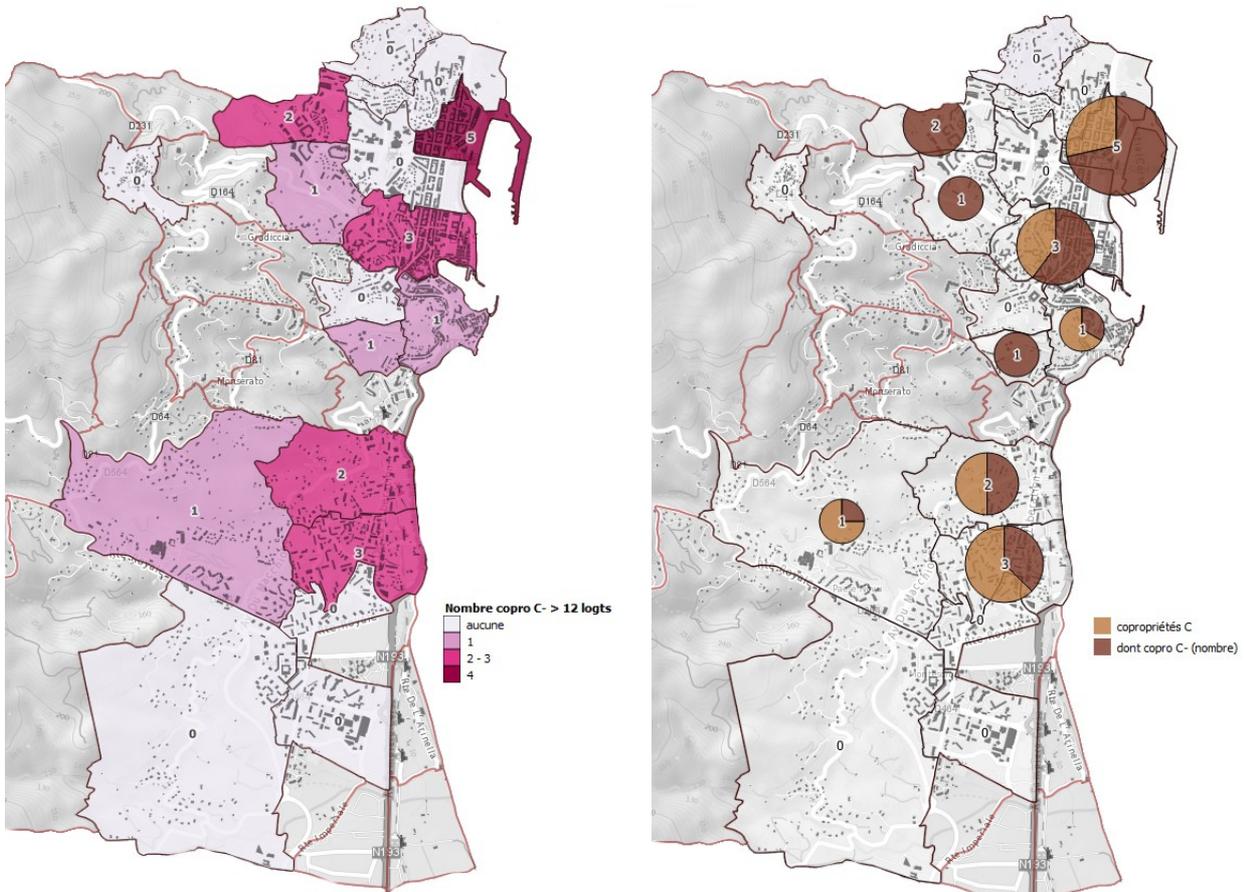
Zone	Nombre total C		C > 12 logements	
	nombre	%	nombre	%
Centre	117	81%	21	50%
Sud	22	15%	17	40%
Total Bastia	144	100%	42	100%

Les copropriétés potentiellement vulnérables (classement Anah en famille C) de plus de 12 logements concernent aussi bien le centre (50%) que le sud de Bastia (40%).

Les sections cadastrales de Paese Novo, Ponte Prado – Nord, et Ponte Prado/Santa Maria Maddalena (zone Sud) comptent 16 copropriétés de famille C, soit autant que les sections littorales de la zone Centre de Bastia.

5.2.1 Copropriétés de famille C en déqualification sur le périmètre d'étude

Copropriétés de plus de 12 logements potentiellement vulnérables, touchées par un cycle de déqualification 2009-2013



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

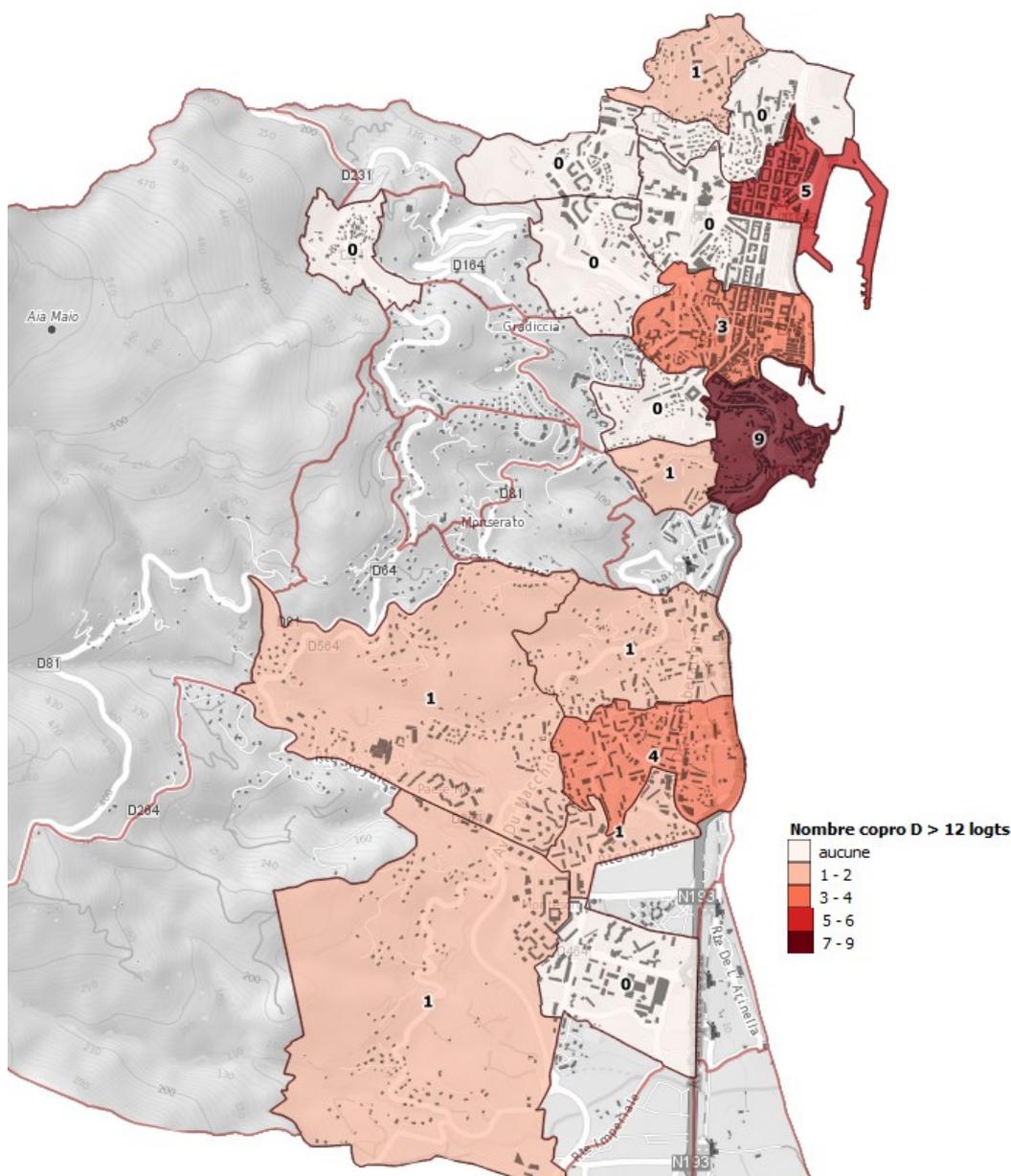
Les copropriétés C- sont situées pour les deux tiers d'entre elles dans la zone Centre, et pour un tiers d'entre elles dans la zone Sud.

La zone Sud est concernée par 6 copropriétés de plus de 12 logements classées en famille C-. Elles se situent sur les quartiers de Ponte Prado, Santa Maria Maddalena et Paese Novo. On peut néanmoins noter que ces copropriétés C en déqualification ne représentent qu'environ un tiers des copropriétés de famille C .

Sur la zone Centre en revanche, la déqualification touche plus de la moitié des copropriétés C : 13 copropriétés sur les 21 de famille C sont en déqualification en 2013, soit plus de 60 %.

5.3 Copropriétés de famille D sur le périmètre d'étude

Copropriétés potentiellement fragiles de plus de 12 logements, à forte présomption de difficultés



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

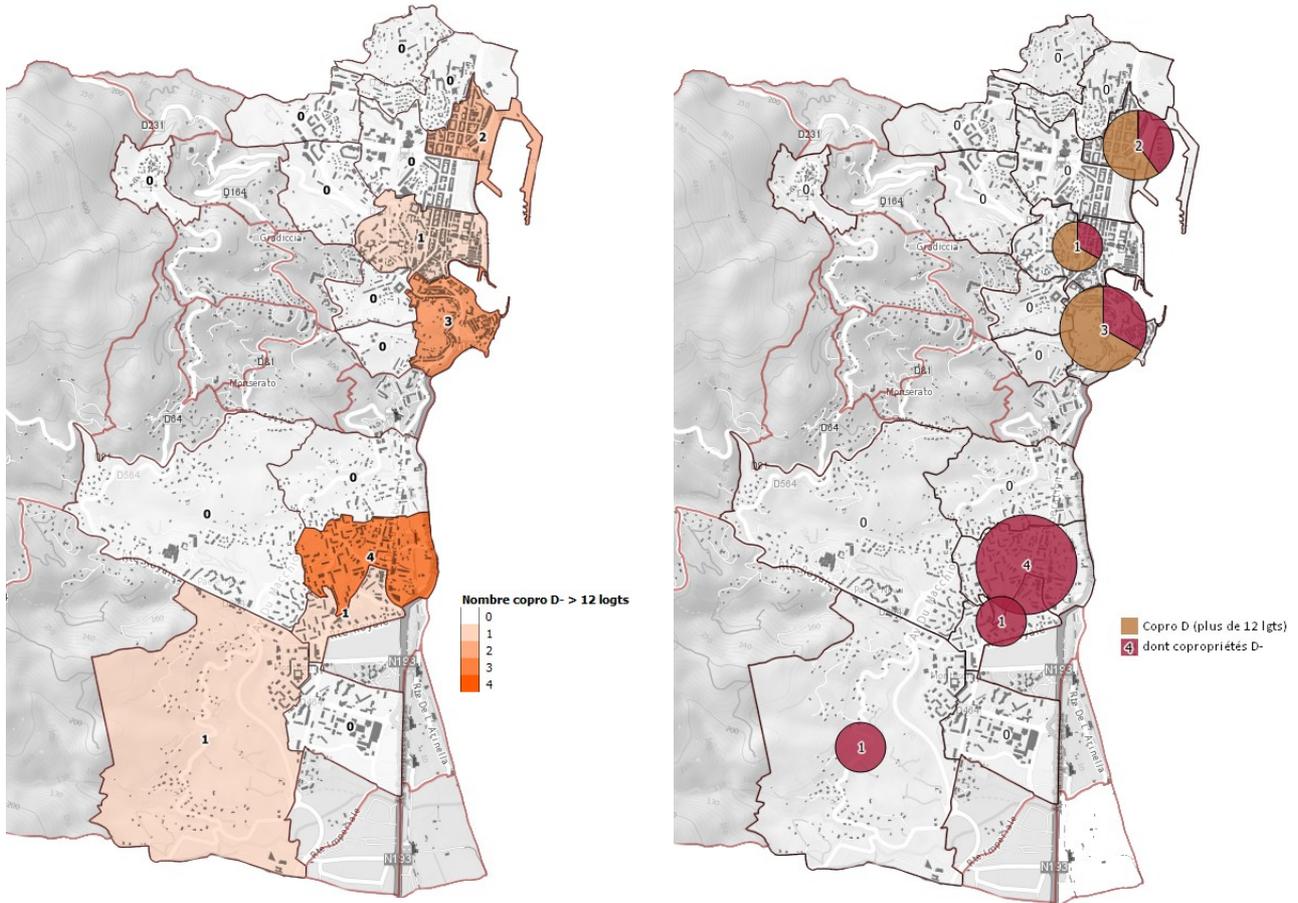
Zone	Nombre total D		D > 12 logements		Les copropriétés potentiellement fragiles (classement Anah en famille D) de plus de 12 logements concernent la zone Centre (19 copropriétés): les quartiers de la Citadelle et de la Mairie sont les plus marqués ;
	nombre	%	nombre	%	
Centre	152	87%	19	70%	mais ces situations se rencontrent également dans la zone Sud (8 copropriétés), dans les quartiers de la Cité Aurore, Santa Maria Maddalena et Ponte Prado.
Sud	19	11%	8	30%	
Total Bastia	175	100%	27	100%	

marqués ; mais ces situations se rencontrent également dans la zone Sud (8 copropriétés), dans les quartiers de la Cité Aurore, Santa Maria Maddalena et Ponte Prado.

Ces 27 copropriétés D de taille moyenne et grande constituent le cœur de cible recherché par cette analyse de repérage.

5.3.1 Copropriétés de famille D en déqualification sur le périmètre d'étude

Copropriétés potentiellement fragiles de plus de 12 logements, touchées par un cycle de déqualification 2009-2013



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

En nombre de copropriétés D-, les deux zones Sud et Centre sont équivalentes : elles comptent chacune 6 copropriétés D-. Ce total de 12 copropriétés D- représente une part non négligeable des copropriétés D : 45 % de ces dernières sont dégradées en moyenne.

En revanche, il faut noter que **la déqualification touche 75 % des copropriétés de famille D dans la zone Sud**, et seulement 30 % des copropriétés D de la zone Centre.

La section cadastrale la plus fortement impactée par les copropriétés de famille D en déqualification (D-) correspond à la section de Santa Maria Maddalena (AZ).

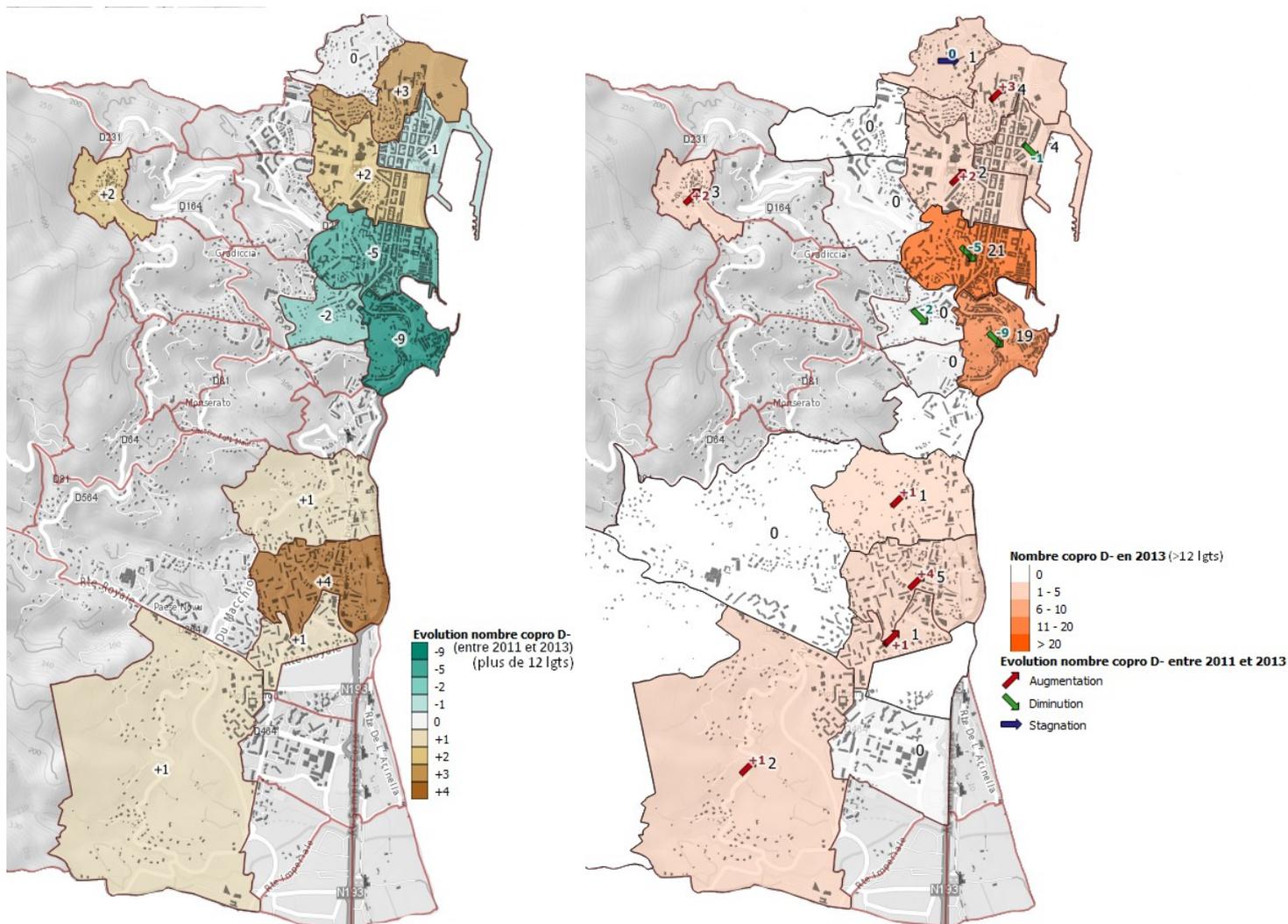
6 Dynamiques de déqualification : les cycles moyens de déqualification des copropriétés D-

Pour rappel, l'outil de repérage Anah permet de savoir si une copropriété a été touchée par un **cycle court de déqualification**, à savoir une aggravation de sa situation globale entre 2009 et 2013. Une telle copropriété est alors indiquée comme appartenant à la famille C- ou D- en 2013.

La même analyse a été menée sur ces territoires sur la période 2007-2011, et identifie donc en 2011 les copropriétés C- ou D- (dans un cycle court de déqualification).

Choix méthodologique :

L'indicateur sur les **cycles moyens de déqualification** repose, pour chaque section cadastrale, sur la comparaison du nombre de copropriétés D- entre 2011 et 2013. Si ce nombre augmente, la situation se détériore (flèche rouge); si au contraire ce nombre diminue, cela signifie que certaines copropriétés de la section voient leur situation s'améliorer (flèche verte). Les sections où ce nombre stagne sont identifiées par des flèches bleues.



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

On note une **double évolution sur le territoire Centre**. Certains quartiers voient une nette amélioration de leur situation sur ce segment du parc, comme le Théâtre (AN) et la Citadelle (AO). En effet le nombre de copropriétés D- est en réelle diminution : entre 5 et 9 copropriétés sont sorties d'un cycle de déqualification. Les quartiers de la Mairie (AB) et de Saint Antoine (AP) se distinguent également dans ce sens.

Cependant, 3 sections cadastrales connaissent une dégradation de leur situation, à savoir la section ouest de Cardo (AI), Fango (AM) et Toga (AC). Elles comptent chacune entre 2 et 3 copropriétés D- supplémentaires en 2013.

Sur le territoire Sud de Bastia en revanche, on constate une dégradation générale de la situation, et ce sur les 4 sections cadastrales concernées par la présence de copropriétés D-.

4 nouvelles copropriétés sont entrées dans un cycle de déqualification entre 2011 et 2013 et sont désormais en D- dans le quartier de Santa Maria Maddalena (AZ), alors qu'une seule copropriété D- était recensée sur cette section en 2011.

Les sections de Ponte Prado (AY) et Cité Aurore (BC) voient chacune apparaître une copropriété D- alors qu'elles n'en comptaient pas en 2011.

La section de Labretto (BM) compte aussi une copropriété D- supplémentaire en 2013.

7 Analyse de l'ancienneté du parc des copropriétés de Bastia

7.1 Données générales sur l'ancienneté du parc de copropriétés bastiais

Attention, ces données n'incluent pas les copropriétés de la famille A.

Sur Bastia, 65 % du parc de copropriétés étudié date d'avant 1949.

Un tiers de ces copropriétés anciennes appartient à la famille D, un quart à la famille C et plus de 40 % à la famille B.

Le diagramme ci-dessous permet d'avoir un aperçu des dynamiques de construction de copropriétés.

Entre 1949 et 1960, le niveau de construction atteint une cinquantaine de copropriétés, ainsi que sur la période 1975-1993, puis ce sont 25 nouvelles copropriétés qui ont été construites entre 1993 et 2013.

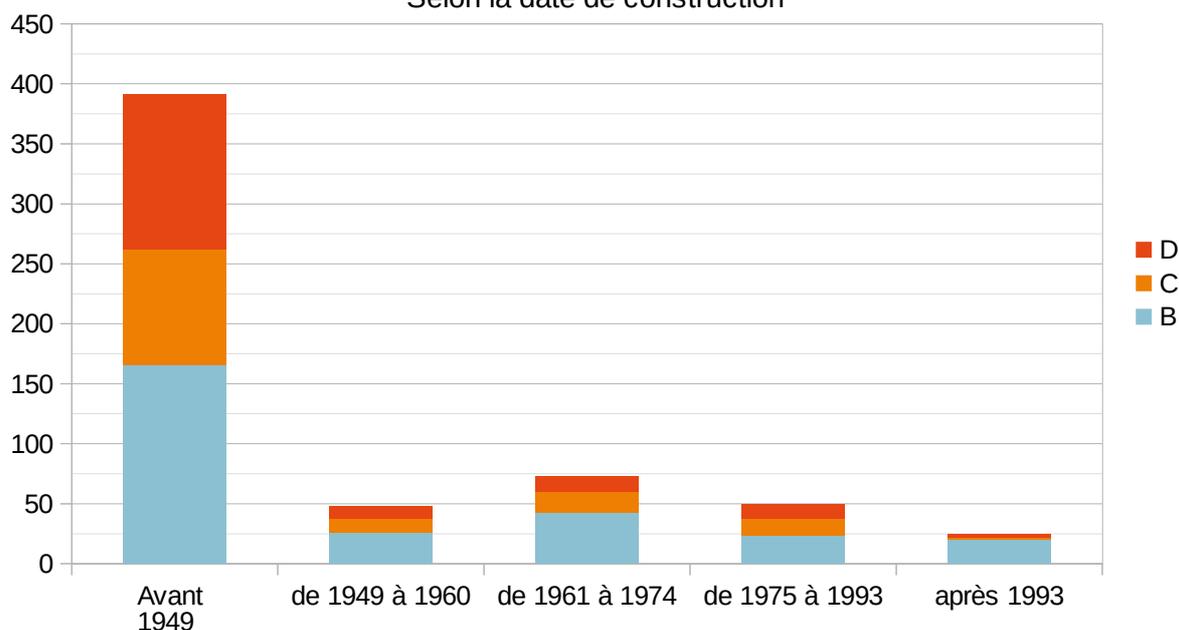
Sur la période 1961-1974, Bastia connaît un niveau record de construction de copropriétés, à savoir 73 immeubles.

Leur répartition par famille est similaire sur les deux périodes 1949-1960 et 1961-1974 : plus de la moitié de ces copropriétés appartient à la famille B, 25 % à la famille C et près de 20 % à la famille D.

Cette répartition est moins favorable pour les 50 copropriétés construites entre 1975 et 1993 ; en effet la famille C y représente 30 % des copropriétés, et la famille D 24 %.

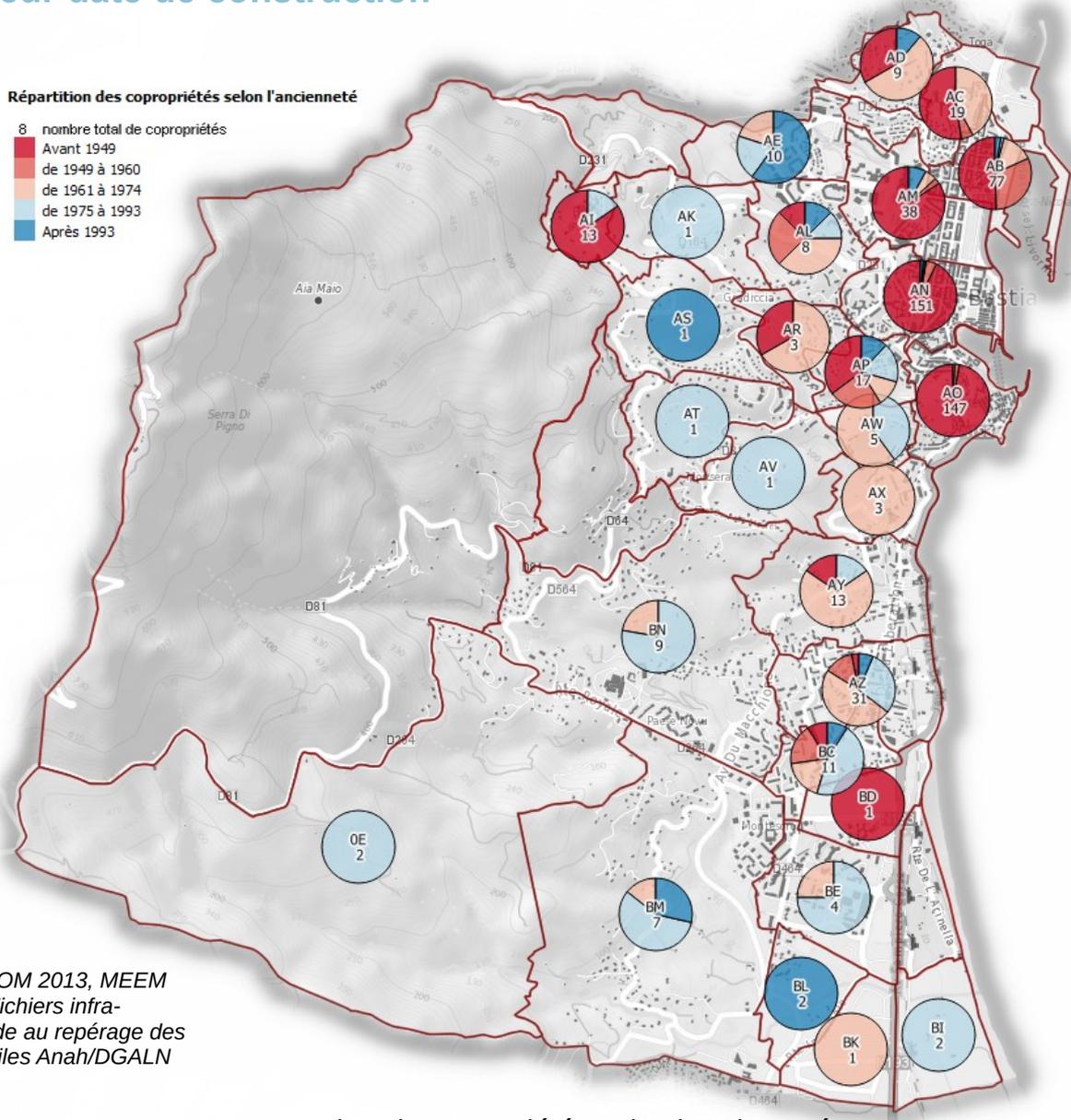
Il est inquiétant de constater que 3 copropriétés récentes (construites après 1993) appartiennent à la famille D, et 2 à la famille C.

Nombre de copropriétés à Bastia en 2013 par famille
Selon la date de construction



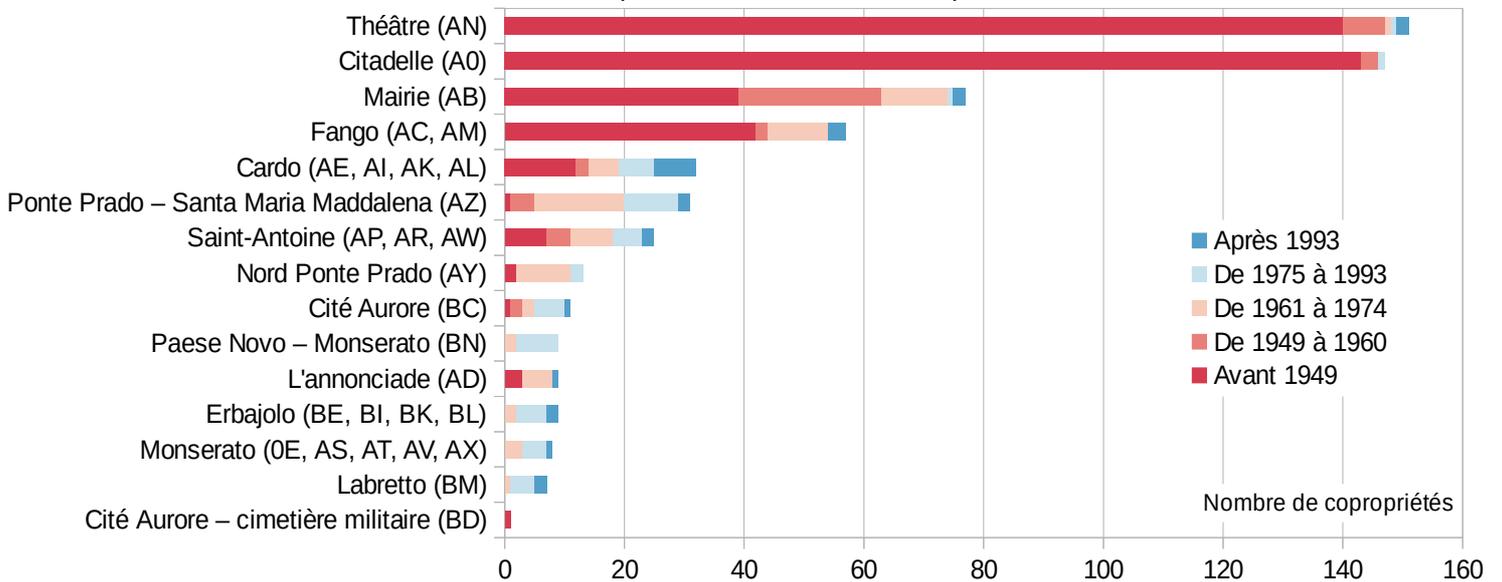
7.2 Localisation par quartiers des copropriétés, en fonction de leur date de construction

Répartition des copropriétés selon l'ancienneté



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

Nombre de copropriétés selon l'ancienneté (toutes familles confondues)



Le diagramme et la carte ci-dessus présentent la répartition du nombre de copropriétés par section cadastrale en fonction de leur ancienneté.

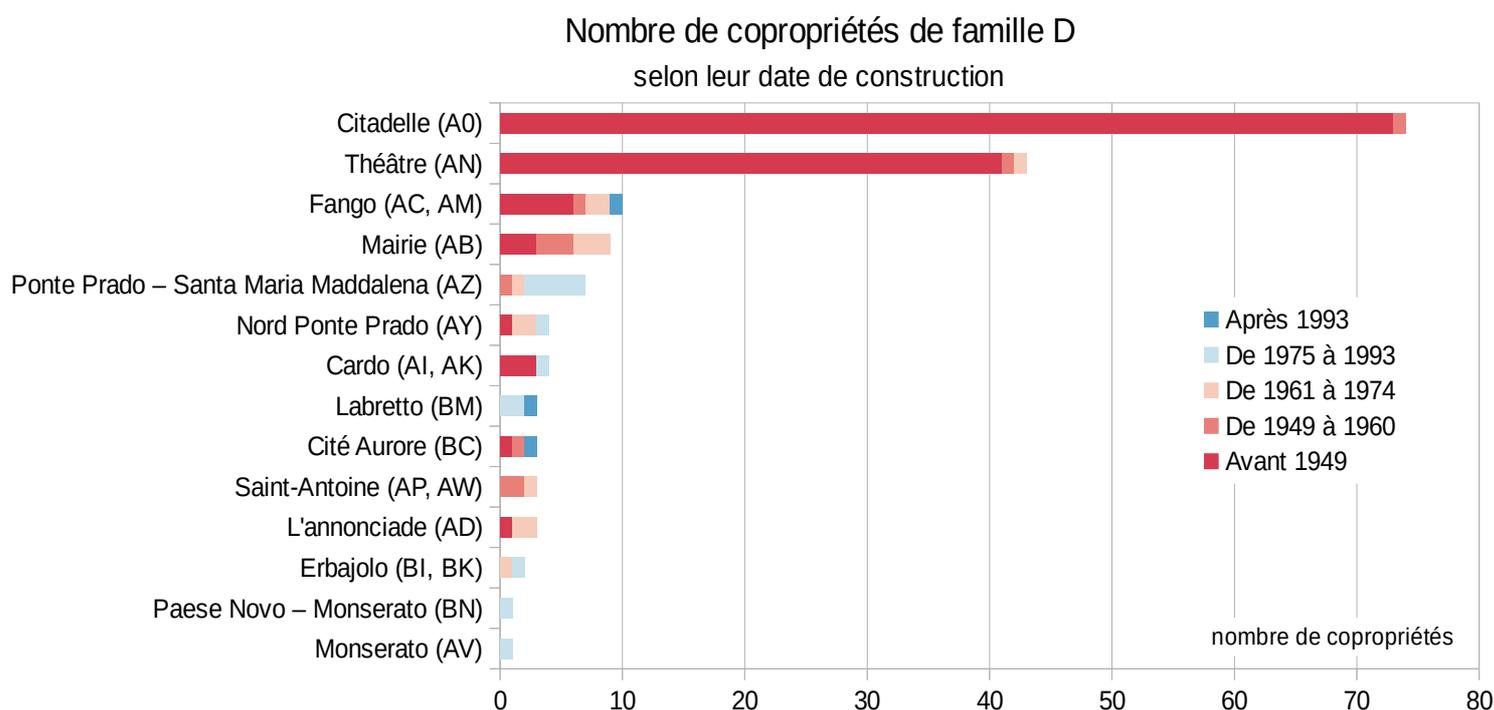
- Il n'est pas étonnant de constater que les quartiers du centre ancien de Bastia se caractérisent principalement par un bâti ancien : ils concentrent en effet 93 % des copropriétés d'**avant 1949**.
- **Entre 1949 et 1960**, la moitié des constructions se fait sur la section cadastrale de la mairie, soit 24 copropriétés.
- **Entre 1961 et 1974**, quatre sections cadastrales connaissent un essor : 2 dans le Sud, (Ponte Prado – Santa Maria Maddalena, Nord Ponte Prado) et 2 dans le Centre (Mairie et Fango).
- **Entre 1975 et 1993**, le quartier de Ponte Prado – Santa Maria Maddalena continue fortement à se développer, ainsi que les sections cadastrales du sud Paese Novo – Monserato, la Cité Aurore, Erbajolo, et les quartiers périphériques du centre ancien, à savoir Cardo et Saint Antoine.
- **Après 1993**, les nouvelles constructions se concentrent principalement sur le quartier de Cardo, avec 7 nouvelles copropriétés.

7.3 Regard sur les copropriétés fragiles et leur date de construction

Les deux diagrammes suivants concernent les copropriétés fragiles (de famille D) et leur date de construction.

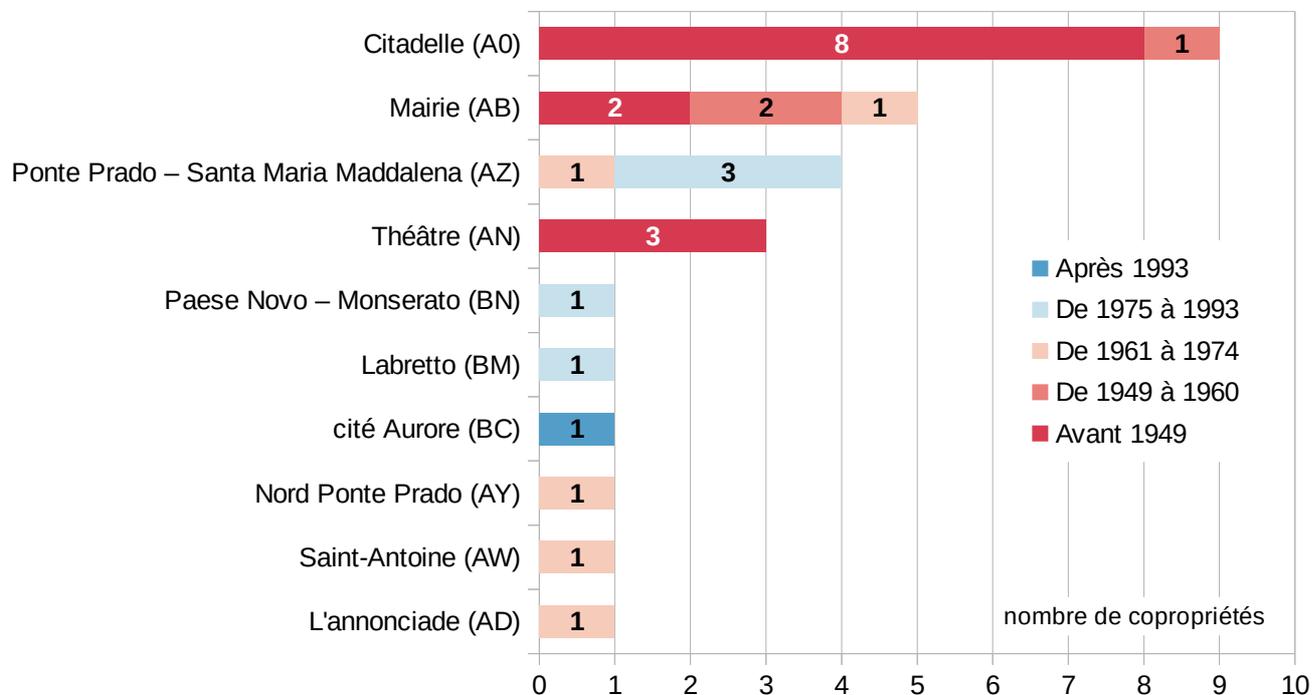
Le premier diagramme permet de localiser par quartier les 161 copropriétés fragiles (famille D) au regard de leur ancienneté. On constate que 80 % des copropriétés de famille D datent d'avant 1949. Le centre ancien de Bastia est évidemment le plus concerné par cette problématique de copropriétés fragiles anciennes : les sections de la Citadelle et du Théâtre comptent à elles deux 114 copropriétés anciennes fragiles.

Remarquons que 3 copropriétés récentes (construites après 1993) sont également en état de fragilité dans les quartiers de la Cité Aurore, Labretto et Fango.



Mais le cœur de cible de cette étude concerne les copropriétés fragiles de taille moyenne et grande (plus de 12 logements) ; le diagramme suivant permet de les localiser par section cadastrale.

**Nombre de copropriétés D de plus de 12 logements
selon leur date de construction**

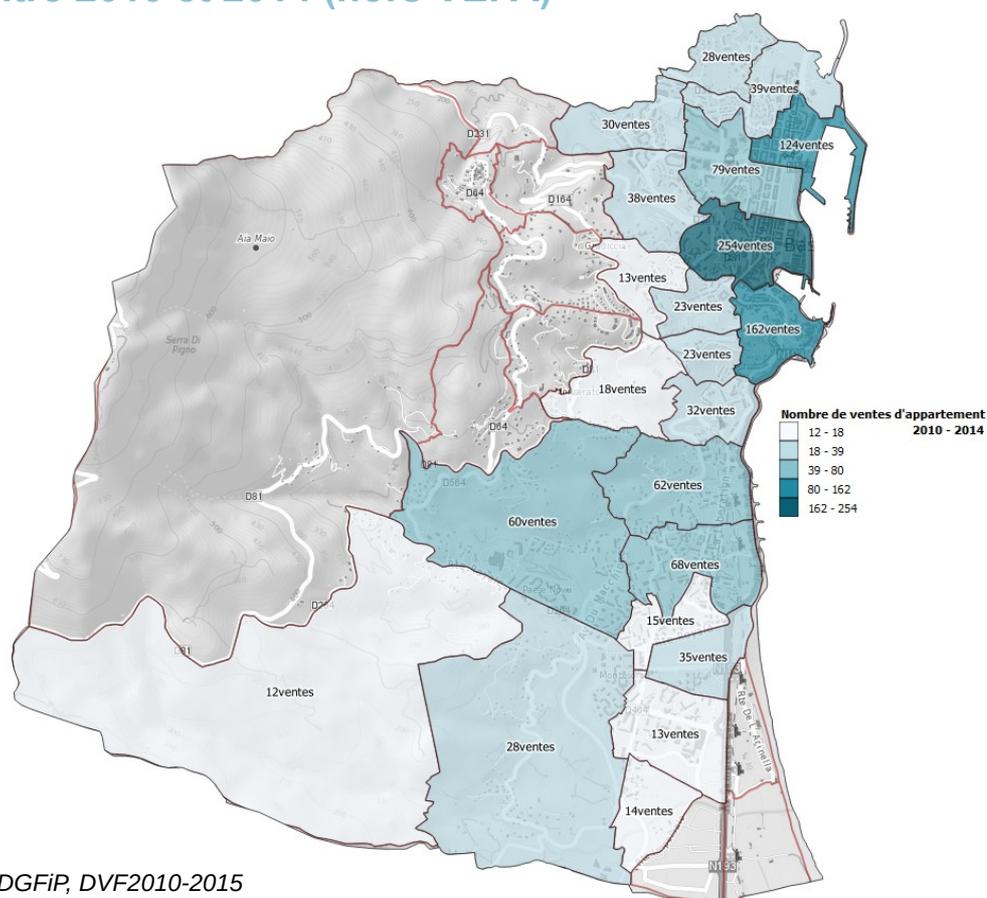


Cette analyse de l'ancienneté du parc de copropriétés fragiles de Bastia fait ressortir deux situations différentes, structurellement et géographiquement : d'une part les copropriétés dont la fragilité est principalement due à l'ancienneté et qui concernent le centre historique de la ville, et d'autre part une fragilité des copropriétés construites autour des années 60 ou plus récentes qui concerne plutôt le sud de la ville, et qui peut être notamment liée à une moindre qualité du bâti, qui se dégrade plus rapidement.

8 Marché immobilier – la vente d'appartements

Depuis juillet 2011, à travers le service **Demande de Valeurs Foncières (DVF)**, la DGFIP accorde aux ayants droit l'accès aux données de mutations immobilières à titre onéreux. A ce titre, la DREAL Corse a obtenu les données DVF pour la période 2010-2014 sur le territoire régional. Le Cerema a développé une méthode afin d'exploiter ces données, de les mettre en forme, de les enrichir par d'autres sources de données (fichiers fonciers 2014 issus du cadastre) et de les géolocaliser. La base améliorée obtenue dite "DV3F" a permis la réalisation des analyses de marché présentées.

8.1 Nombre de ventes d'appartements par section cadastrale entre 2010 et 2014 (hors VEFA)



Sources : DGFIP, DVF2010-2015

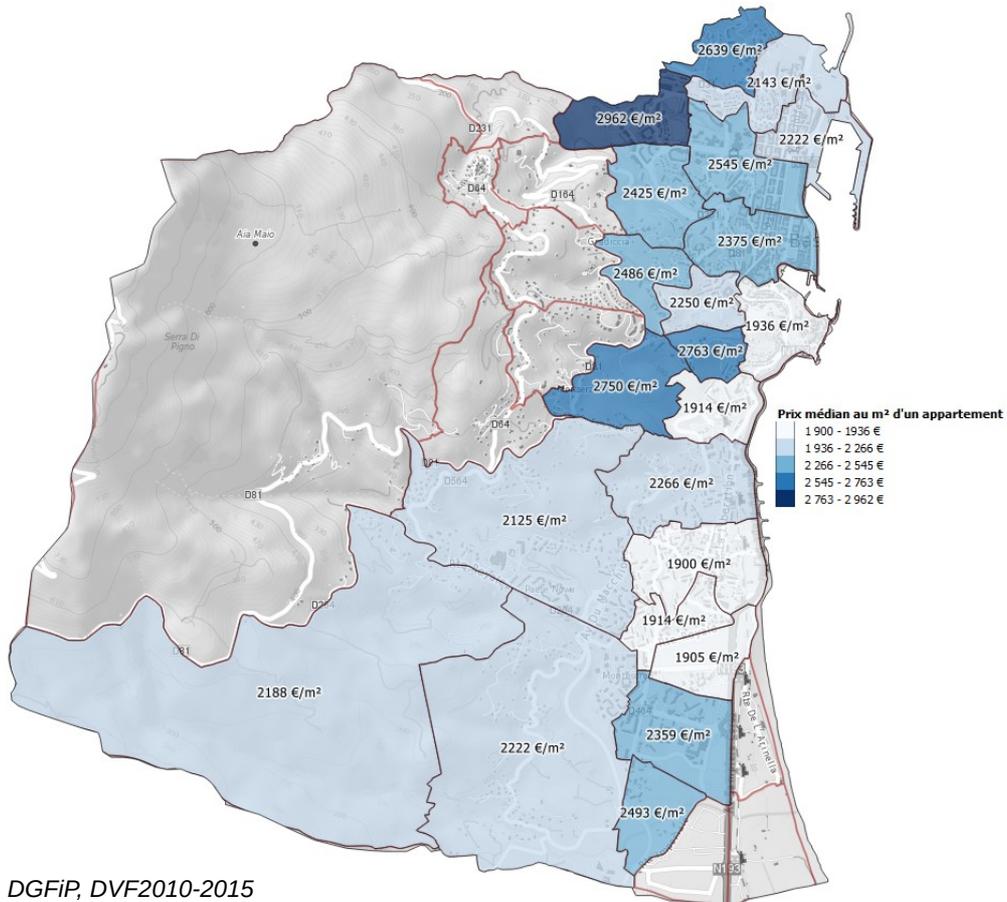
Choix méthodologique :

Le **marché dominant** correspond au type de bien le plus fréquemment vendu sur la période considérée. Il est déterminé en considérant uniquement les ventes immobilières concernant une seule maison, un seul appartement, ou un terrain à bâtir, acquis par un particulier. Cela exclut donc les ventes en lots.

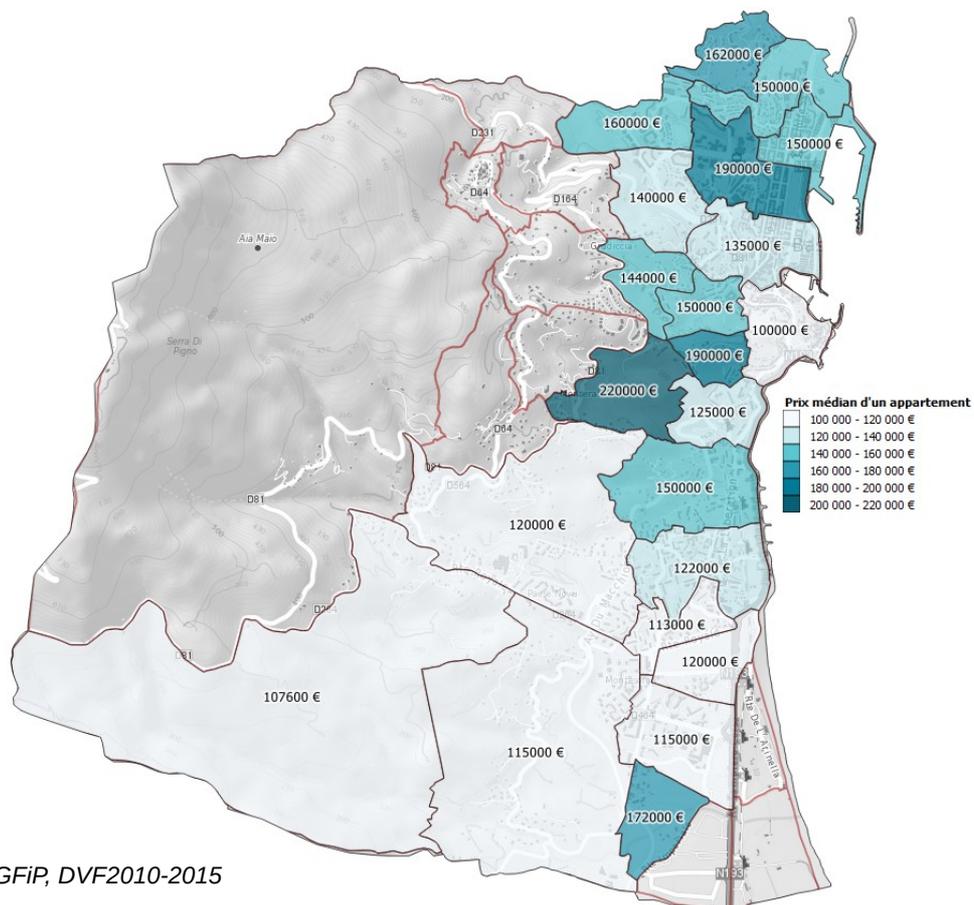
Globalement en Corse, le marché dominant correspond au marché de l'appartement ancien et de la maison ancienne dans les principales communes et à celui des terrains à bâtir sur la côte Est. (Source : *Étude des marchés immobiliers en Corse, Exploitation des données DV3F, Cerema Méditerranée avril 2017*)

Sur la commune de Bastia, le marché de l'appartement ancien domine nettement, avec 70 % des biens vendus (sur la période 2010-2014).

8.2 Prix médian des ventes d'appartements et au m² par section cadastrale sur la période 2010-2014 (hors VEFA) :

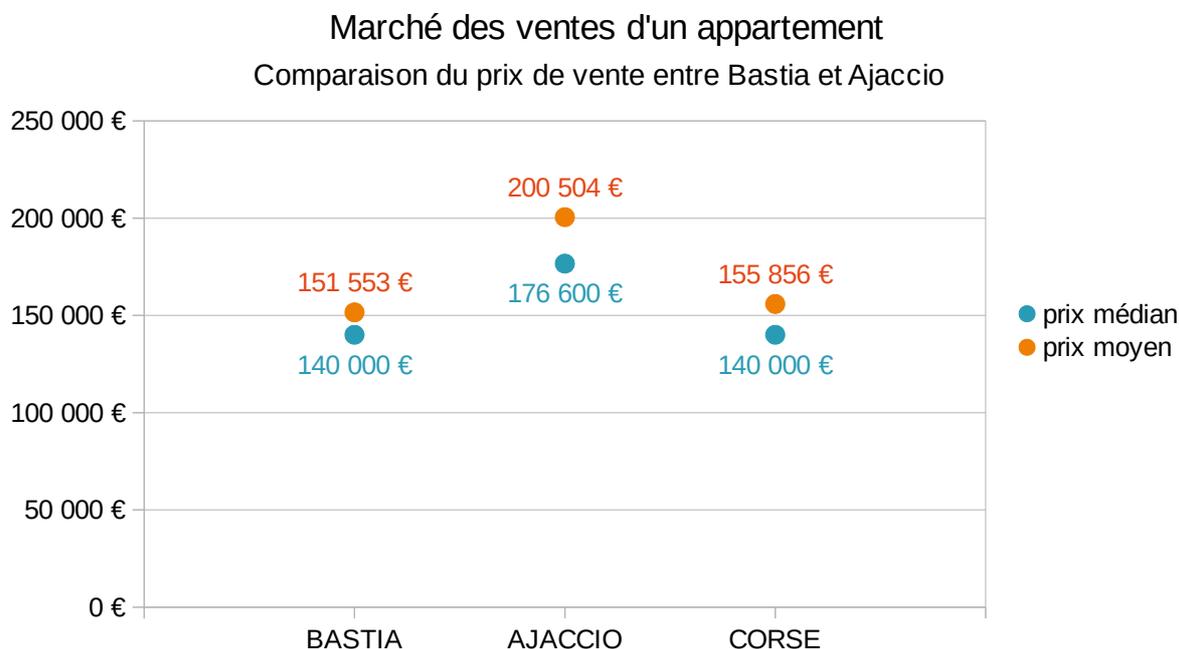


Sources : DGFIP, DVF2010-2015



Sources : DGFIP, DVF2010-2015

Dans les analyses, il a été choisi d'utiliser le **prix médian** des ventes (la moitié des biens vendus se situe en deçà du prix médian et l'autre moitié des biens s'est vendue plus cher que le prix médian) car la valeur médiane est moins sensible aux valeurs extrêmes, contrairement à la valeur moyenne.



En Corse, sur la période 2010-2015¹, le prix médian des appartements s'élève à 140 000 €. Les appartements neufs (de moins de un an) sont plus chers (166 000 € soit 3 100 €/m²) que les anciens (138 000 € soit 2 600 €/m²) pour des superficies médianes équivalentes (environ 55 m²).

¹ Seul le premier trimestre de l'année 2015 est renseigné. Cela ne modifiant pas les valeurs moyennes et médianes, les données de 2015 aussi ont été utilisées dans cette partie.

Sur l'aire urbaine de Bastia, sur la même période, les prix médians se situent en deçà de la médiane régionale : le prix médian des appartements anciens s'élève à 135 000 € (soit 2 264 €/m²), les appartements neufs ont un prix médian de 158 000€ (2 558 €/m²).

A Bastia, le prix médian de vente d'un appartement est le même qu'en Corse, soit 140 000 €. En revanche, le prix de vente rapporté à la surface y est plus faible : la médiane est de 2 206 €/m² à Bastia, et de 2 606 €/m² en Corse.

A Ajaccio, les prix de vente sont plus élevés qu'en Corse, et a fortiori bien plus élevés qu'à Bastia. Le prix de vente médian d'un appartement est de 176 600 €, soit une médiane de 2 865 €/m².

8.3 Cas particulier des ventes en lots

Les fichiers DVF permettent de distinguer lorsque plusieurs biens font l'objet d'une même mutation. Dans le cas de la vente en lot d'appartements sur Bastia, le prix rapporté à la surface des biens vendus est extrêmement faible : la médiane est de 1 557 €/m², alors qu'elle est de 2 206 €/m² sur Bastia pour les ventes d'appartements à l'unité (et de 2 606 €/m² sur la Corse).

Les ventes en lot d'appartements représentent 54 mutations sur Bastia entre 2010 et le premier trimestre de 2015. La médiane est de 2 appartements par vente, avec un maximum de 19 appartements pour une transaction.

Le prix global de la transaction n'est pas pertinent à étudier, puisqu'il n'est pas possible de reconstituer ainsi des prix à l'appartement.

9 Ciblage et caractéristiques des territoires à enjeux, présentation par secteurs

Les chapitres précédents de ce rapport apportent une vision, pour chaque section cadastrale, du nombre de copropriétés vulnérables (C) et fragiles (D), ainsi que celles touchées par un cycle de dégradation (familles respectivement C- et D-).

Les caractéristiques du marché immobilier sur le segment de la vente d'appartements (hors vente en lot et VEFA) ont aussi été détaillées, à l'échelle de la commune et de la section cadastrale.

Ce chapitre permet désormais d'affiner et de croiser ces données au niveau des sections cadastrales pour aider à cibler les actions à mettre en œuvre sur Bastia.

Éléments sur les moyennes communales :

- La taille moyenne des copropriétés sur Bastia : 14 logements par copropriété
- La médiane communale du prix au m² : 2 206 €/m²
- La médiane communale du prix par appartement : 140 000 €.

Choix méthodologique :

L'hypothèse est faite que tous les appartements vendus seuls renseignés dans DVF sont des appartements en copropriété.

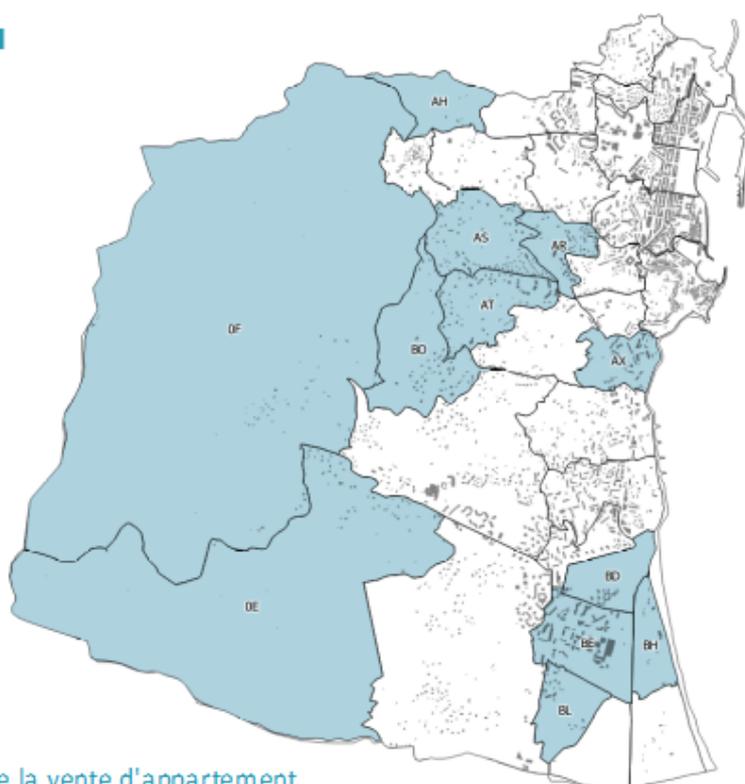
La dynamique du marché immobilier des appartements est alors appréciée par le nombre d'appartements vendus (hors ventes en lots et hors VEFA) entre 2010 et 2014, rapporté au stock de logements en copropriété, à l'échelle de la section cadastrale. Elle s'exprime donc sous forme de pourcentage.

Sur Bastia, la dynamique du marché immobilier des appartements s'élève à 11 %. Cela signifie que 11 % du parc d'appartements a fait l'objet d'une vente sur la période 2010-2014 (hors ventes en lots et hors VEFA).

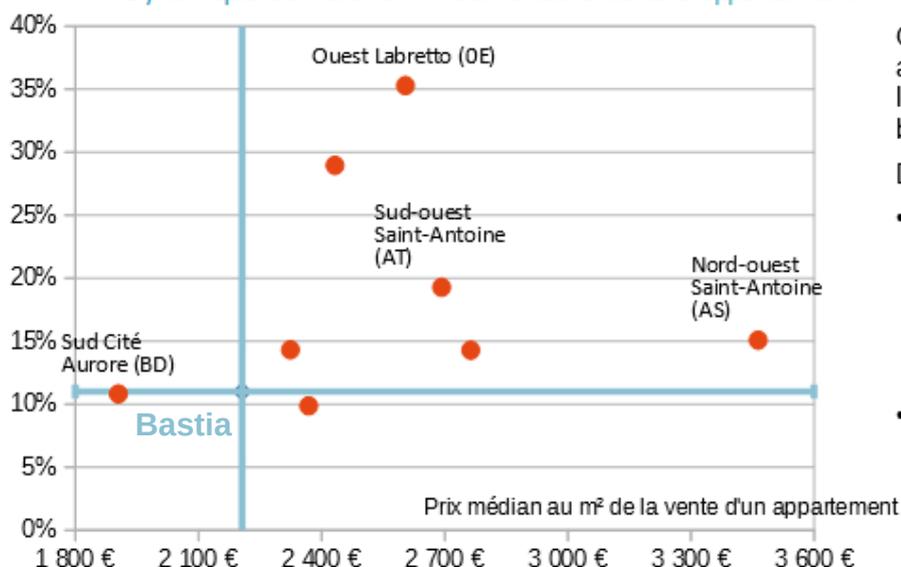
Sections cadastrales sans enjeu de fragilité potentielle des copropriétés

Aucune copropriété D ou C- par section cadastrale

- 12 sections cadastrales, réparties sur la commune entre le littoral et les hauteurs
- 53 copropriétés (soit 5 % du parc de copropriétés de la commune)
- 1 574 logements en copropriété (soit 11 % des logements en copropriété de la commune)



Dynamique du marché immobilier de la vente d'appartement



On observe la tendance d'une activité économique plutôt faible lorsque les prix médians au m² sont bas ou intermédiaires.

Deux sections se distinguent :

- à l'Ouest de Labretto (section OE), on note un très fort dynamisme du marché immobilier (35%), qui ne concerne que 4 copropriétés de grande taille (26 logements en moyenne)
- sur la section AS, au Nord-Ouest de Saint-Antoine, on remarque un dynamisme modéré mais des prix au m² les plus élevés de la commune.

Sections sans enjeu de fragilité potentielle des copropriétés

Ce secteur regroupe des sections cadastrales pour lesquelles les situations sont extrêmement variables.

Taille : Copropriétés de taille intermédiaire ou grandes.

État de fragilité : 66 % des copropriétés appartiennent à la famille A, soit bien plus que la moyenne communale (42%)

Prix médian au m² : Ce secteur contient les prix médians au m² les plus élevés de la commune, sur les sections cadastrales AS et AR (Ouest Saint-Antoine)

Dynamique de marché : Proche de la moyenne communale, à l'exception des sections cadastrales AT (Sud-Ouest Saint-Antoine) et OE (Ouest de Labretto), où respectivement 19 % et 35 % des appartements ont été vendus sur la période 2010 – 2014.

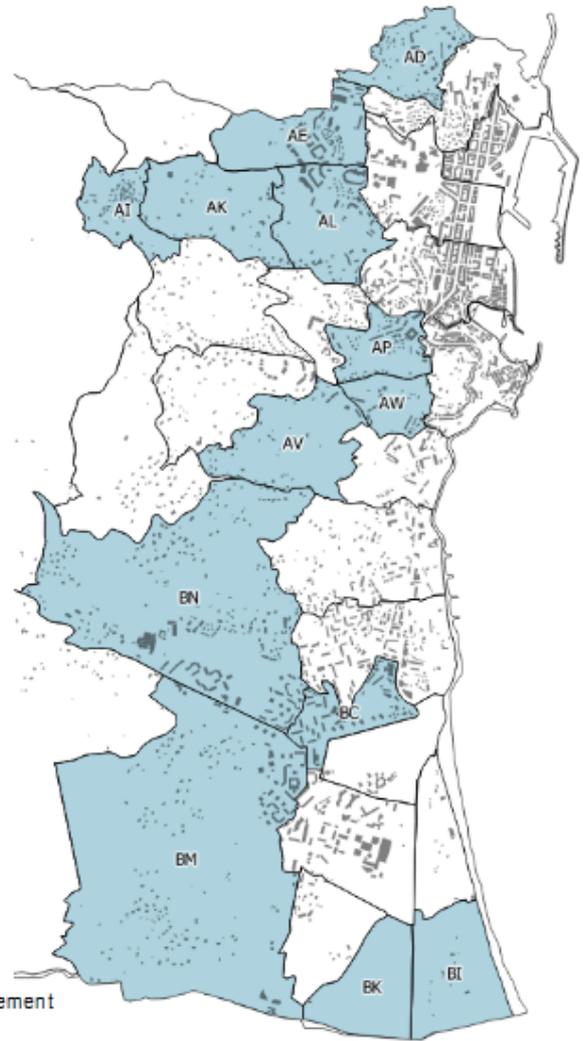
ANOTER :

La section BD (Sud de la cité Aurore) comporte la plus grande copropriété de Bastia, avec 333 logements. Il s'agit certainement de **la résidence de Montesoro**. Cette copropriété se caractérise par un prix de vente médian au m² de 1 905€/m² (sur 36 ventes), bien inférieur à la médiane communale (2 206 €/m²) et un prix médian de vente par appartement de 120 000€, également très inférieur à la médiane communale (140 000€).

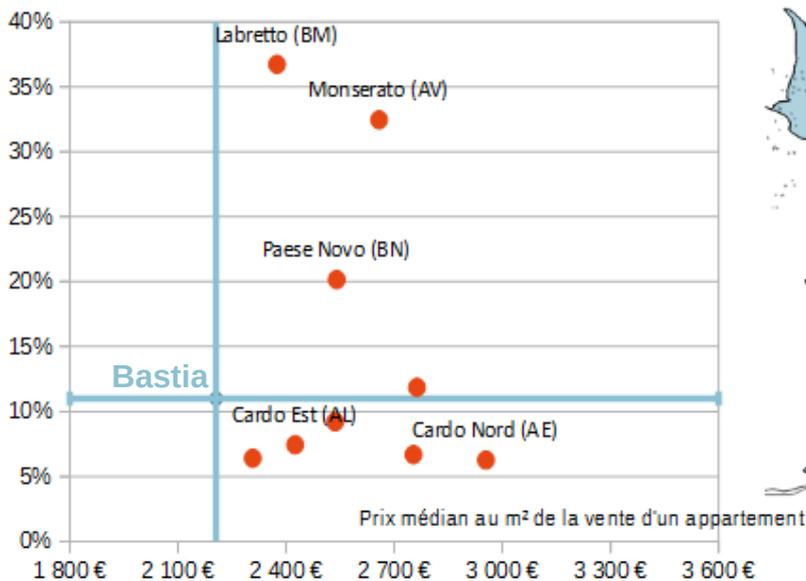
Sections cadastrales avec un faible enjeu de fragilité potentielle des copropriétés

Moins de 5 copropriétés D ou C- par section cadastrale

- 13 sections, non littorales
- 203 copropriétés (20 % de la commune)
- 4 039 logements (28 % de la commune)
- 20 copropriétés D, dont 9 en D-
- 25 copropriétés C, dont 10 en C-
- 52 % des copropriétés en famille A (moyenne communale : 42%)



Dynamique du marché immobilier de la vente d'appartement



À NOTER :

Les 30 copropriétés en difficulté potentielle repérées sur ce secteur sont difficilement identifiables. En effet, elles sont situées dans des quartiers sans caractéristiques marquées, ni sur leur dynamique de marché immobilier, ni sur la taille de leurs copropriétés.

Notons que seulement deux copropriétés fragiles et en cours de déqualification (D-) comptent plus de 12 logements : une sur la section de Labretto (BM) et l'autre sur la section cité Aurore (BC).

Sections cadastrales périphériques non littorales :

Taille : Copropriétés majoritairement de grande taille, deux à quatre fois supérieure à la moyenne communale (14 logements par copropriétés en moyenne sur Bastia)

État de fragilité : Ces sections cadastrales comptent chacune entre 1 et 3 copropriétés fragiles ou vulnérables en cours de déqualification. Seule une connaissance terrain très précise permettra de repérer ces immeubles.

Prix médian au m² et dynamique de marché :

Il n'y a pas de corrélation remarquable entre le prix médian au m² et les dynamiques du marché immobilier sur ce secteur.

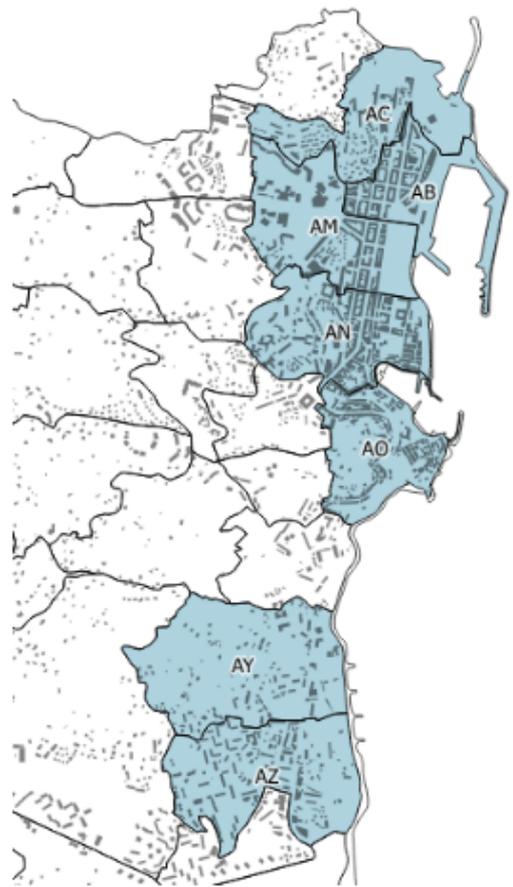
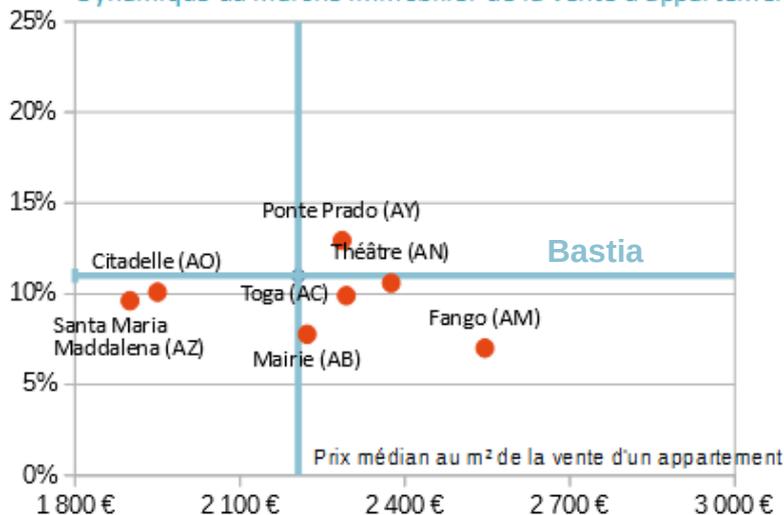
- Sur Monserato (AV) et Paese Novo (BN), on observe une forte dynamique de marché (20 – 30%) avec un prix médian au m² élevé
- Dans le nord de la commune, sur l'Annonciade (AD) et Cardo Nord (AE), une faible dynamique de marché (6 – 7%) s'accompagne d'un prix médian au m² élevé
- Dans le sud de la commune, à Labretto (BM), la dynamique de marché est forte (>30%) avec un prix médian au m² intermédiaire.

Sections cadastrales avec un fort enjeu de fragilité potentielle des copropriétés

Plus de 5 copropriétés D ou C- par section cadastrale

- 7 sections littorales
- 777 copropriétés (75 % de la commune)
- 8 727 logements (61 % de la commune)
- 155 copropriétés D, dont un tiers en D-
- 114 copropriétés C, dont 40 en C-
- 37 % des copropriétés en famille A

Dynamique du marché immobilier de la vente d'appartement



Centre historique : Citadelle (AO) et Théâtre (AN)

Le centre historique concentre près de la moitié des copropriétés de Bastia, pour 28 % des logements en copropriété.

- Taille :** Copropriétés de petite taille, entre 7 et 9 logements en moyenne
- État de fragilité :** 120 copropriétés D dont 40 en D- (3 copropriétés D- de plus de 12 logements)
20 copropriétés vulnérables en cours de déqualification (C-)
- Prix médian au m² :** quartier de la Citadelle : un des plus faibles de la commune (1 950 €/m²)
quartier du Théâtre : moyenne haute (2 375 €/m²)
- Dynamique de marché :** moyenne basse (10 – 11%)

Quartiers plus récents : Mairie (AB), Fango (AM) et Toga (AC)

Ces sections entourent le centre historique de Bastia, elles concentrent 16 % des copropriétés communales, et 22 % des logements en copropriété.

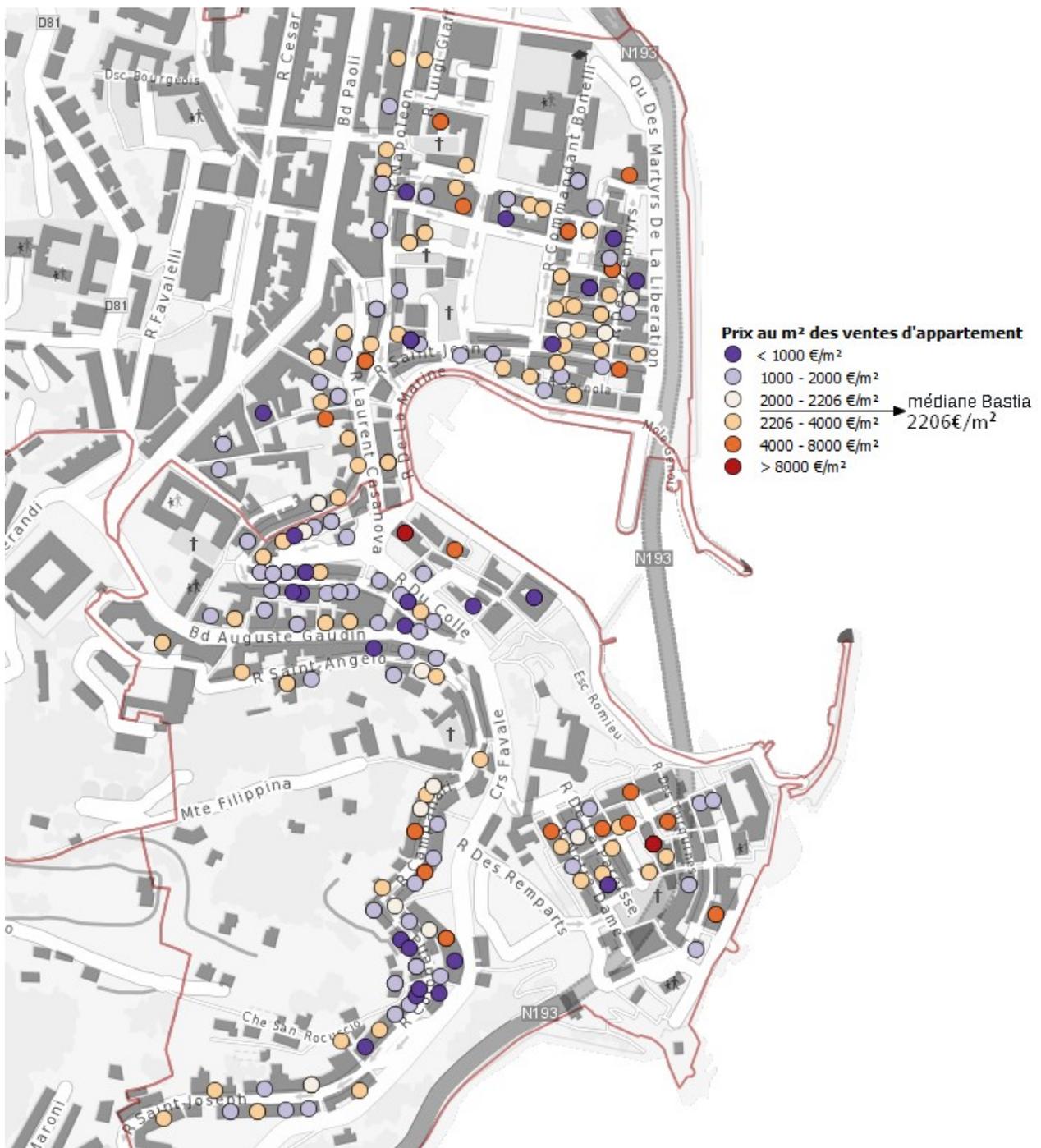
- Taille :** Copropriétés de taille intermédiaire, entre 12 et 16 logements en moyenne
- État de fragilité :** 20 copropriétés D dont 10 en D- (3 copropriétés D- de plus de 12 logements)
14 copropriétés vulnérables en cours de déqualification (C-)
- Prix médian au m² :** quartier de la Mairie et Toga : intermédiaires (2 200 – 2 300 €/m²)
quartier du Fango : élevés (2 545 €/m²)
- Dynamique de marché :** en dessous de la moyenne communale (7 – 10%)

Quartiers Sud : Santa Maria Maddalena (AZ) et Ponte Prado (AY)

Ces sections comptent 40 copropriétés rassemblant 800 logements (8 % des logements en copropriété).

- Taille :** Copropriétés de grande taille, entre 20 et 30 logements en moyenne
- État de fragilité :** 12 copropriétés D dont 6 en D- (4 copropriétés D- de plus de 12 logements)
6 copropriétés vulnérables en cours de déqualification (C-)
- Prix médian au m² :** Santa Maria Maddalena : inférieur à la moyenne communale (1 900 €/m²)
Ponte Prado : dans la moyenne de la ville
- Dynamique de marché :** moyenne basse (10%) à Santa Maria Maddalena
Intermédiaire au Ponte Prado (13%)

9.1 Focus sur le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville

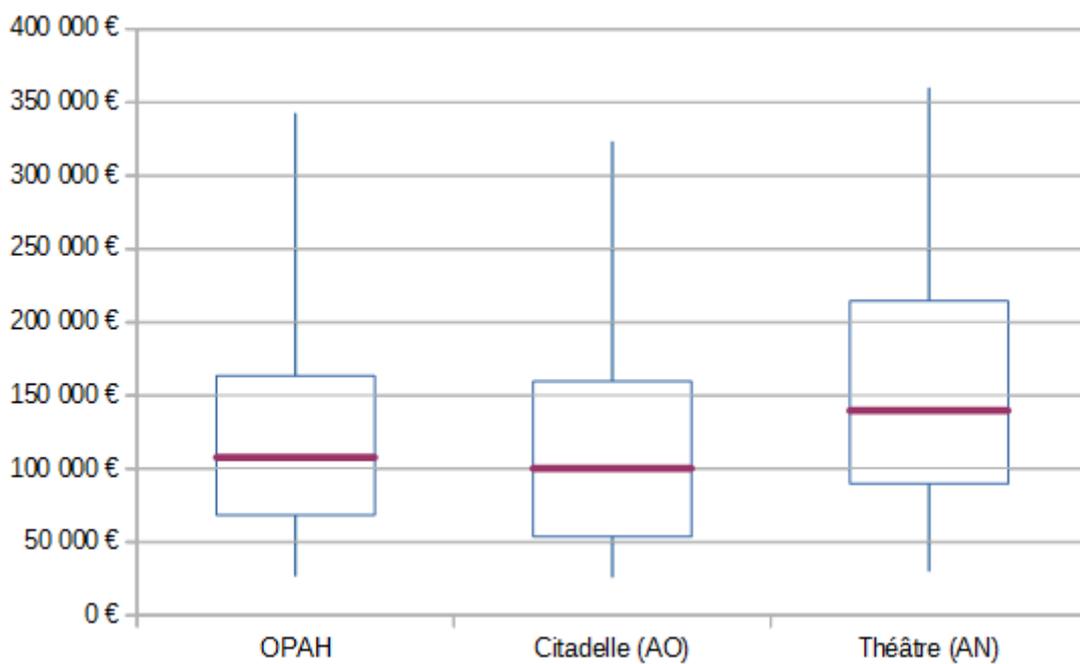


Localisation des ventes d'appartements hors lots sur le périmètre de l'OPAH. Source : DGFIP, DVF2010-2015

L'OPAH-RU se situe à cheval sur deux sections cadastrales adjacentes : la section Citadelle (AO) et la section Théâtre (AN).

Entre 2010 et 2015 (premier trimestre), les fichiers DVF recensent sur le périmètre de l'OPAH **310 ventes d'appartements** (hors ventes en lots), avec un **prix de vente moyen de 130 600 €** par appartement et un **prix de vente moyen au m² de 2 263€**. Parmi celles-ci, 172 ventes se sont faites à un prix au m² inférieur à la médiane communale (2 206€/m²).

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS	OPAH	Citadelle (AO)	Théâtre (AN)
prix de vente MOYEN	130 608 €	123 135 €	161 319 €
prix de vente MEDIAN	107 500 €	100 000 €	139 500 €
prix de vente au m ² MOYEN	2 263 €	2 205 €	2 355 €
prix de vente au m ² MEDIAN	2 082 €	1 930 €	2 344 €



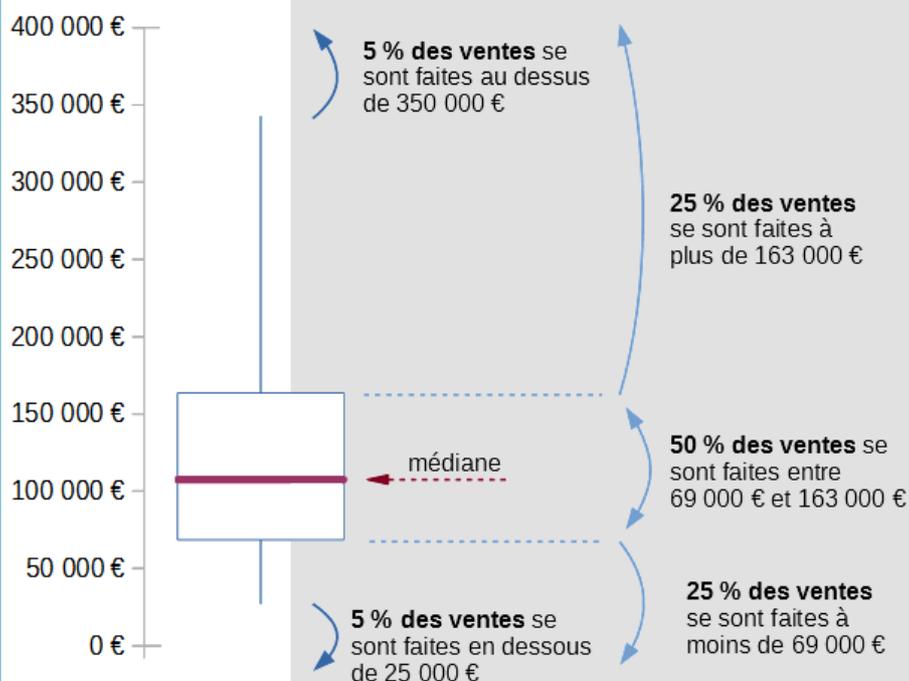
Comparaison de la répartition des prix de vente des appartements sur différents périmètres.
Source : DGFIP, DVF2010-2015.

Lecture du diagramme :

Cette représentation graphique illustre la répartition des prix de ventes d'appartements.

Ci-contre, on observe par exemple sur le périmètre de l'OPAH, que 50 % des ventes se sont faites entre 69 000 € (1^{er} quartile) et 163 000 € (3^{ème} quartile).

Le choix a été fait d'écartier de la réflexion les 5 % des prix de vente les plus élevés et les 5 % les plus bas, qui sont des valeurs extrêmes et peu représentatives de l'état du marché immobilier.



Sur le périmètre de l'OPAH, les prix de vente médian et moyen par appartement sont légèrement supérieurs à ceux pratiqués sur la section Citadelle (AO), ainsi que les prix de vente rapportés au m². En revanche, les prix sont globalement bien en deçà de ceux constatés sur le quartier Théâtre (AN) pour la même période.

10 Conclusion

Cette étude réalisée pour le compte de la DDTM de Haute-Corse et suivie par la ville de Bastia permet de cibler, à l'échelle de la section cadastrale, les zones à enjeux au regard de la dégradation des copropriétés à Bastia.

En effet, elle permet d'identifier des quartiers à forte présomption de dégradation, repérés à l'aide d'informations concernant l'état des copropriétés, la situation de leurs occupants, ainsi que l'état du marché immobilier sur ce même parc. L'analyse fait ressortir des territoires sur lesquels sont concentrées des copropriétés en situation grave, de grande taille donc impactant un grand nombre d'habitants, et dont la situation générale se dégrade depuis 2007 : les quartiers littoraux situés au Sud de Bastia vers Ponte Prado, Santa Maria Maddalena et Labretto sont impactés de façon croissante par le phénomène de copropriétés fragiles et touchées par un cycle de dégradation.

Au contraire, et bien que le centre ancien de Bastia soit aussi fortement concerné par des copropriétés fragiles, l'étude fait ressortir une diminution du nombre de ces copropriétés, due à l'efficacité des dispositifs publics mis en œuvre sur ce périmètre.

L'analyse menée permet d'une part de faire ressortir des éléments concrets sur l'état de fragilité des copropriétés, afin d'aider à la décision les acteurs intervenant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, et d'éclairer les arbitrages budgétaires concernant la programmation de dispositifs publics d'amélioration de l'habitat. D'autre part, cette étude apporte aussi des éléments d'évaluation de l'impact des opérations menées dans le centre-ville depuis plusieurs années, notamment de l'OPAH RU et l'OPAH copropriétés dégradées menées entre 2008 et 2013 sur le centre ancien.

11 Annexes

11.1 Occupation des copropriétés

Les informations sur l'occupation des copropriétés ne permettent pas de dégager de tendance significative ni d'en déduire des phénomènes liés à la dégradation de l'état des copropriétés, c'est pourquoi les données suivantes sont présentées en annexe et ne font pas l'objet d'analyse.

11.1.1 Statut de l'occupant

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, 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%)

La part de PO/PB est sensiblement identique que l'on regarde le parc dans sa totalité ou le segment des moyennes et grandes copropriétés.

Cependant la zone centre (Citadelle et Mairie) voit la part de PB plus forte dans les moyennes et grandes copropriétés.

Moyenne sur Bastia :

199 copropriétés avec PO majoritaires (50%)

195 copropriétés avec PB majoritaires (50%)

Moyenne sur Bastia, copropriétés de plus de 12 lgts :

46 copropriétés avec PO majoritaires (50%)

44 copropriétés avec PB majoritaires (50%)

Zone Centre :

171 copropriétés avec PO majoritaires

174 copropriétés avec PB majoritaires

Zone Centre, copropriétés de plus de 12 lgts :

28 copropriétés avec PO majoritaires

33 copropriétés avec PB majoritaires

Zone Sud :

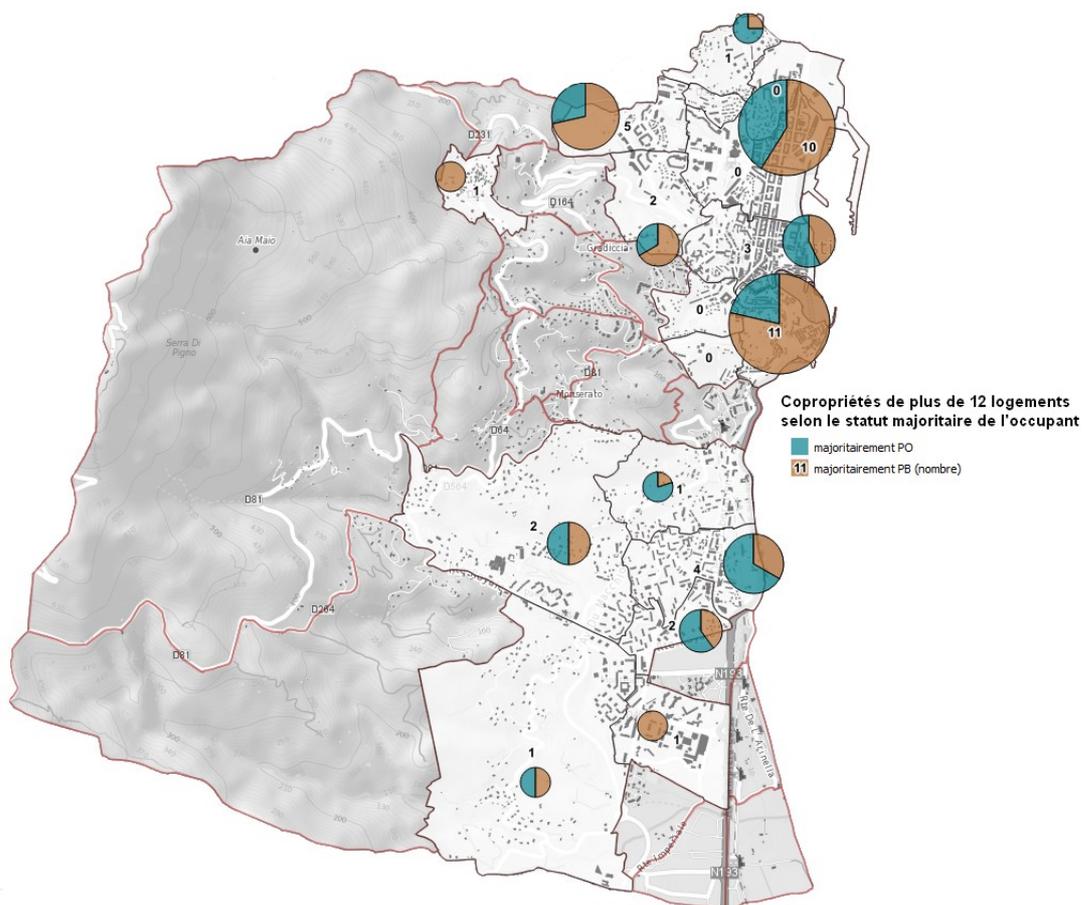
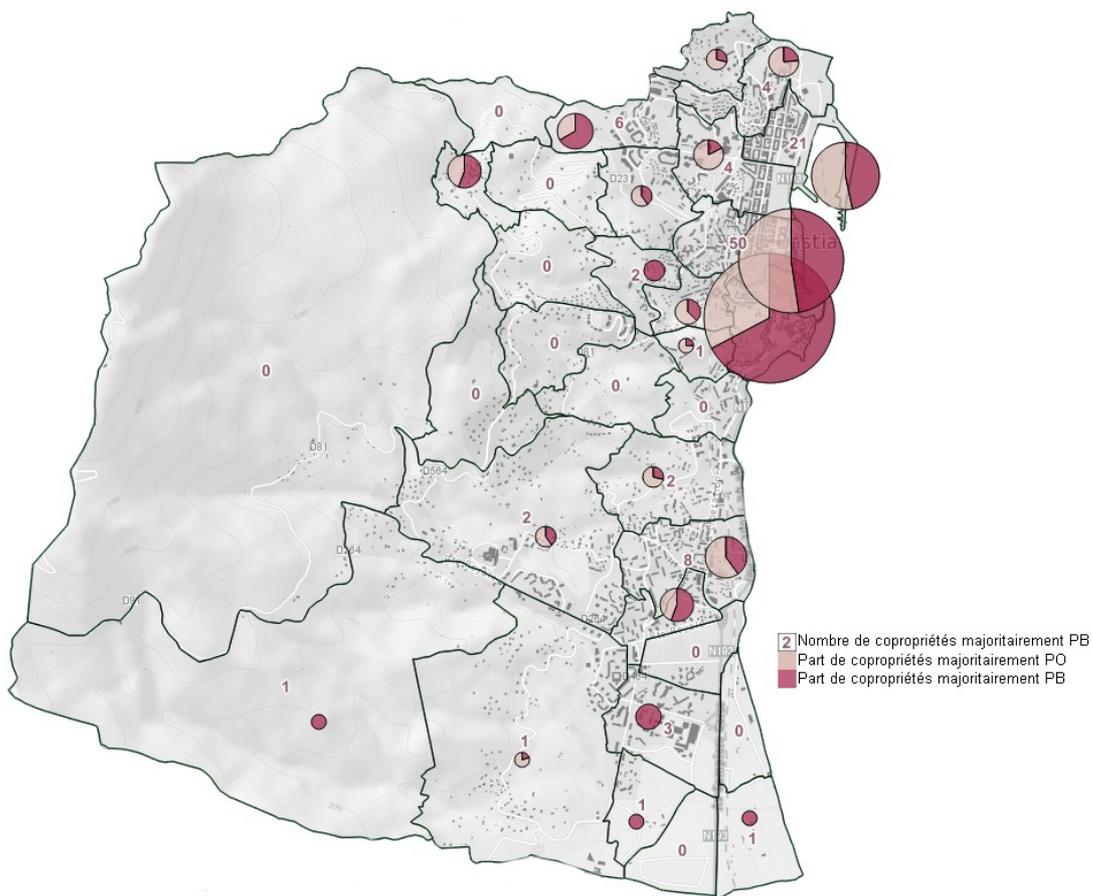
28 copropriétés avec PO majoritaires

21 copropriétés avec PB majoritaires

Zone Sud, copropriétés de plus de 12 lgts :

18 copropriétés avec PO majoritaires

11 copropriétés avec PB majoritaires



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

11.1.2 Catégorie de logements

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 de 25 % chacune. 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).

Attention néanmoins, les données sur les résidences principales ou secondaires sont déclaratives. Il faut donc être prudent dans l'analyse de ces informations, et ce d'autant plus en Corse où c'est souvent l'appartement au village qui est déclaré comme résidence principale même s'il n'est occupé que peu de temps dans l'année.

Sur Bastia, les fichiers Anah donnent les informations suivantes :

- 11 copropriétés sont majoritairement composées de **résidences secondaires** (2%),
- 5 copropriétés sont majoritairement **vacantes** (1%),
- 48 sont **mixtes** (8%),
- 540 copropriétés sont majoritairement composées de **résidences principales** (89%).

11.2 Géolocalisation d'ORTHI

La géolocalisation d'ORTHI n'est que partiellement représentative des situations d'habitat indigne ou dégradé. En effet, l'ARS utilise un autre logiciel qu'ORTHI qui n'est donc pas exhaustif. De plus, les renseignements présents dans la base ORTHI ne permettent pas de géolocaliser précisément tous les signalements.

Malgré tous ces biais, on retrouve quand même les tendances décrites précédemment. Dans le centre ancien, les déclarations d'insalubrité se concentrent principalement autour du Vieux Port et dans le quartier de la Citadelle et ponctuellement dans le quartier de la Mairie. Dans les quartiers Sud, ce sont 3 signalements dans le Nord de la Cité Aurore, le Nord d'Erbajolo et le Sud de Paese Novo qui sont géolocalisés.

Ces éléments sont essentiels pour amorcer des études terrains et guider la mise en place de dispositifs publics. L'alimentation de cette base de travail ORTHI doit servir les services impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne à cibler des actions en la matière.



Sources : ORTHI v2.2.1 (du 05/06/2016)

11.3 Données sur le PPPI

11.3.1 Définition du parc privé potentiellement indigne

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode de pré-repérage des logements indignes qui permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI, et de qualifier leurs spécificités en termes d'indignité.

Elle consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements (qui n'est pas actualisée depuis les années 1970) avec le revenu des occupants, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

La catégorie cadastrale est un indicateur de la qualité globale des logements, utilisé par les services fiscaux pour le calcul des impôts locaux. Pour déterminer le PPPI, les logements pris en compte sont de catégories cadastrales 6, 7 ou 8, ce qui correspond aux logements considérés comme ordinaires (catégorie 6), médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8).

La notion de PPPI « amélioré » fait référence aux nouveaux seuils de revenus retenus par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le ministère du logement et le pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) à compter de 2009.

Définition :

Le PPPI est défini depuis 2009 comme le nombre de résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de catégorie 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (B1) ;
- de catégories 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté, soit 75% du revenu médian (B2).

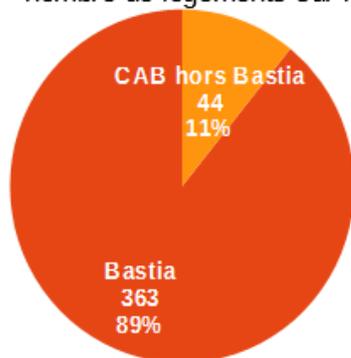
Est également défini un « **noyau dur** » du PPPI, correspondant aux logements de catégories 7 ou 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté (B3).

Les éléments issus de l'exploitation des données relatives au PPPI ne figurent pas dans ce rapport, car ils ne semblent pas refléter la réalité du terrain. En effet, la méthode de pré-repérage du parc privé potentiellement indigne possède un certain nombre de biais (la catégorie cadastrale des logements est souvent obsolète, les déclarations frauduleuses faussent certains indicateurs...), qui conduisent à des informations jugées très surprenantes sur Bastia.

Il a néanmoins été décidé de conserver en annexe les éléments issus du PPPI, à titre informatif.

11.3.2 Le PPPI dans les copropriétés à Bastia

PPPI - nombre de logements sur la CAB



La base de données du PPPI permet notamment d'identifier, à l'échelle de la commune, les copropriétés de chacune des 3 catégories (B1 et B2 qui constituent le PPPI proprement dit, et B3 qui constitue le « noyau dur » du PPPI). Ce sont uniquement les logements en copropriété qui seront étudiés dans la suite de ce chapitre.

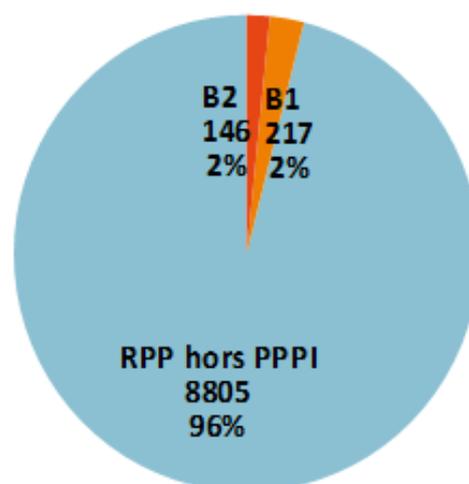
Le diagramme ci-contre illustre la répartition du parc privé potentiellement indigne en copropriété sur la Communauté d'Agglomération de Bastia. Près de 90 % des logements du PPPI sont situés sur Bastia.

Sur Bastia, le diagramme ci-contre montre que 4 % des résidences principales privées (RPP) du parc de copropriétés sont identifiées comme étant potentiellement indigne, ce qui représente environ 350 logements. Sur le département de la Haute-Corse, ce pourcentage passe à 6 %.

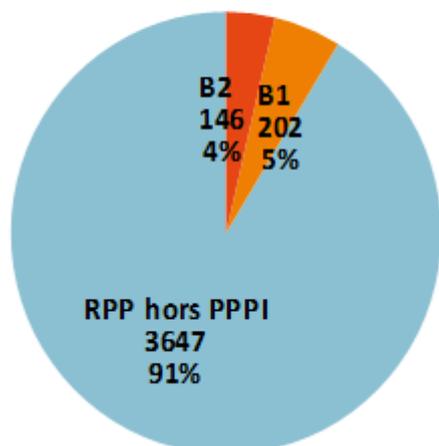
Parmi ces 350 logements potentiellement indignes, seules 97 RPP appartiennent au « noyau dur » du PPPI, soit environ 1 % du parc de logements en copropriété.

Les données permettent d'affiner ces éléments en fonction de la taille des copropriétés, selon qu'elles comptent plus ou moins de 20 logements.

Part du PPPI (catégories B1 et B2) par rapport aux RPP en copropriété



Part du PPPI (catégories B1 et B2) par rapport aux RPP en copropriété de moins de 20 logements



Lorsque l'on s'intéresse aux copropriétés de moins de 20 logements, on observe que la part de logements potentiellement indignes augmente, pour atteindre près de 10 % du parc considéré.

On constate également que la quasi totalité des logements du PPPI est située dans des copropriétés de moins de 20 logements (seuls 15 logements appartiennent à la catégorie B1 dans les copropriétés de plus de 20 logements).

Cela questionne la fiabilité de cette base de données, au regard notamment de la forte présomption de fragilité dans les moyennes et grandes copropriétés du sud de Bastia.

12 Table des matières

1 INTRODUCTION.....	6
1.1 Contexte.....	6
1.2 Objet de l'étude.....	7
2 MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES DE L'ANAH.....	8
2.1 Principes de la méthode.....	8
2.2 Précautions d'usage de la méthode.....	10
3 PORTRAIT SUCCINCT DU PARC DE COPROPRIÉTÉS DE BASTIA.....	11
3.1 Un parc de copropriétés relativement en bon état.....	11
3.2 Poids de Bastia dans la CAB.....	13
3.2.1 Répartition géographique des copropriétés de famille D sur les communes de la CAB.....	14
3.3 Découpage de Bastia en 28 sections cadastrales et 17 IRIS.....	15
4 DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES.....	16
4.1 Territorialisation du parc de copropriétés sur Bastia.....	16
4.1.1 Répartition de l'ensemble du parc de copropriétés sur Bastia par section cadastrale.....	16
4.1.2 Répartition des copropriétés de famille A (hors étude).....	17
4.1.3 Répartition des copropriétés des familles B, C et D.....	17
4.2 Le périmètre d'étude retenu : une zone sud et une zone centre.....	19
5 ANALYSE PAR FAMILLES DE COPROPRIÉTÉS.....	21
5.1 Répartition des copropriétés en fonction de leur taille, de leur famille, et des cycles de déqualification.....	21
5.1.1 Focus sur les grandes copropriétés en difficulté (plus de 50 logements).....	22
5.2 Copropriétés de famille C sur le périmètre d'étude.....	23
5.2.1 Copropriétés de famille C en déqualification sur le périmètre d'étude.....	24
5.3 Copropriétés de famille D sur le périmètre d'étude.....	25
5.3.1 Copropriétés de famille D en déqualification sur le périmètre d'étude.....	26
5.4 Synthèse de l'analyse par familles de copropriétés.....	27
6 DYNAMIQUES DE DÉQUALIFICATION : LES CYCLES MOYENS DE DÉQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS D-.....	28
7 ANALYSE DE L'ANCIENNETÉ DU PARC DES COPROPRIÉTÉS DE BASTIA.....	30
7.1 Données générales sur l'ancienneté du parc de copropriétés bastiais.....	30
7.2 Localisation par quartiers des copropriétés, en fonction de leur date de construction.....	31
7.3 Regard sur les copropriétés fragiles et leur date de construction.....	32

8 MARCHÉ IMMOBILIER – LA VENTE D'APPARTEMENTS.....	34
8.1 Nombre de ventes d'appartements par section cadastrale entre 2010 et 2014 (hors VEFA).....	34
8.2 Prix médian des ventes d'appartements et au m ² par section cadastrale sur la période 2010-2014 (hors VEFA) :.....	35
8.3 Cas particulier des ventes en lots.....	37
9 CIBLAGE ET CARACTÉRISTIQUES DES TERRITOIRES À ENJEUX, PRÉSENTATION PAR SECTEURS.....	38
9.1 Focus sur le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville.....	42
10 CONCLUSION.....	44
11 ANNEXES.....	45
11.1 Occupation des copropriétés.....	45
11.1.1 Statut de l'occupant.....	45
11.1.2 Catégorie de logements.....	47
11.2 Géolocalisation d'ORTHI.....	47
11.3 Données sur le PPPI.....	49
11.3.1 Définition du parc privé potentiellement indigne.....	49
11.3.2 Le PPPI dans les copropriétés à Bastia.....	50
12 TABLE DES MATIÈRES.....	51



[Cerema Méditerranée](#) Pôle d'activité, 30 rue Albert Einstein CS 70499, 13593 Aix-en-Provence CEDEX 3
Tel : 04 42 24 76 76
mel : DTerMed@cerema.fr

Siège social : Cité des Mobilités, 25 avenue François Mitterrand CS 92 803 – F, 69674 Bron Cedex
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public – Siret : 130 018 310 00313 – TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310

www.cerema.fr