

Rénovation des copropriétés du littoral d'Occitanie :

Diagnostic du parc immobilier et cartographie des acteurs

DECEMBRE 2021

Table des matières

PREAMBULE.....	3
Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études.....	4
1. Les grandes caractéristiques du parc existant des copropriétés	4
1.1. Une approche quantitative reposant sur l'exploitation de base de données.....	4
1.2. Une approche des grandes caractéristiques des « copropriétés touristiques »	4
1.1. Les copropriétés touristiques, analyse quantitative	5
1.2. La construction d'un outil de data visualisation.....	15
2. Une appréciation de la performance économique touristique des copropriétés :	17
2.1. Une approche qualitative reposant sur de l'observation.....	17
2.2. Dans les trois communes d'étude, une absence de corrélation entre l'état des copropriétés touristiques et leur performance économique	17
2.3. A Gruissan, une sous-performance importante des logements étudiés qui conduit à réinterroger la stratégie de développement touristique	18
2.4. A Argelès, une inadéquation de l'offre et de la demande qui conduit à une sortie progressive des biens du marché locatif	19
2.5. A Agde, une sous-performance importante des logements étudiés	20
2.6. Pour aller plus loin.....	21
3. Zones inondables et submersion marine dans les stations balnéaires.....	21
4. Cartographie des acteurs	24
4.1. Les dispositifs mobilisables	24
4.2. Cartographie des acteurs	26
5. Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation.....	27
5.1. Esquisse des besoins d'évolution : approche des travaux et des budgets d'investissements nécessaires.....	27
5.2. Une esquisse de typologie des collectivités littorales.....	30
5.3. Scénarios de priorisation d'intervention.....	36

PREAMBULE

En matière de tourisme, l'hébergement tient une place importante, car c'est de lui que dépend la fréquentation d'un territoire et sa performance globale. Ainsi, **la problématique de l'immobilier de loisirs en station balnéaire dépasse le seul cadre de la rénovation d'hébergements touristiques obsolètes et sa sphère privée. Elle renvoie aux choix stratégiques des collectivités en matière de positionnement et de développement touristique, et par contrecoup, à son attractivité et sa performance à court et moyen termes.**

L'immobilier de tourisme, qu'il soit hôtelier, résidentiel ou social, **est soumis à des mutations importantes et à de nouvelles formes de concurrence** : vieillissement du parc et des propriétaires, inadéquation aux attentes de nouvelles clientèles (taille des hébergements inadaptée aux familles recomposées ou aux « tribus », etc.), problème de transmission du patrimoine, développement de la location entre particuliers via des plates-formes numériques performantes, accroissement des charges (énergétiques, de copropriété, etc.), plus grande complexité réglementaire, prix immobiliers stabilisés après plusieurs années de hausse, ralentissement des nouveaux programmes liés aux résidences de tourisme... Or l'équilibre économique des stations dépend fortement de leur niveau de fréquentation impliquant une politique de remise sur le marché des « lits froids » / volets clos à travers la réhabilitation de leur parc immobilier.

Les comportements touristiques ont également beaucoup évolué ces dernières années : fragmentation des séjours tout au long de l'année, concentration plus prononcée sur août des départs français (et sur les ailes de saison pour certains étrangers allemands ou britanniques...), attentes nourries en matière de services, forte demande expérientielle, etc.

Les adaptations des produits d'hébergement aux attentes des clients sont nécessaires : Flexibilité des dates, revenu management, services (amplitude horaire, conciergerie, wifi, services à la demande...), recherche de nouveaux segments de clients (génération Y/internet–les 25-40 ans, connectés, confort et expérience ou encore les millenium hyperconnectés NTIC et réseaux sociaux, e-sport...).

Cette étude constitue la première étape de la démarche d'envergure portée par le Plan Littoral 21 dont l'objectif est d'accompagner les communes du littoral occitan dans la réhabilitation de l'immobilier de loisir, en particulier des copropriétés à vocation touristique.

Le diagnostic réalisé s'inscrit tout autant dans la construction d'une connaissance fine du patrimoine que dans la nécessité de structurer une vision stratégique et une méthodologie d'action mettant en cohérence les enjeux touristiques des stations, les modèles économiques de développement et les échelles territoriales pertinentes.

S'appuyant sur des indicateurs fiables issus de bases de données reconnues (RNIC, Fichiers Foncier, INSEE), ce diagnostic est complété par l'élaboration d'un applicatif web, outil cartographique, facilitant le repérage physique des copropriétés concernées. Cette approche macro de la problématique des copropriétés à vocation touristique du littoral permet ainsi d'identifier des zones de rénovation prioritaires en fonction des besoins de mutation/enjeux des territoires.

Photographie du parc existant par l'analyse de données et des études

1. Les grandes caractéristiques du parc existant des copropriétés

1.1. Une approche quantitative reposant sur l'exploitation de base de données

Ce travail de diagnostic du parc immobilier des copropriétés touristiques a été réalisé à partir de l'exploitation de 2 principales bases de données : le RNIC et les fichiers fonciers.

Le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré ce registre **pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements**. Les informations à déclarer ainsi que les conditions de consultation du registre sont définies par le décret n°2016-1167 du 26 août 2016, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (voir délibération n°2016-064 de la CNIL). Un arrêté du 10 octobre 2016 désigne l'Agence nationale de l'habitat (Anah) comme le teneur du registre et définit les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.

Les Fichiers Fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale (produite par la DGFIP, Direction Générale des Finances Publiques), puis traitée par le CEREMA. Cette base est renouvelée annuellement à l'issue des déclarations fiscales liées aux impôts fonciers.

1.2. Une approche des grandes caractéristiques des « copropriétés touristiques »

Après échanges avec le comité technique du PL21, il a été convenu que le diagnostic général du parc immobilier des copropriétés de 40 communes littorales porte spécifiquement **sur les copropriétés dites « touristiques »** qui ont été définies selon les critères suivants :



1. **La période de construction 1960/1990** : correspondant majoritairement aux bâtiments construits dans le cadre de la mission Racine (1963-1983). Le spectre des bâtiments étudiés a été élargi aux années 60/90 afin de cibler ces copropriétés ;



2. **Les copropriétés dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 50%** : permettant de cibler les entités qui participent activement à l'offre d'hébergement touristique des stations balnéaires et dont l'évolution constitue un enjeu majeur d'attractivité pour ces stations ;



3. **Les copropriétés de plus de 20 logements**



4. **Un ciblage à l'IRIS** : les secteurs en prise directe avec le littoral

Dans la suite du document nous parlerons de « copropriétés touristiques » pour évoquer les copropriétés réunissant ces 4 critères.

1.1. Les copropriétés touristiques, analyse quantitative

Des copropriétés touristiques inégalement réparties sur le territoire occitan

Les copropriétés touristiques, selon la définition retenue dans la présente étude, représentent 9% des copropriétés recensées sur le littoral occitan.

En effet, dans les 40 communes littorales, 14 818 copropriétés ont été repérées dont 4 251 (28%) ayant un taux de résidences secondaires supérieur à 50%. Parmi elles, 1 332 (9%), comptent 20 logements ou plus et sont donc considérées comme touristiques selon les termes de l'étude. Ces copropriétés représentent 117 285 logements.

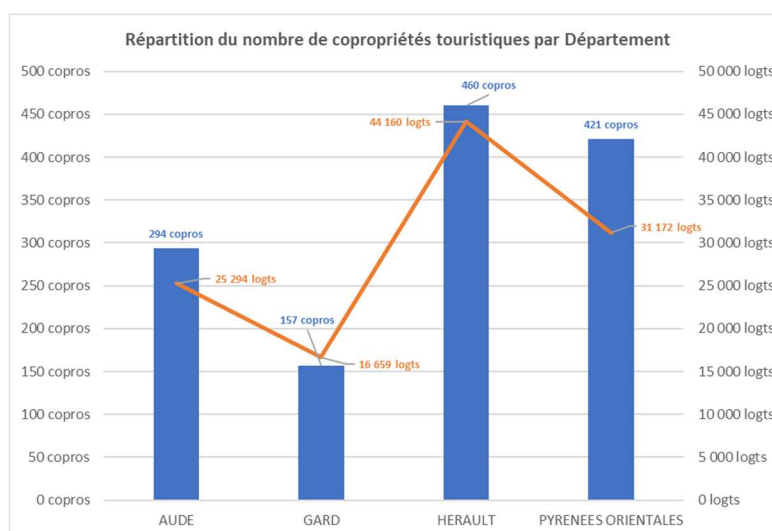


Figure 1 – Répartition des copropriétés étudiées par département

Une concentration plus forte des copropriétés touristiques dans l'Hérault et les Pyrénées Orientales.

Ces deux départements concentrent en effet 66 % des copropriétés étudiées, représentant 64% des logements, dans 6 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour l'Hérault et 3 pour les Pyrénées Orientales. L'Aude et le Gard ne comptent chacun qu'un seul EPCI avec des copropriétés touristiques.

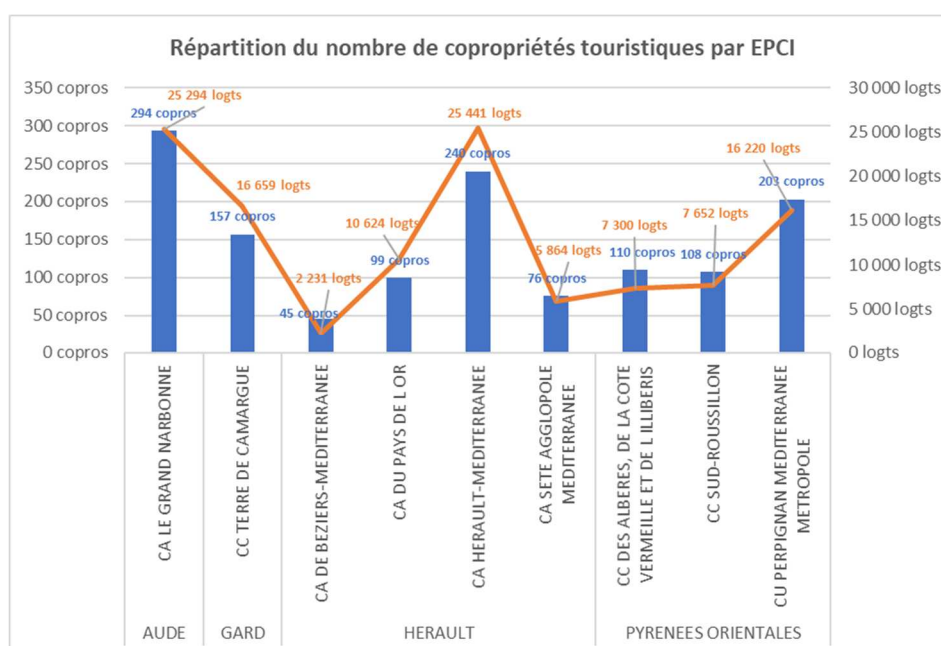


Figure 2 – Répartition des copropriétés étudiées par EPCI

Plus de la moitié des 1 332 copropriétés touristiques (55%) sont concentrées sur 3 EPCI :

- CA Le Grand Narbonne : 294 copropriétés touristiques
- CA Hérault- Méditerranée : 240 copropriétés touristiques
- CU Perpignan Méditerranée Métropole : 203 copropriétés touristiques

Pour ces copropriétés touristiques, la fiabilité des données disponibles est majoritairement bonne voire très bonne (65%).

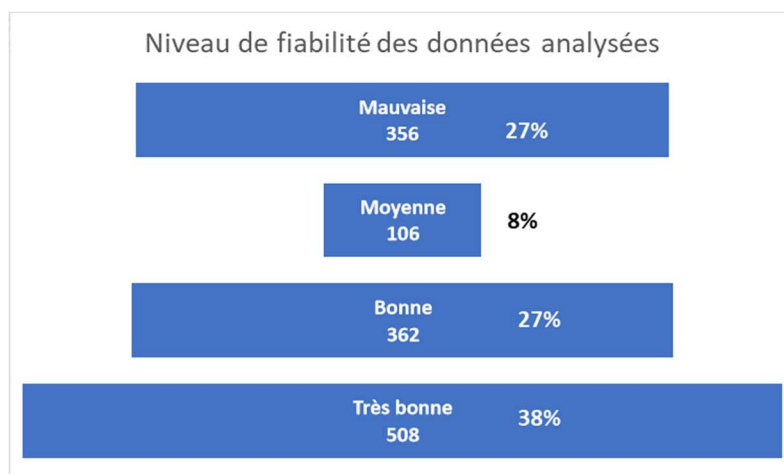


Figure 4 – Niveau de fiabilité des données analysées

A l'échelle des communes,

Si le taux de copropriétés touristiques rapporté à l'ensemble des copropriétés et le volume de copropriétés touristiques et de logements sont très hétérogènes sur l'ensemble des 40 communes qui constituent le littoral occitan, plusieurs éléments sont tout à fait notables :

- a) **11**, c'est le nombre de communes sur lesquelles on ne retrouve aucune copropriété touristique, (au sens de 4 critères définis supra), il s'agit des communes suivantes : Aigues Mortes, Bages, Balaruc Le Vieux, Elne, Loupian, Palme, Peyriac de Mer, Sigean, Vendres, Bouzigues, Villeneuve Les Maguelone.

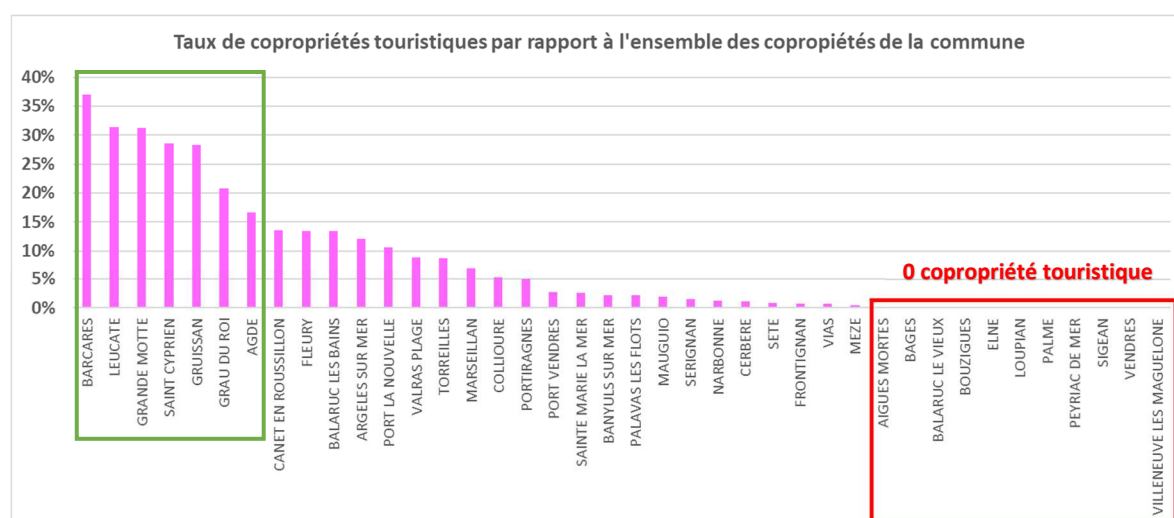


Figure 5 – Taux de copropriétés touristiques par Commune

b) Les 7 stations de la Mission Racine sont les communes où la construction a été la plus massive, elles contiennent un nombre beaucoup plus important de copropriétés touristiques, et notamment comprennent :

- Les taux de copropriétés touristiques les plus élevés (entre 17 et 39% de l'ensemble des copropriétés de la commune concernée)
- Plus de la moitié des copropriétés touristiques, inégalement réparties entre les stations. Celles-ci concentrent en effet 56 % des copropriétés :

- Agde 233,
- Le Grau-du-Roi 157,
- Leucate 155,
- Saint-Cyprien 108,
- Le Barcarès 119,
- La Grand-Motte 77,
- Gruissan 60.

- Les stations Racines sont aussi les communes dans lesquelles il y a un plus grand nombre de grosses copropriétés de plus de 200 lots.

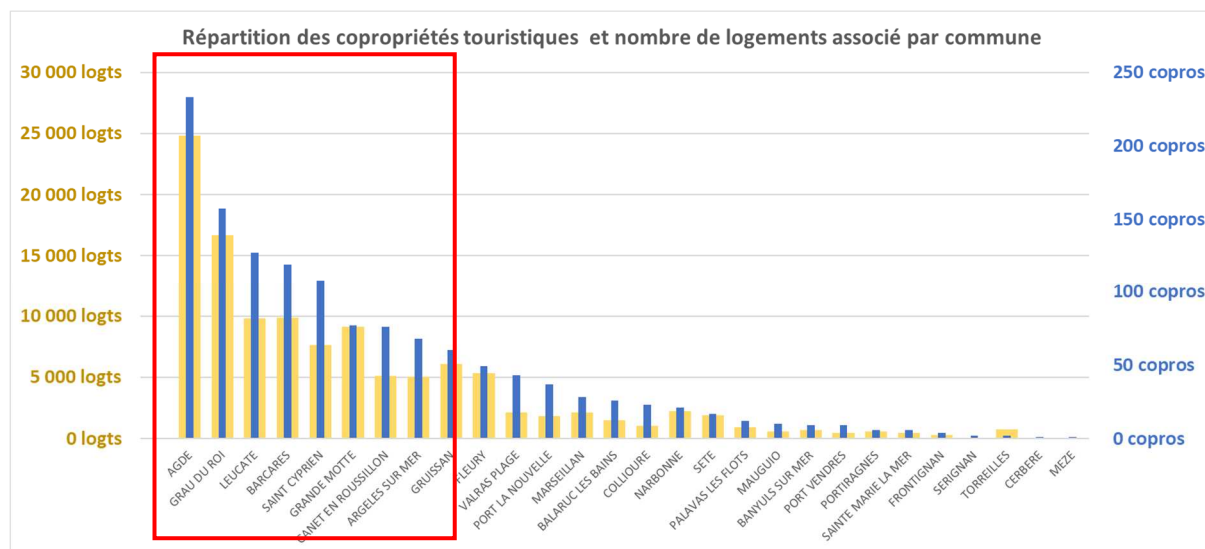


Figure 6 – Répartition des copropriétés étudiées par Commune

c) Taille des copropriétés touristiques

Ces copropriétés sont majoritairement :

- de taille moyenne, 685 copropriétés (51 %) comptent entre 51 et 200 logements ;
- ou de petite taille 545 copropriétés (41 %).

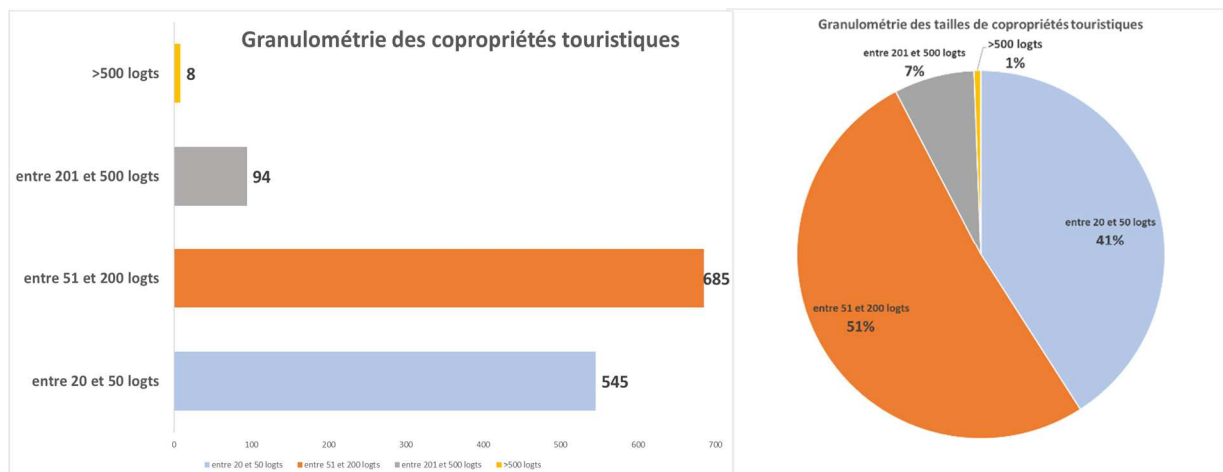


Figure 7 & 8 – Granulométrie des copropriétés touristiques

Les grandes (entre 201 et 550 logts) et **très grandes copropriétés** (>500 logts) **représentent 8% de l'ensemble des copropriétés** soit tout de même 102 copropriétés (pour 30 402 logements) concentrés dans les stations de la Mission Racine (74%) où les formes urbaines de grands ensembles prédominent. Dans ces stations, 57 % des copropriétés comptent entre 51 et 200 logements et 9 % plus de 200 logements contre respectivement 41 % et 6 % pour les autres communes étudiées.

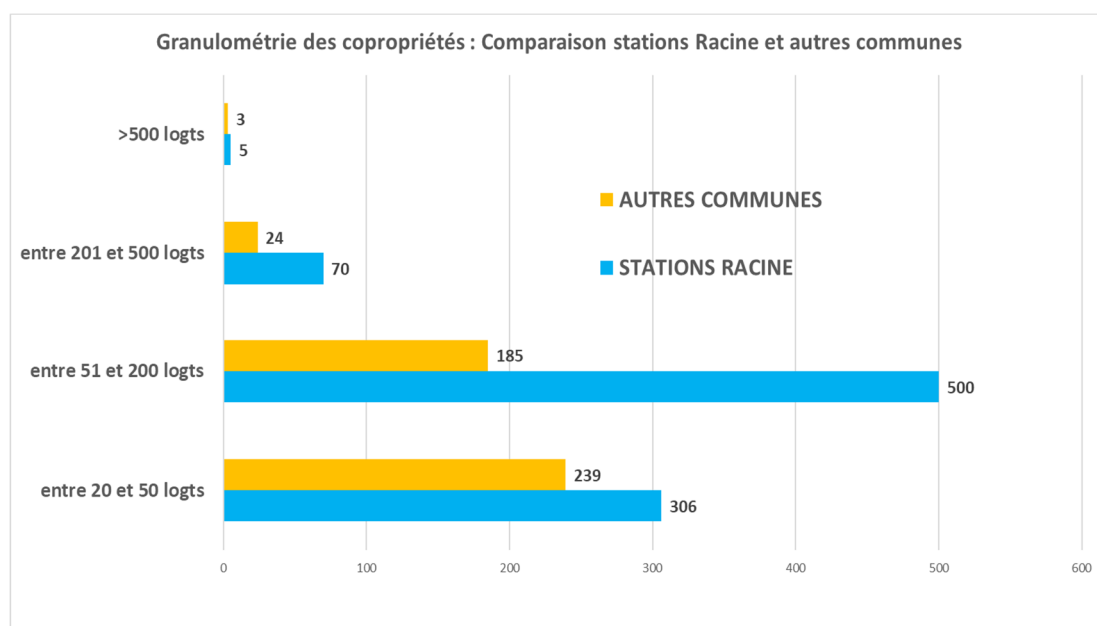


Figure 9 - Comparaison de la granulométrie des copropriétés touristiques entre les stations Racine et les autres communes

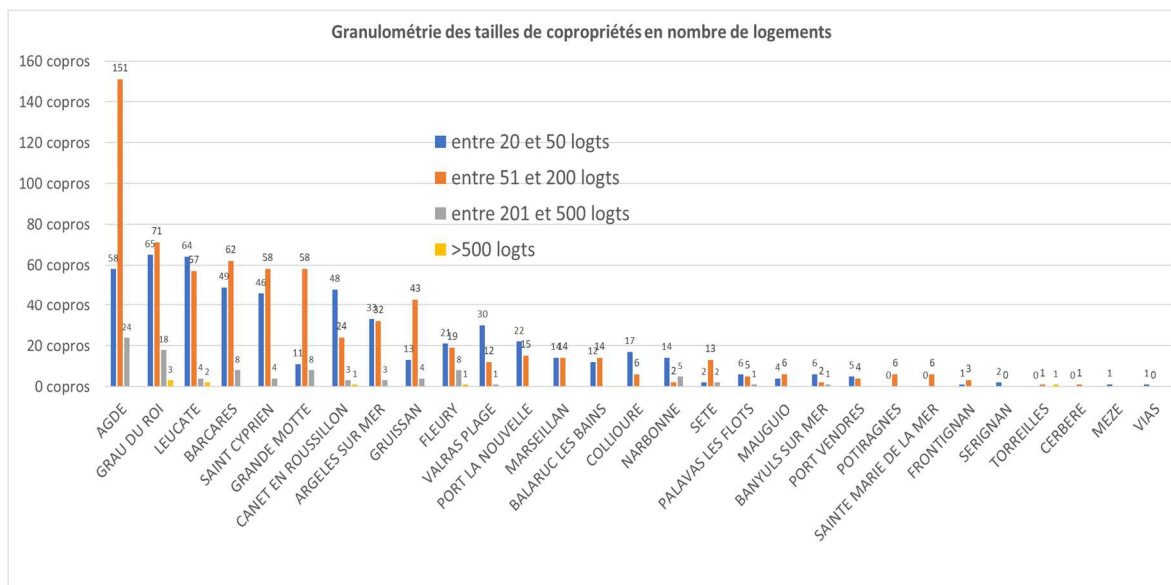


Figure 10 - Granulométrie des copropriétés touristiques : Comparaison entre communes

Seules 16 communes accueillent des copropriétés de plus de 200 logements, la **concentration la plus forte se trouvant à Agde et au Grau du Roi**.

Il n'y a, à priori, aucune corrélation entre l'état batimentaire des copropriétés et leur taille.

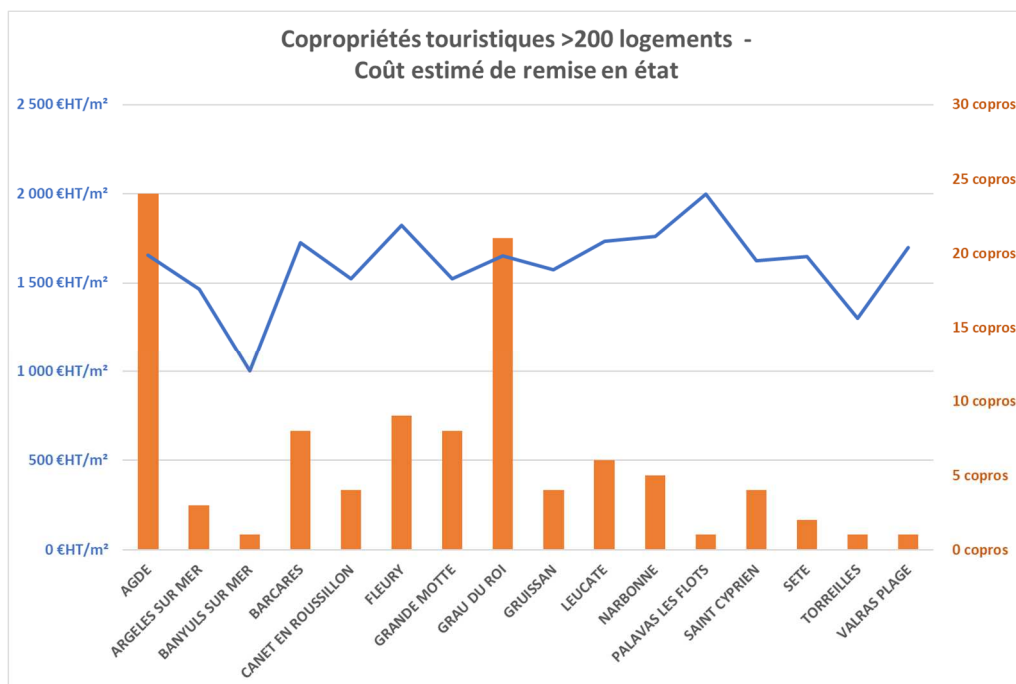


Figure 11 – Estimation du coût moyen de remise en état des logements issues de copropriétés touristiques > 200 logements

La **densité moyenne de logements par copropriété** est très hétérogène sur le littoral dans un rapport global de 1 à 4. Cette densité s'échelonne ainsi de 39 logements par copropriété à Vias jusqu'à 118 logements par copropriété à La Grande Motte. La densité exceptionnelle à Torreilles s'expliquant par la **taille importante de la seule copropriété touristique recensée**.

S'agissant des 7 stations Racine, on observe des différences significatives :

- La Grand-Motte (118 logts/copro) ;
- Agde (107 logts/copro) ;
- Le Grau-du-Roi (106 logts/copro) ;
- Gruissan (101 logts/copro).
- Le Barcarès (83 logts/copro) ;
- Leucate (77 logts/copro) ;
- Saint-Cyprien (71 logts/copro) ;
-

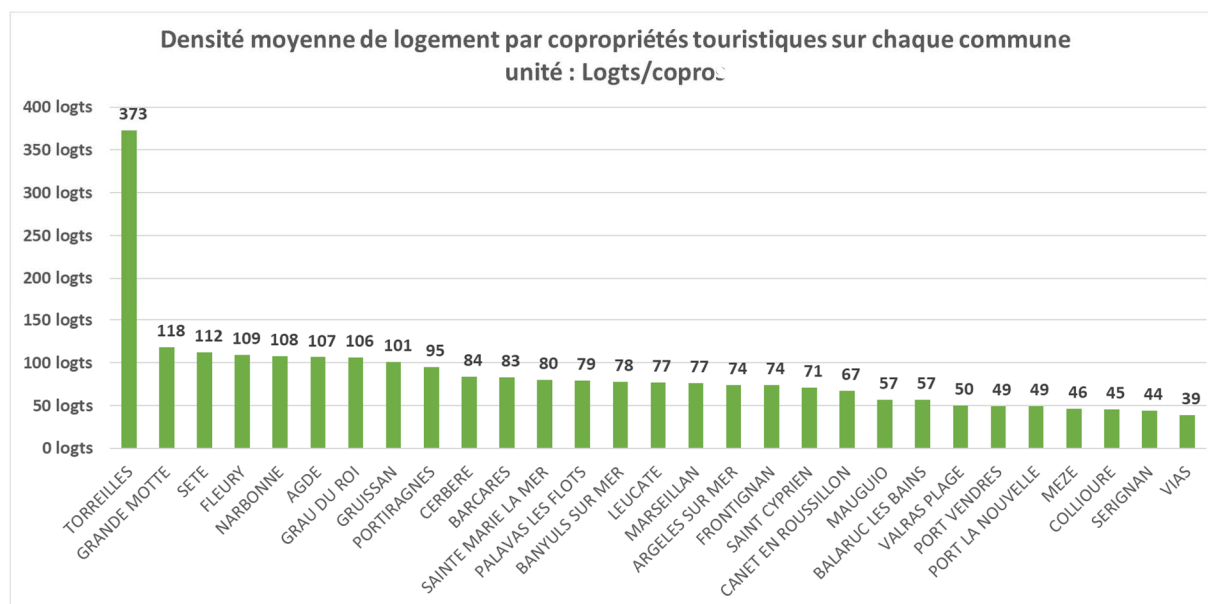


Figure 12 – Densité moyenne de logement par copropriété touristique sur chaque commune

d) Des copropriétés touristiques vieillissantes et dont l'offre de logement ne correspond plus à la demande

Les copropriétés touristiques sont de taille moyenne et se caractérisent par un vieillissement du parc. En effet, 45 % des copropriétés étudiées ont été construites entre 1960 et 1980 et 55 % entre 1981 et 1990 ce qui se traduit notamment par l'obsolescence de certains logements par manque de réinvestissement.

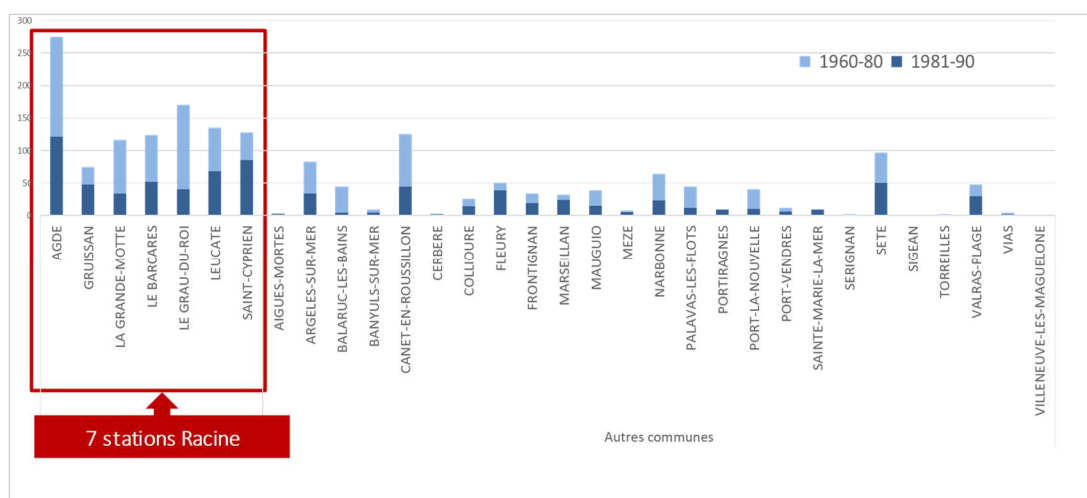


Figure 13 - Période de construction des copropriétés touristiques

Le parc est par ailleurs essentiellement composé de petites typologies de logement, les T1 et T2 (studios cabine)¹ représentant près de 75% des logements, qui ne correspondent plus à la demande des vacanciers et des résidents. En comparaison, la périphérie des agglomérations offre de plus grandes surfaces et un niveau de confort plus élevé.

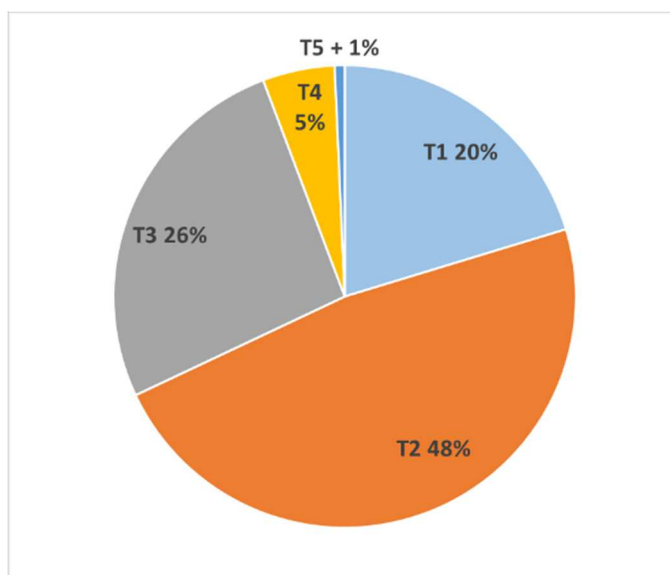


Figure 14 - Typologie des logements dans les copropriétés étudiées

Une majorité des copropriétés est constituée de bâtiments collectifs de moyenne hauteur (56%)
Les copropriétés constituées de maisons individuelles représentent 25% de l'ensemble des copropriétés touristiques.

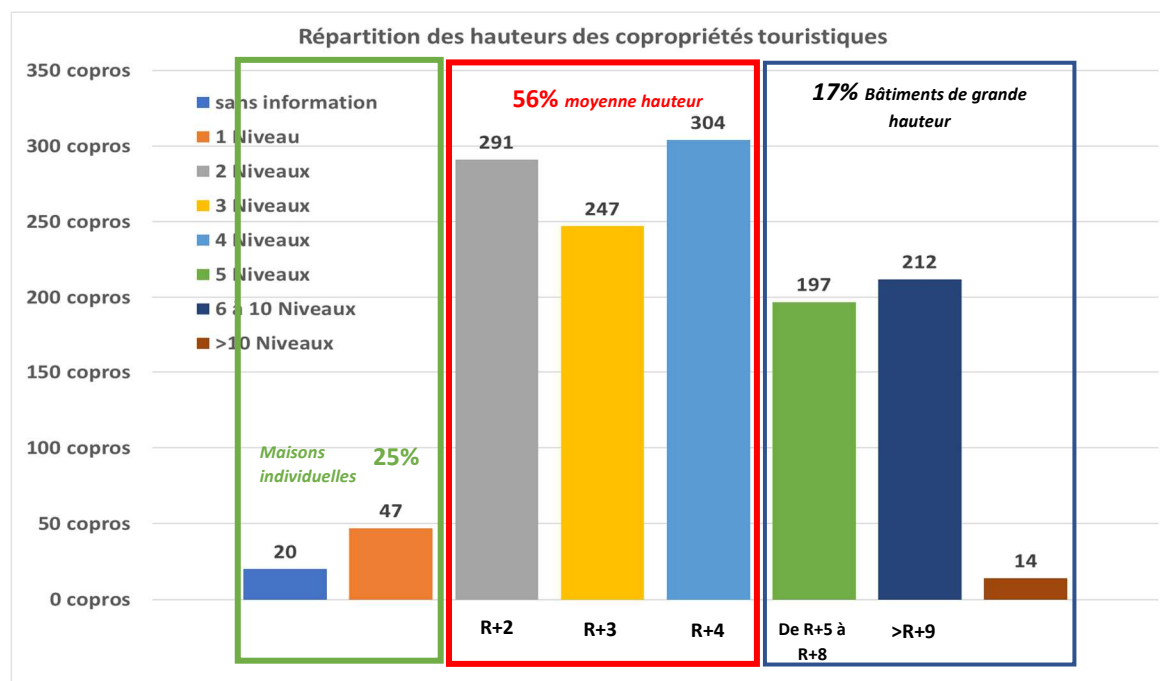


Figure 15 – Répartition des hauteurs de copropriétés touristiques

¹ Un studio cabine est un studio incluant un recoin ou une partie indépendante permettant d'accueillir un lit superposé. Le studio cabine est proche du 2 pièces mais la seconde pièce – de petite surface – n'a pas de fenêtre en général et elle est souvent réservée aux enfants – pas de fenêtre implique que ce n'est pas un deux pièces ou F2 -

e) Classification énergétique des logements et des copropriétés : un niveau d'information très faible

Le classement énergétique des logements qui définit leur niveau de performance énergétique constitue une information significative de l'état bâtiminaire. Dans le cas des copropriétés touristiques du littoral, même si nous pouvons affirmer à dire d'expert que les bâtiments construits entre 1960 et 1980 présentent généralement de meilleures qualités énergétiques (classe D) que les bâtiments construits après 1980 (globalement classe E), il est difficile de tirer de réels enseignements compte tenu d'un taux de renseignement très faible (93% non renseigné), cette information étant déclarative.

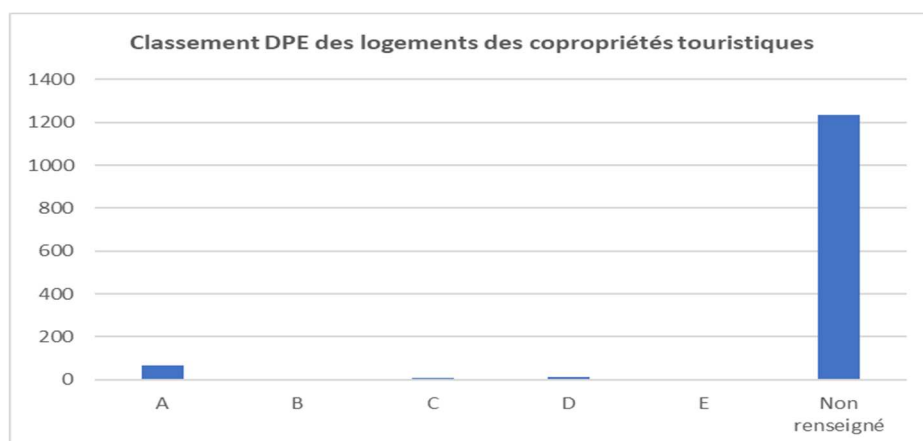


Figure 16 – Classement DPE des logements des copropriétés touristiques

La vacance moyenne² des copropriétés touristiques observée par commune varie de 0% (Cerbère, Sérignan) à 9,4% (Palavas Les Flots).

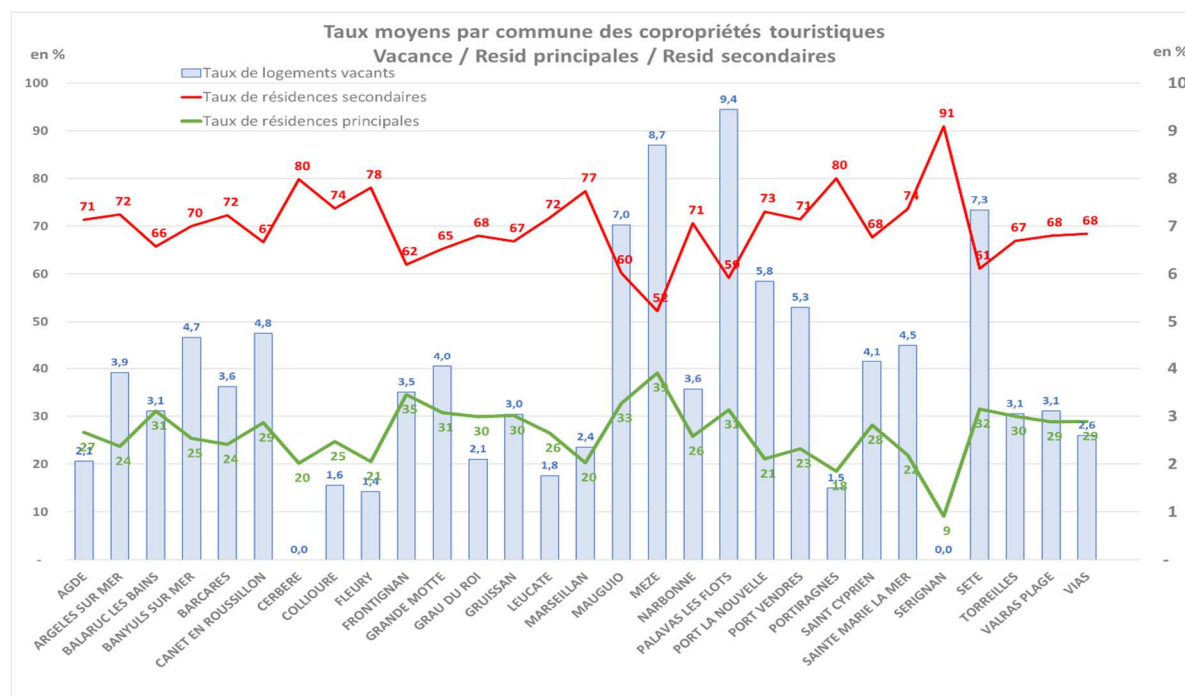


Figure 17 – Occupation des copropriétés touristiques

² La vacance correspond à l'absence d'occupation d'un logement. C'est un indicateur de tension sur le marché du logement. Il permet d'évaluer l'ajustement de l'offre de logements d'une zone à la demande. Il est utilisé en urbanisme de planification, dans le calcul des besoins à prévoir en logement pour un territoire, et en économie, pour le calcul de taxes.

La vacance moyenne observées sur les copropriétés touristiques **est significativement plus faible** que celle observée sur l'ensemble des copropriétés.

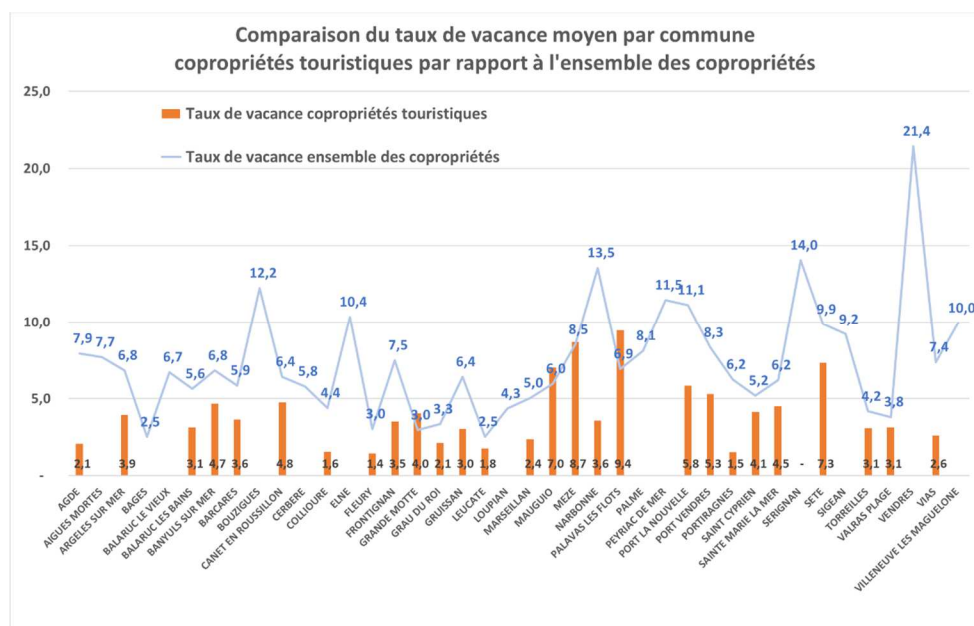


Figure 18 – Comparaison des taux de vacance

Un taux d'endettement³ situé **entre 15% et 25%** est considéré comme critique par rapport au budget provisionnel comprenant les charges courantes et les travaux. Plus les copropriétés sont grosses plus le taux d'endettement est considéré comme critique rapidement. Ainsi si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles (ou 15 % dans les copropriétés de plus de 200 lots), le syndic en informe le conseil syndical et doit saisir le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'espèce, aucun phénomène de concentration de copropriétés endettées généralisé à la commune n'est constaté. **La commune de Torreilles comprend une seule copropriété touristiques (353 logements) dont le taux d'endettement a dépassé le seuil d'alerte de 15%.**

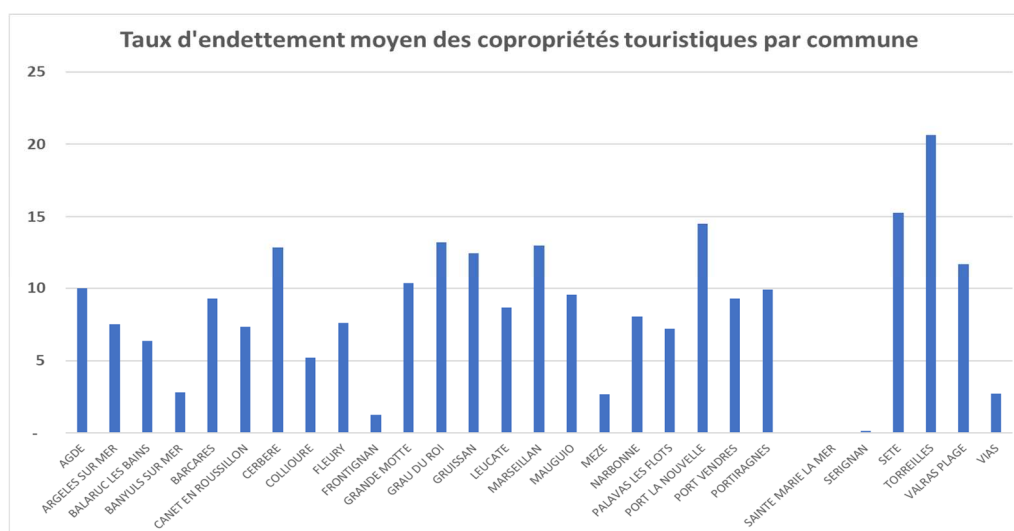


Figure 19 – Comparaison des taux d'endettement des copropriétés touristiques par commune

³ taux d'impayés par rapport au budget prévisionnel de la copropriété (charges courantes et travaux) = (dettes/charges)

NB : La commune de Saint Cyprien a été retirée de l'analyse du taux moyen d'endettement des copropriétés pour la raison suivante : la copropriété CALYPSO LES SABLES affiche dans la base un taux d'endettement 262 655%. Ce taux est à vérifier, la fiabilité des informations de cette copropriété étant classée comme faible.

On dénombre **13 copropriétés touristiques de plus de 200 logements (soit 4069 logements) présentant un taux d'endettement supérieur à 15% (seuil d'alerte)**

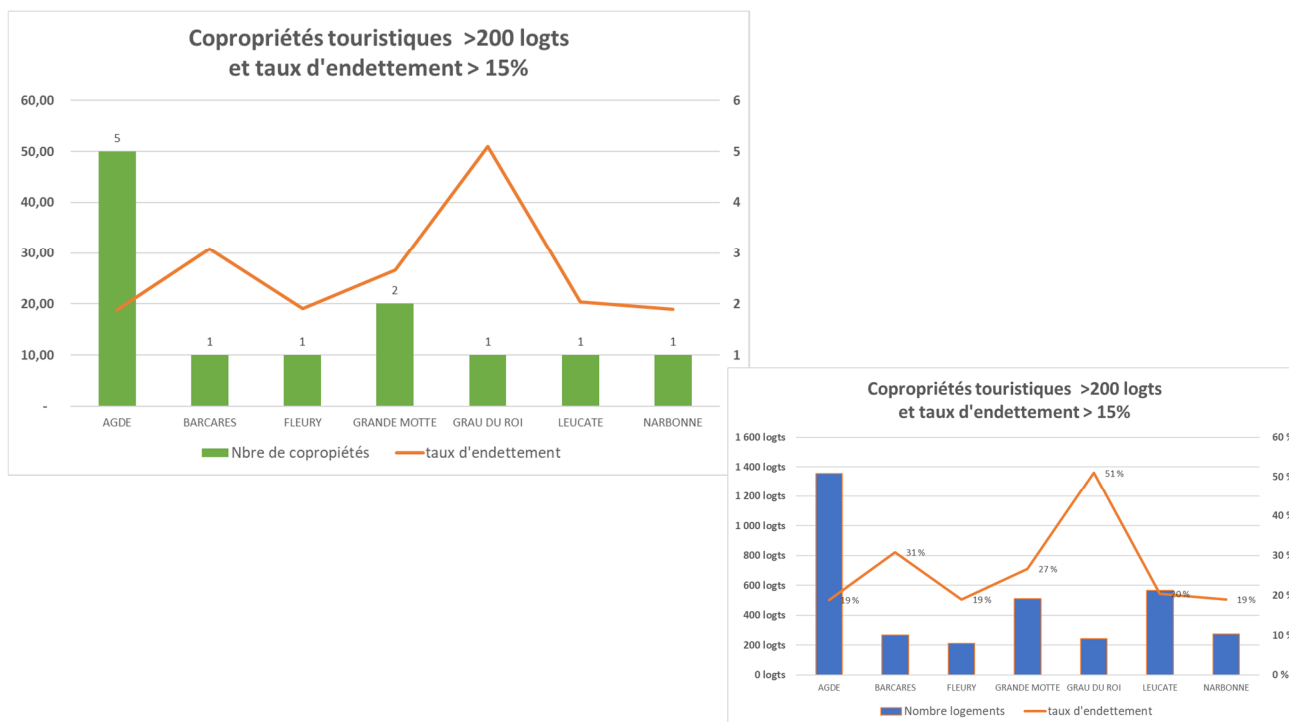


Figure 20 – Copropriétés touristiques > 200 logements présentant un taux d'endettement >15%

On dénombre **95 copropriétés touristiques de moins de 200 logements (soit 6676 logements) présentant un taux d'endettement supérieur à 25% (seuil d'alerte des copropriétés de moins de 200 logements).**

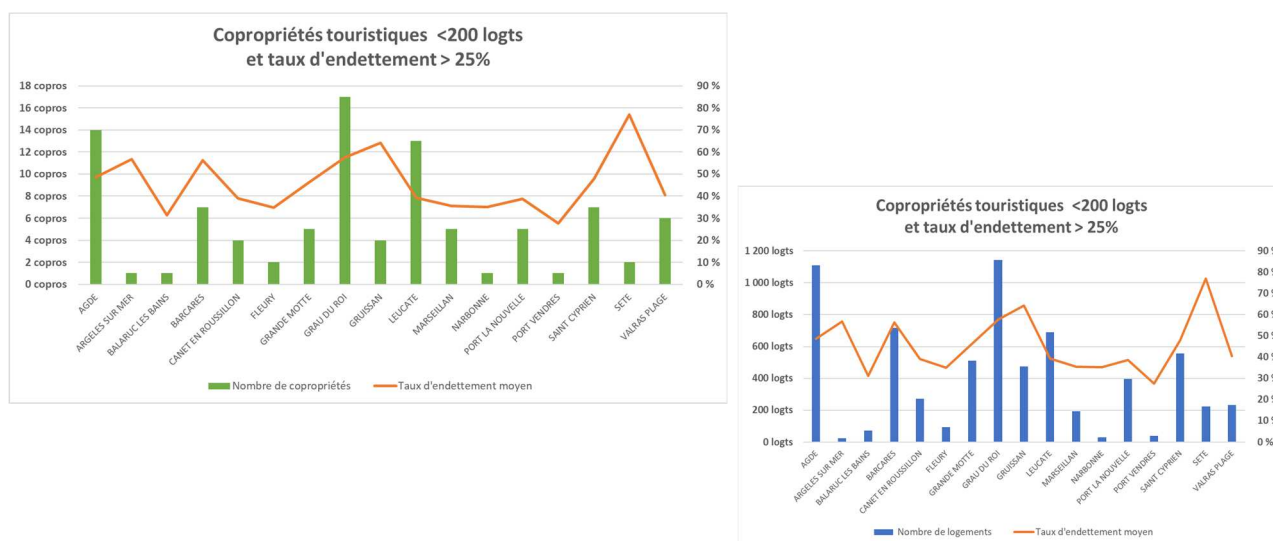
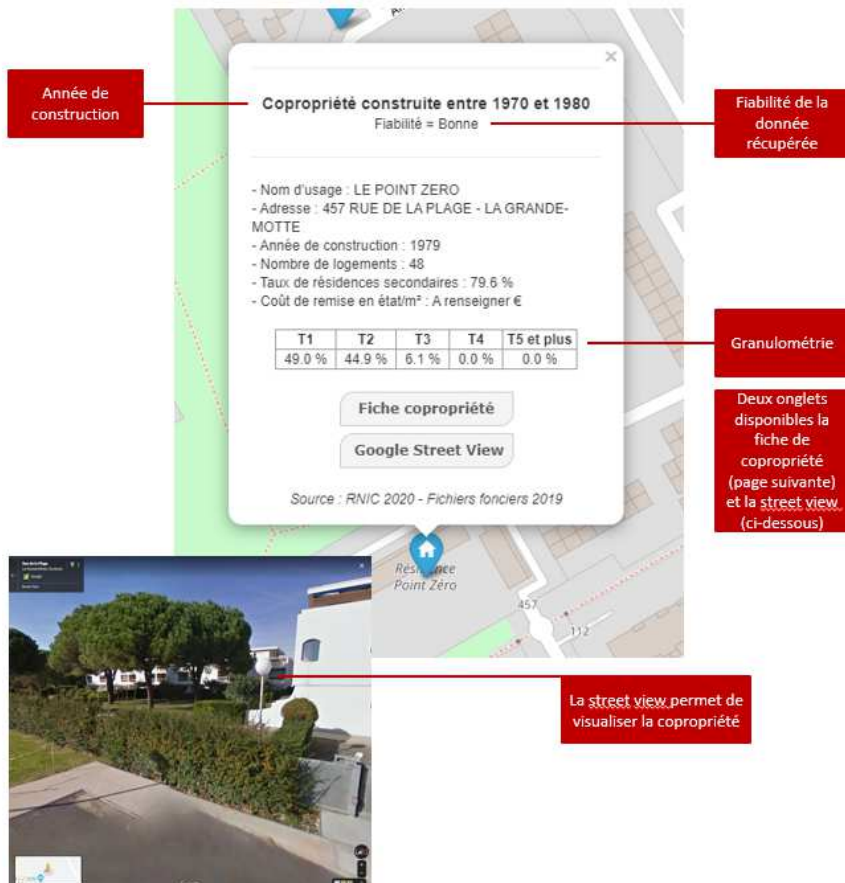
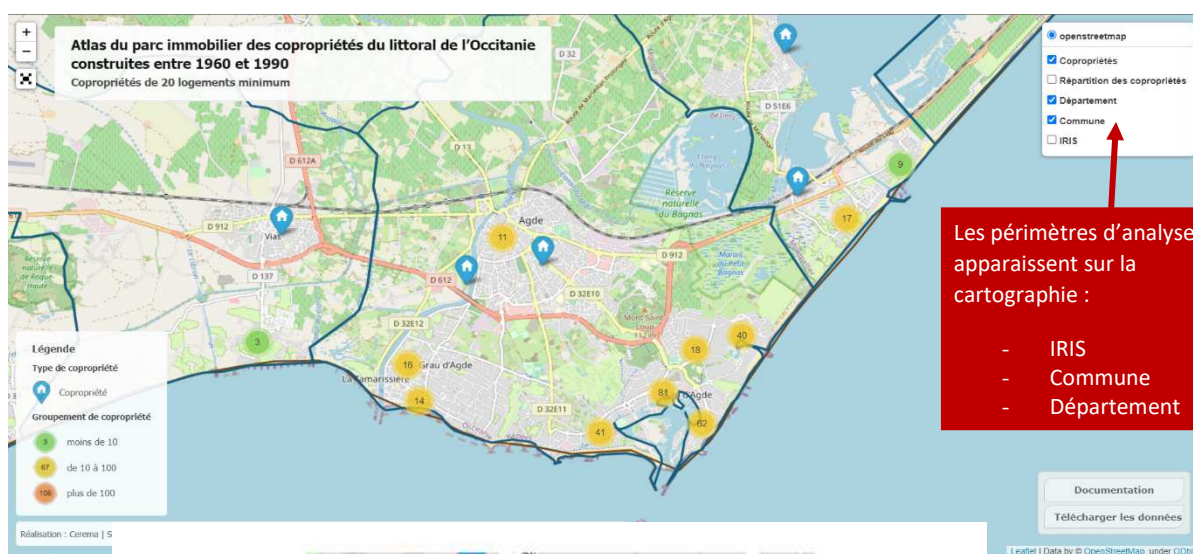


Figure 21 – Copropriétés touristiques < 200 logements présentant un taux d'endettement >25%

1.2. La construction d'un outil de data visualisation

Capitalisant sur le travail réalisé par le CEREMA pour le compte de l'EPF Occitanie, des fiches d'identités décrivant leurs principales caractéristiques (41 indicateurs décrits en annexe) ont été réalisées pour chaque copropriété touristique. Ainsi l'ensemble des informations collectées sont intégrées dans une application « web-carto » autonome, document de présentation visuelle, sur laquelle sont géolocalisées les 1 332 copropriétés touristiques identifiées.



La fiche de copropriété permet d'avoir des renseignements précis sur la copropriété

41 indicateurs

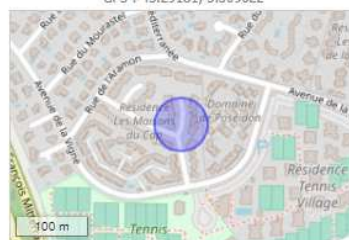
Fiche copropriété

1/ Identification de la copropriété

- Département : HERAULT
- EPCI : CA HERAULT-MEDITERRANEE
- Commune : AGDE
- IRIS : Le Cap d'Agde
- Nom d'usage de la copropriété : LES MAISONS DU CAP 1
- Adresse de référence : 4 AV DE LA VIGNE - AGDE
- Référence cadastrale : KM0059
- Numéro RNIC : AA8666737
- Source : RNIC 2020 - Fichiers fonciers 2019

Carte de situation

GPS : 43.29181, 3.509622



2/ Indicateurs de la copropriété

Indicateur	Valeur
Année de construction	1979
Nombre de logements	58
Niveau de dégradation estimé	-
État critique / non critique	-
Nature de la toiture	Tuile
Surface toiture estimée	- m²
Surface vitrage estimée	- m²
Surface totale des pièces d'habitation	2080 m²
Taux de logements type T1	8.6 %
Taux de logements type T2	79.3 %
Taux de logements type T3	12.1 %
Taux de logements type T4	0.0 %
Taux de logements type T5 et +	0.0 %
Classe énergie	-
Risque de submersion marine	-
Coût de remise en état/m²	-

2/ Indicateurs à l'échelle de la commune

Indicateur	Valeur
Nombre de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum	-
Nombre de copropriétés touristiques de 20 logements minimum	-
Nombre de copropriétés de 20 logements minimum	-
Taux de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum / Nombre de copropriétés touristiques de 20 logements minimum	-
Taux de copropriétés touristiques construites entre 1960 et 1990, de 20 logements minimum / Nombre de copropriétés de 20 logements minimum	-

3/ Autres indicateurs de la copropriété

Indicateur	Valeur
Nombre de lots de stationnement	0
Type de chauffage	individuel
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) : ce chauffage est-il urbain ? (oui / non)	Non renseigné
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : énergie utilisée	sans objet
Nombre d'ascenseurs dans la copropriété	0
Nombre de résidences principales	36
Nombre de résidences secondaires	21
Nombre de logements vacants	1
Nombre de logements vacants de + 2 ans	1
Nombre de logements vacants de + 5 ans	0
Taux de résidences secondaires	36.2 %
Taux de vacance de +2 ans au sein de la copropriété	1.7 %
Nombre de propriétaires occupants	47
Nombre de locataires	8
Taux de propriétaires occupants de la copropriété	81 %
Copropriété touristique	Non
Taux d'endettement (dettes/charges)	20.39 %
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	1
Type de syndic : bénévole / professionnel / non connu	professionnel

2. Une appréciation de la performance économique touristique des copropriétés :

2.1. Une approche qualitative reposant sur de l'observation

En l'absence de données disponibles, la méthodologie retenue allie observation sur la plateforme Airbnb, recoupement avec l'outil de cartographie développé par le groupement et entretiens. L'indicateur retenu pour mesurer la performance économique des copropriétés touristiques est le tarif journalier de leurs logements en location saisonnière. L'observation a été faite de façon qualitative sur le site d'Airbnb⁴, cette plateforme étant supposée représentative du marché. Trois communes ont été choisies par le COTECH du PL21 pour cette expérimentation : Gruissan, Argelès et Agde. Pour chacune de ces villes, au minimum 60 annonces ont été consultées et un recroisement avec les données analysées a été effectué afin de déterminer si les logements étaient situés dans une des copropriétés touristiques identifiées. Ce travail a permis d'identifier 18 logements dans chacune des communes. Pour chaque logement, les indicateurs suivants ont été relevés : prix de la nuitée en janvier et en août, typologie de logement, caractéristiques du logement (patio ou balcon, piscine). Ces informations ont ensuite été recroisées avec les indicateurs figurant dans l'outil développé par le groupement : nom de la copropriété, typologie de copropriété, années de construction, coût estimé de remise en état. Cette analyse a enfin été complétée par des entretiens avec les Offices de Tourisme.

Compte tenu de la taille de l'échantillon et de l'absence de données exhaustives, les résultats présentés ci-après doivent être considérés comme de premières indications sur la performance économique des copropriétés touristiques.

2.2. Dans les trois communes d'étude, une absence de corrélation entre l'état des copropriétés touristiques et leur performance économique

Si une sous-performance globale des logements étudiés peut être observée, il semble cependant ne pas exister de corrélation entre l'état général de la copropriété et la performance économique de ses logements. A l'échelle des 3 communes d'étude, les logements étudiés se louent en moyenne 72 € soit environ 10 € de moins que les tarifs moyens relevés à la cote annuelle des valeurs vénale immobilières et foncières (Editions Callon). Cette sous-performance semble cependant dépendre davantage des caractéristiques de l'appartement (agencement, mobilier, décoration, etc.) que de l'âge ou de l'investissement requis pour rénover la copropriété. Les professionnels interrogés soulignent en effet que ces logements ne sont plus adaptés à la demande des clients qui sont aujourd'hui en quête de standardisation. Or les appartements appartiennent souvent à des retraités qui ne comprennent pas les nouvelles attentes (wifi, services de vidéo à la demande, etc.) ou aux enfants et petits-enfants des premiers propriétaires qui conservent « les meubles de mamie » et ont tendance à surestimer la capacité des logements (p.ex. un T1 loué pour une famille de 4 personnes). L'état général des copropriétés participe cependant à l'expérience client (parties communes, pied d'immeuble, etc.) et représente donc à ce titre un enjeu⁵.

La sous-performance économique des logements étudiés dans les 3 territoires d'étude interroge également de façon plus large l'offre proposée sur le littoral méditerranéen qui, avant la crise de la

⁴ Les données AirDNA n'étant pas publiques

⁵ Entretiens avec les Offices de Tourisme de Gruissan et Argelès

covid-19, voyait sa fréquentation diminuer légèrement (par rapport aux années précédentes : -0,1 % en 2018 et -0,5 % en 2019⁶).

2.3.A Gruissan, une sous-performance importante des logements étudiés qui conduit à réinterroger la stratégie de développement touristique

Les logements étudiés se louent en moyenne 68 € par nuit au mois d'août⁷ soit environ 30 € de moins que les tarifs moyens observés à la cote Callon. Les T1, qui représentent 50 % des logements étudiés, et les T2 (22 % de l'échantillon d'étude) se louent en moyenne 48 € et 84 € contre 84 € et 119 € pour les logements observés à la cote Callon.

Si une corrélation entre le prix de location et la surface de l'appartement peut être observée, aucun lien ne peut toutefois être établi entre l'année de construction de la copropriété et la performance économique des logements. Ainsi dans l'échantillon d'étude, les T1 situés dans des copropriétés construites entre 1960 et 1980 se louent en moyenne 53 € la nuit au mois d'août et ceux situés dans des copropriétés construites entre 1981 et 1990, 45 €.

La sous-performance économique de ces logements s'explique par une offre importante mais faiblement diversifiée d'hébergements touristiques (42 % des lits touristiques sont des meublés de tourisme dont 80 % du parc des studios T1 et T2) qui, en dehors de la période estivale, est supérieure à la demande. Cela conduit donc à une stagnation des prix, une paupérisation de la clientèle et un effritement des rendements locatifs qui limitent le réinvestissement et entraînent donc une sortie accélérée du stock marchand des meublés en faveur d'une économie grise ou d'une utilisation non touristique.

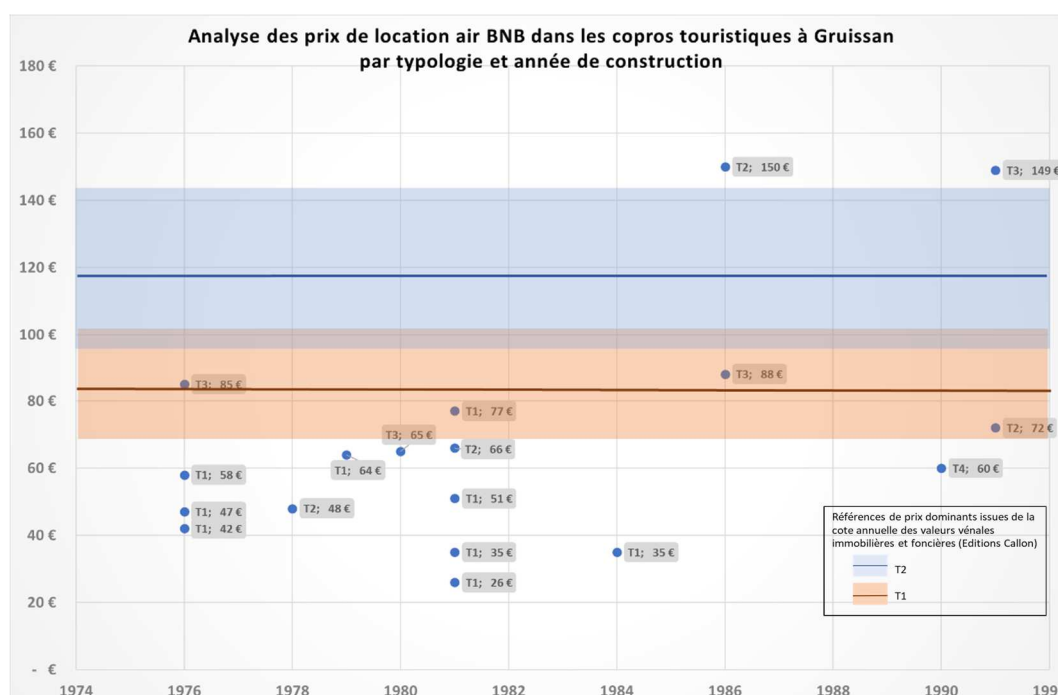


Figure 22 – Analyse des prix de location Air BnB – copropriétés touristiques Gruissan

⁶ Insee (2018), Saison touristique d'été 2018 ; Insee (2019), Saison touristique d'été 2019

⁷ Tarifs relevés en octobre 2021 sur Airbnb pour un séjour en août 2022

A Gruissan, les logements situés dans les copropriétés touristiques souffrent également de la concurrence des chalets sur pilotis, habitats typiques de la station et qui offrent une expérience de séjour unique pour laquelle les visiteurs sont prêts à payer un premium⁸.

Afin de répondre à ces enjeux, l'Office de Tourisme a pour objectif d'évoluer vers un modèle de croissance qualitative et non quantitative grâce à une montée en gamme du parc immobilier marchand notamment sur des critères esthétiques et de confort afin de mieux répondre à la demande et fidéliser les clientèles actuelles tout en attirant de nouvelles. Il souhaiterait par exemple expérimenter dans le cadre de l'AMI « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020 – 2022 » un standard de rénovation Gruissan qui reprendrait l'identité visuelle de la marque et la déclinerait dans les appartements (couleurs, literie, réutilisation de biens et matériaux locaux, etc.) ou encore la mise en place de nouveaux services (« frigo plein à l'arrivée », service de petits déjeuners, etc.). Une mobilisation des copropriétés est également envisagée afin que la rénovation des parties communes et des bas d'immeubles soient en adéquation avec la remise en état des appartements⁹.

2.4.A Argelès, une inadéquation de l'offre et de la demande qui conduit à une sortie progressive des biens du marché locatif

Les logements étudiés se louent en moyenne 75 € par nuit au mois d'août¹⁰ soit environ 20 € de moins que les tarifs moyens observés à la cote Callon. Les T1, qui représentent 22 % des logements étudiés, et les T2 (61 % de l'échantillon d'étude) se louent en moyenne 74 € contre 81 € et 107 € pour les logements observés à la cote Callon.

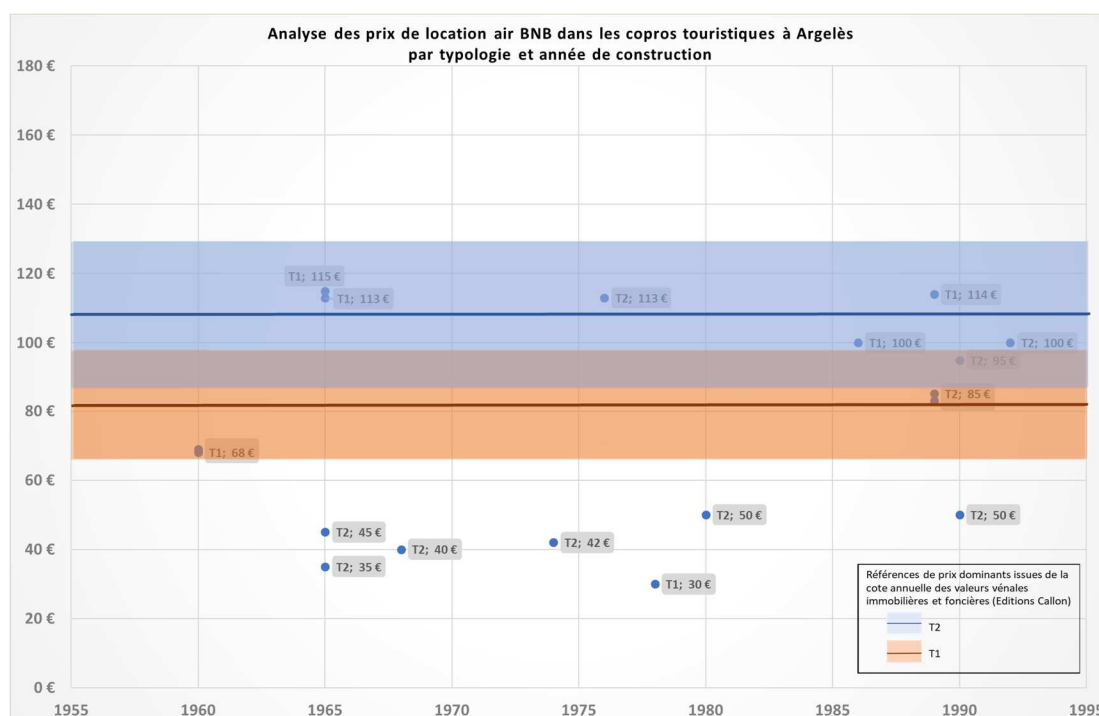


Figure 23 – Analyse des prix de location Air BnB – copropriétés touristiques Argelès

⁸ Entretien avec l'Office de Tourisme de Gruissan

⁹ Office de Tourisme de Gruissan (2021), Réponse à l'AMI « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020 – 2022 »

¹⁰ Tarifs relevés en octobre 2021 sur Airbnb pour un séjour en août 2022

Dans l'échantillon étudié, il semble n'exister aucune corrélation entre le coût moyen de rénovation de la copropriété et le prix moyen de location constaté. Ainsi les T1 et T2 se louent en moyenne au même prix (74 €) alors que les T1 ont un coût moyen de rénovation de 1 725 € et les T2 de 1 565 €.

Comme à Gruissan, la sous-performance économique des logements étudiés s'explique par le profil des propriétaires et l'inadéquation entre l'offre et la demande. La majorité des logements appartient en effet à des retraités ayant acquis leur bien dans les années 70 ou 80 et qui ne comprennent plus les attentes des touristes (flexibilité des dates et des durées de location, wifi, etc.) et sortent leurs biens du marché locatif. Depuis 5 ans, un phénomène de revente des logements est observé avec l'arrivée de nouveaux propriétaires plus jeunes et plus au fait des attentes des touristes¹¹.

La non-adéquation de l'offre et de la demande pourrait à terme susciter des tensions sur le marché de l'hébergement de tourisme. En effet, un tiers du parc actuel est constitué de lits froids (22 %) et de lits tièdes (10 %)¹².

2.5.A Agde, une sous-performance importante des logements étudiés

Les logements étudiés se louent en moyenne 73 € par nuit au mois d'août¹³ contre 104 € en moyenne pour les tarifs observés à la cote Callon même si ces prix reflètent une disparité importante suivant la localisation du logement (93 € en moyenne à Agde et 114 € au Cap d'Agde).

Contrairement à Gruissan et à Argelès, une corrélation semble exister dans l'échantillon d'étude entre le coût moyen de rénovation et le prix moyen de la nuitée. A Agde, l'état de la copropriété semble ainsi primer sur l'année de construction. En effet, des T2 situés dans des copropriétés plus anciennes (1960 – 1980) mais en meilleur état relatif (un coût moyen de rénovation de 1 660 € au mètre carré) se louent en moyenne 87 € la nuit en août alors que des logements situés dans des immeubles plus récents (1981 – 1990) mais en moins bon état (un coût moyen de rénovation de 1 983 €) se louent en moyenne 57€.

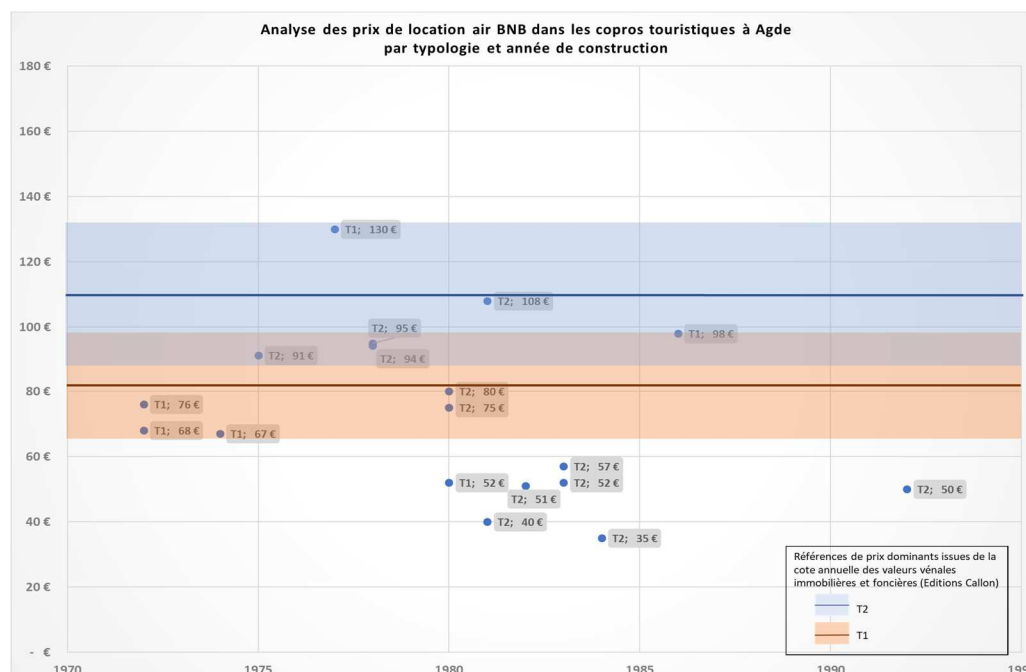


Figure 24 – Analyse des prix de location Air BnB – copropriétés touristiques Argelès

¹¹ Entretien avec l'Office de Tourisme d'Argelès

¹² G2A (2019), Bilan de la période estivale

¹³ Tarifs relevés en octobre 2021 sur Airbnb pour un séjour en août 2022

2.6. Pour aller plus loin

L'analyse fine des performances économiques des copropriétés touristiques est un travail spécifique qui **nécessite beaucoup de temps et l'exploitation de base de données statistiques spécifiques (Air DNA fichiers payants) non disponibles**. Une telle approche à l'échelle macro dans un budget limité nous paraît peu pertinente : un changement d'échelle paraît nécessaire.

En **l'absence de données disponibles**, une analyse de la performance économique ne peut se faire à l'échelle du littoral occitan.

Un travail pré-opérationnel à la commune ou à la commune semble indispensable et des campagnes d'entretiens sont à réaliser avec l'ensemble des parties-prenantes (institutionnels, agences, syndic, etc.).




3. Zones inondables et submersion marine dans les stations balnéaires

Toutes les stations sont concernées, avec une forte vulnérabilité

*Pour pouvoir anticiper les potentiels dégâts des submersions marines en lien avec le changement climatique, la cartographie des zones à risque doit être croisée avec la cartographie **des infrastructures, habitations et activités économiques**. Ce croisement permettra d'identifier **les zones les plus vulnérables**.*

*La **Stratégie Régionale de Gestion intégrée du trait de côte 2018-2050** définit une typologie d'espace en fonction de leur fragilité aux risques littoraux. La stratégie décline ensuite des recommandations de gestion du trait de côte en fonction des typologies.*

On distingue 3 typologies

-  **Les espaces naturels**
-  **Les espaces à enjeux diffus et/ou déplaçables**
-  **Les espaces urbanisés**

Les espaces urbanisés de priorité 1 sont les espaces jugés les plus fragiles, ce sont des espaces à l'urbanisation dense et fortement menacés par l'aléas érosion à court terme. On retrouve souvent des urbanisations situées sur les lidos, des espaces plats et bas, bloqués entre une zone humide et la mer

- Aujourd'hui, l'ensemble du littoral est soumis de manière plus ou moins forte au risque de submersion marine

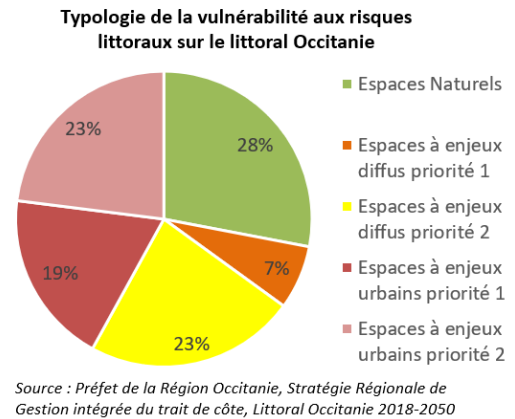
- L'évolution de ce risque à horizon 2100 en lien avec le changement climatique est actuellement documenté par le Cerema (étude en cours). Il n'existe pas à ce jour de données permettant une action opérationnelle ;

- La Stratégie Régionale de Gestion du Trait de Côte 2018-2050 identifie dès à présent la fragilité des espaces si ce risque venait à augmenter. 13 communes sont en zone urbaine de priorité 1, soit avec un niveau de fragilité fort ;

3 catégories d'espaces et 2 notions d'urgence

Espaces naturels	Espaces à enjeux diffus et/ou déplaçables	Espaces urbanisés
	Urgence à agir « priorité 1 »	Urgence à agir « priorité 1 »
	Urgence à agir « priorité 2 »	Urgence à agir « priorité 2 »

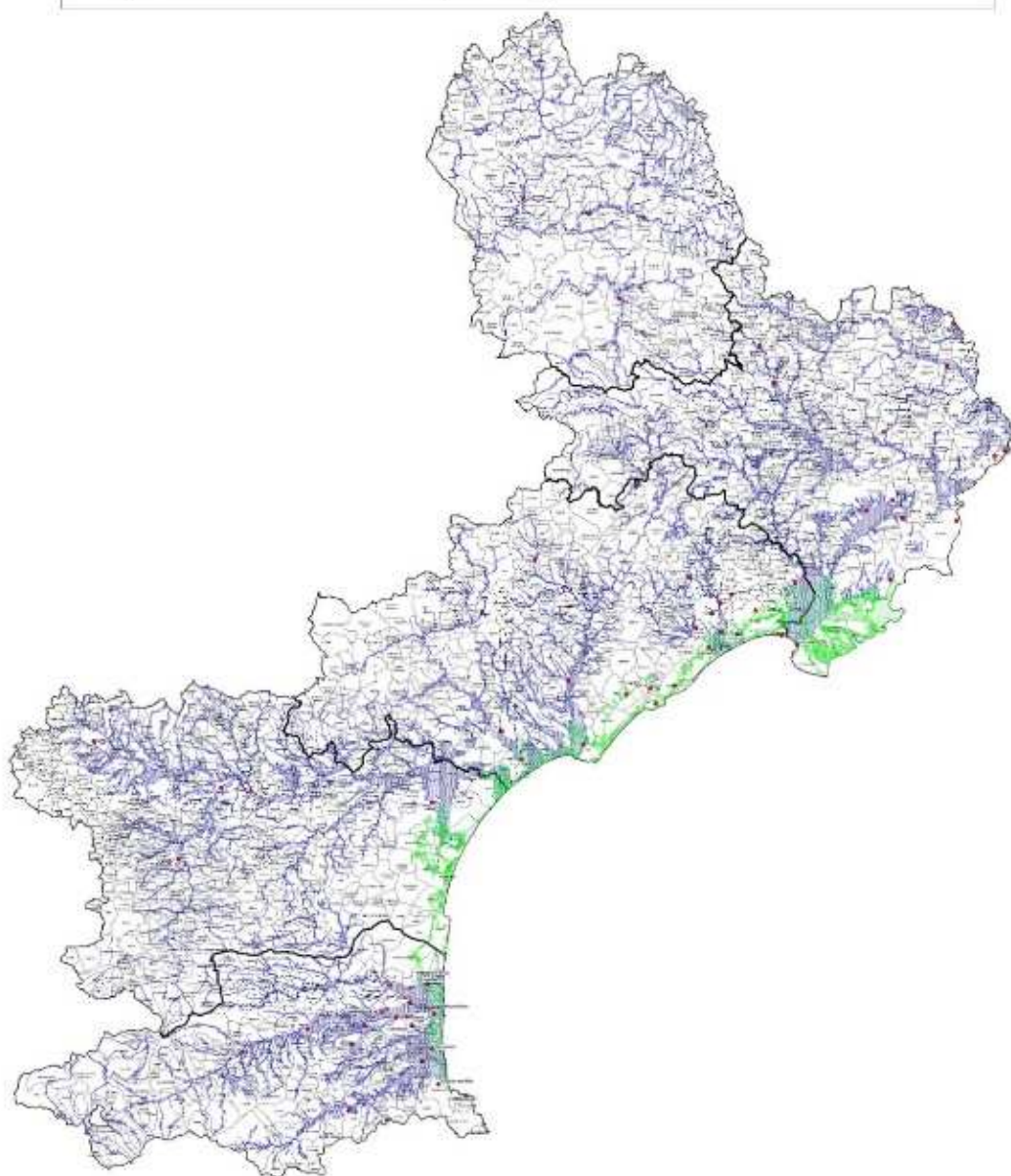
- De nombreuses actions d'adaptation et de protection du littoral ont déjà été mise en œuvre ou sont prévues ;
- La vulnérabilité des copropriétés à la submersion marine devra être étudiée de manière précise à une échelle d'étude pré-opérationnelle à l'aune de leur localisation en zone fragile ET à risque, aux actions de protection déjà en place ou à venir et aux caractéristiques du bâti (localisation dans la ville, résilience des réseaux d'assainissement, des systèmes électriques...).



13 Communes présentent des zones « Espaces urbanisés de priorité 1 » :

<i>Argelès-sur-Mer</i>	<i>Saint-Cyprien</i>
<i>Sainte-Marie-la-Mer</i>	<i>Le Barcarès</i>
<i>Leucate</i>	<i>Fleury</i>
<i>Valras</i>	<i>Agde</i>
<i>Sète</i>	<i>Frontignan</i>
<i>La Grande Motte</i>	<i>Palavas les flots</i>
<i>Mauguio</i>	

Emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau
et par submersion marine en région Languedoc-Roussillon



0 20 KM



Emprise de la zone inondable par débordement de cours d'eau

Emprise de la zone inondable par submersion marine

4. Cartographie des acteurs

4.1. Les dispositifs mobilisables

Les dispositifs mis en exergue sont ceux qui ont un caractère immédiatement opérationnel et mobilisable par :

- les collectivités
- les copropriétés

Ou

- les propriétaires dans la région Occitanie

A noter : Ne sont listés que les dispositifs actifs, en région Occitanie et mobilisables aujourd'hui.

A mettre en place par les collectivités :

1. Le droit de préemption urbain renforcé

Le droit de préemption permet à la commune ou à l'EPCI d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente, afin de réaliser une opération d'aménagement.

2. Modification des droits à construire

Au travers d'un travail sur les documents administratifs cadre pour faciliter les rénovations

3. Foncières et rachat de patrimoine

Les foncières locales acquièrent en bloc ou à l'unité des appartements en vue de les rénover, parfois de les jumeler. Trois natures de foncières peuvent être identifiées :

- ***La foncière marchand de biens*** : elle s'engage à conserver le bien sur une durée inférieure à 5 ans.
- ***La foncière de portage*** : elle conserve le bien sur une durée supérieure à 5 ans et assure la gestion locative en direct.
- ***La foncière usufruitière*** : elle acquiert l'usufruit seul et met en rénovation le bien. Elle en assure ensuite la gestion locative puis le revend à terme. L'acquisition de l'usufruit seul permet de réduire les coûts d'achat et donc de diminuer significativement la part de fonds propres à mobiliser pour chaque opération.

4. Le plan initiative copropriétés

Lancée en 2018, « Initiative Copropriétés » est une démarche partenariale inédite qui associe l'État et ses opérateurs, l'ANAH, l'ANRU, les établissements publics fonciers et les établissements publics d'aménagement, ainsi que des opérateurs locaux (bailleurs, SEM et SPLA).

5. Plan de sauvegarde des copropriétés

Dispositif visant à redresser la situation de copropriétés en difficulté. La démarche peut provenir du préfet de département, ou du maire de la commune sur laquelle est situé l'immeuble en difficulté.

6. L'Opération de Rénovation de l'Immobilier de Loisirs – Village Résidentiel de Tourisme

L'objectif de ce dispositif est de susciter et d'organiser la rénovation d'un bâti existant à vocation locative touristique.

Mobilisable directement par les propriétaires :

1. Le dispositif MaPrimeRénov'



MaPrimeRénov' est le principal dispositif d'aide publique pour la rénovation énergétique des logements de plus de 2 ans et est désormais accessible au propriétaire bailleur (depuis janvier 2021)

2. Coach Copro



Service web indépendant et gratuit de la rénovation énergétique dédié à la copropriété et qui donne accès à un accompagnement renforcé et à des aides financières spécifiques pour l'éco-rénovation des immeubles.

3. Rénov Occitanie



32 guichets, dont le rôle est d'apporter un vrai service public d'information et de conseil relative à la rénovation énergétique.

4. Chèque isolation



Le chèque isolation permet de solliciter des subventions selon le type de travaux. La subvention allouée, en €/m², est calculée en fonction de la surface isolée et de la catégorie de travaux.

5. Eco-Chèque logement



Permet aux propriétaires de bénéficier d'une aide qui peut aller jusqu'à 1500€ pour des travaux liés à la rénovation d'énergie

6. Prime Certificats Economie Energie



Subventionné par Engie, il permet de bénéficier d'un montant maximum de 4 500€ à 2 500€.

7. L'Eco-Prêt



Dans le cadre de travaux d'amélioration pour la performance énergétique, ce dispositif permet de bénéficier d'un prêt à taux 0% jusqu'à un maximum de 30 000 euros.

8. Dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale



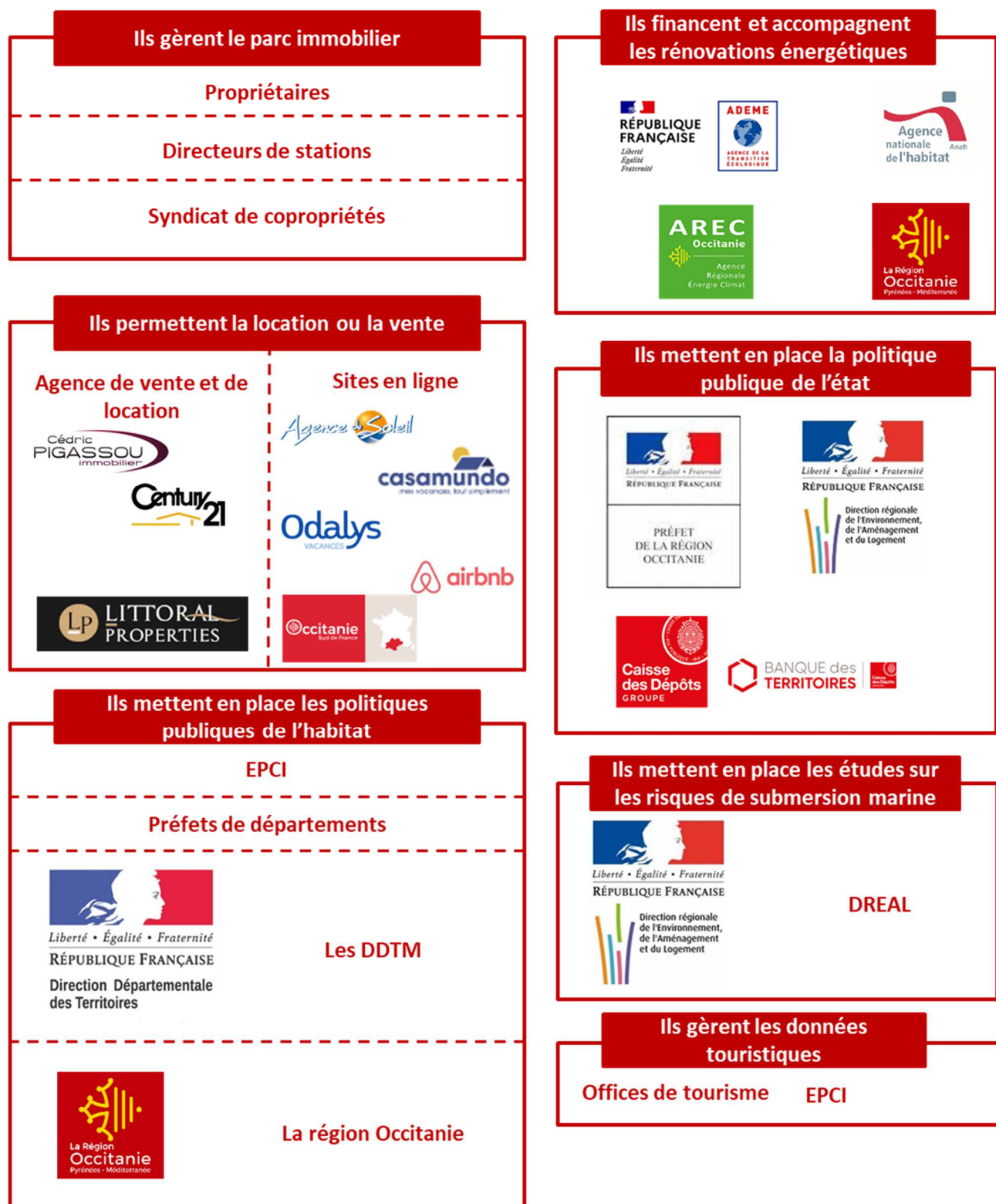
Dossier de demande de financement

DIRECTION DES SOLIDARITES ET DE L'EQUALITE
HABITAT ET LOGEMENT

Dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale

La région Occitanie développe le dispositif d'aide au logement des communes à vocation sociale, qui permet d'accompagner les collectivités dans l'amélioration, la rénovation et la création de logements locatifs à vocation sociale.

4.2. Cartographie des acteurs



Liste non exhaustive.

5. Besoins d'évolution et priorisation des actions de réhabilitation

5.1. Esquisse des besoins d'évolution : approche des travaux et des budgets d'investissements nécessaires

5.1.1. Principe méthodologique mis en œuvre

Une estimation d'un ratio de travaux de remise en état des copropriétés a été développée **par une approche de type économie de la construction à partir d'un échantillonnage** de biens représentatifs des catégories de bâti définis et de leurs caractéristiques associées (cf 5.2).

La construction **d'un indicateur bâti** s'appuyant sur les caractéristiques physiques des copropriétés a permis de construire ce ratio de coût de travaux de remise en état, selon les modalités définies ci-après :

habitat collectif ou individuel	collectif >R+1		individuel ou en bandes <R+2	
Toiture	Nature_toiture	Terrasse	Tuiles	Autres
	Surface_toiture	1,4 x Surface totale/nb étages la grand motte	Surface totale/nb étages Autres communes	
cout reprise toiture $\text{surface_toiture} \times \text{cout reprise terrass}$ $\text{Surface_toiture} \times \text{cout reprise tuiles}$ $\text{Surface_toiture} \times \text{cout reprise Autres}$				
Façades	Surface vitrage	(% de vitrage) x surface habitable règle applicable à toutes les copros		
cout remplacement menuiseries		800 €HT x surface_vitrage		
Aménagement intérieur	coût total aménagement intérieur	$\sum_{i=1}^5 \text{prix}_{\text{renov}Ti} * \text{nombre de } Ti$ règle applicable à toutes les copros		
Equipements	coût total remplacement équipements (chauffage ECS)	$\sum_{i=1}^5 \text{prix}_{\text{equip}Ti} * \text{nombre de } Ti$ règle applicable à toutes les copros		
Classe énergie	classe D Année de construction 1960 à 1980		classe E 1981 à 1990	

coeffs pondérateurs				
Bassin éco		Perpignan	Montpellier	Entre Perpignan et Montpellier
coeff_bassin_éco		x	y	z
Echelle copro	Petite	moyenne	grande	
	moins de 10 bâtiments moins de x logements moins de x lots	10 à 30 bâtiments de x à y logements de x à y lots	> 30 bâtiments > y logements > y lots	
coeff_echelle_coprc		x	y	z
Niveau de dégradation estimé	Risque faible	Risque moyen	Risque élevé	
	ité du bâti (FF) 1 ou 2 (bon ou assez	Qualité du bâti (FF) 3 (passable)	vacances + de 5 ans Qualité du bâti (FF) 4 , 5 et 0 (médiocre, mauvais , indéterminé)	
coeff_dégradation		x	y	z

Règle calcul indicateur synthèse cout de remise en état :

$$\frac{(\text{cout menuiseries} + \text{cout réf.toiture} + \text{coût_tot_amgt_int} + \text{coût_tot_remplacement_équip.}) \times \text{coeff_bassin_éco} \times \text{coeff_echelle_copro} \times \text{coeff_dégradation}}{\text{surface_habitable}}$$

Figure 25 – mode de calcul des indicateurs bâti

Cet indicateur permet de qualifier l'état du bâti et de fournir de premiers éléments permettant d'évaluer l'intérêt et/ou la pertinence d'une intervention et permet de définir un coût moyen de réhabilitation par m² de surface habitable.

L'approche financière globale permettant de chiffrer des budgets d'investissement a été élaborée par extrapolation sur l'ensemble du parc sous étude, en appliquant des ratios correctifs si nécessaire.

5.1.2. Amélioration thermique et de l'habitat sur le littoral de la région Occitanie

L'éventail des principaux travaux susceptibles de répondre à cet objectif sont :

- le remplacement des menuiseries extérieures,
- l'isolation des couvertures et étanchéité,
- l'amélioration de l'isolation thermique entre locaux chauffés et non chauffés,
- l'amélioration du traitement d'air intérieur,
- l'amélioration de tous les éléments participant à la consommation d'énergie (chauffage, production d'ECS).

La détermination du type de travaux à engager est établi à l'appui des typologies de copropriétés et notamment leurs principales caractéristiques :

- habitat collectif ou maisons individuelles (ou en bande),
- taille de la résidence (nombre de lots),
- typologie de logements et leur proportion (T2, T3....),
- année de livraison,
- travaux importants faits sur les parties communes de la copropriété,
- localisation.



Le village des Carrats à Port-Leucate & les immeubles de la Grande Motte

5.1.3. Amorçage d'une stratégie opérationnelle d'amélioration de l'habitat sur le littoral de la région Occitanie

Le croisement des données issues des **fichiers fonciers et RNIC** permet de classer les copropriétés par des **typologies multicritères** :

- Habitat **collectif** ou **maisons individuelles** (ou en bande) en fonction du nombre de logements et d'étages,
- **Taille de la résidence** (20-50 logts ; 51-200 logts ; >200 logts),
- **Typologie des logements** et leur proportions (**T1, T2, T3, ...**),
- **Année de construction**
- **Localisation**
- **Niveau de dégradation estimé**



Immeubles de la Grande Motte & le port de Gruissan

L'éventail des principaux travaux envisagés permet de faire une estimation qui s'appuie sur une pondération de coûts moyens de remise en état comprenant :

- **La reprise en toiture** (en fonction de sa nature : tuiles, terrasse, autres)
- **La reprise des façades, estimée notamment avec le nombre de niveau de la copropriété ainsi que son échelle**
- **Aménagements intérieurs** en fonction des typologies (T1, T2, T3, T4, T5)
- Remplacement des **équipements techniques, notamment pour le chauffage**
- **La mise au niveau énergétique** nécessaire pour répondre aux normes de confort, en s'appuyant notamment sur la classe énergétique déclarée
- Les travaux nécessaires pour pallier le niveau de dégradation déclaré et le risque associé
- **Est pris en compte l'année de construction** et les techniques de constructions associées
- **Cet indicateur prend aussi en compte le bassin économique** dans lequel sont compris les copropriétés et les spécificités de celui-ci sur le coût des travaux

5.2. Une esquisse de typologie des collectivités littorales

L'observation patrimoniale des copropriétés permet de dégager des sous-ensembles de grandes typologies présentant des caractéristiques et qui pourrait dans des phases ultérieures faire l'objet d'approfondissement quant aux solutions techniques et dispositifs d'accompagnement à mettre en place dans le cadre de la démarche Plan Littoral 21. Nous avons identifié 5 catégories d'immobilier présentant des caractéristiques bien particulières.

5.2.1. Typologie A – Très grands ensembles

Emblématiques de la mission Racine, le littoral a vu se construire de grands ensembles, comme les immeubles en pyramide de La Grande Motte inventés par Balladur, en écho avec l'architecture mexicaine qu'il a rencontré lors de ses voyages. Sur le modèle des villes nouvelles, La Grande motte est pour Balladur le moyen de réinventer la ville balnéaire.

Elles forment dans le paysage un signe distinctif fort, avec leur profil pyramidal qui permet d'aller chercher les hauteurs sans créer de masques d'ombres qui nuiraient aux terrasses.

En lien direct avec la mer, ces ensembles sont facilement valorisables après une mise en conformité avec les attentes des publics actuels.



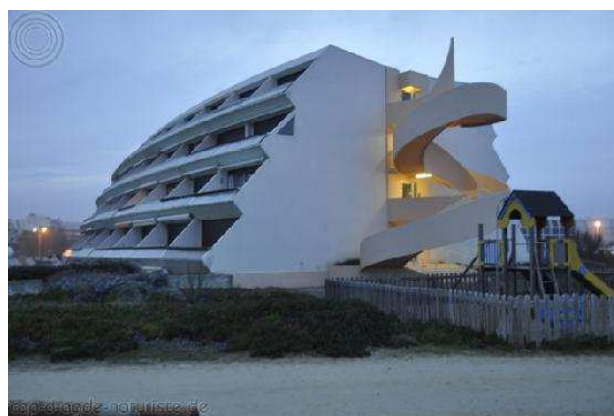
Fiche typologique - A	
Copropriété verticale ou horizontale	Verticale
Exemples de villes où la typologie est développée	La Grande Motte, Le Grau du Roi, Agde
Type de copropriété	Cité pyramide
Nombre d'étage moyen	6/8 étages, certains immeubles vont jusqu'à 41 étages
Nombre de lots moyens par copropriété	130 à 200 lots, les immeubles pyramides sont de grosses copropriétés
Lien avec la mer	Les pyramides sont construites juste derrière la plage en lien direct avec la mer
Vocation préférentielle	Avec des taux de résidences secondaires élevés (aux environs de 80%), les pyramides sont tournées vers un tourisme grand public
Typologie de logements la plus fréquente	T1 et T2
Coûts de réhabilitation moyen	1 500€/m ²
Possibilité de reconversion	Le parc doit être mis en corrélation avec le demande touristique, en diversifiant les typologies pour permettre à un public plus large d'être intéressé par les logements de ces immeubles.

5.2.2. Typologie A' - Grands ensembles

Semblables aux pyramides même si moins emblématiques, de nombreux immeubles en béton constituent le parc touristique occitan.

A proximité immédiate de la mer, ces immeubles sont aussi construits comme des éléments isolés et sont essentiellement constitués de petites typologies, comme les studios (dont les studios cabines), ou les deux pièces. Les grandes typologies sont presque inexistantes.

Selon leurs périodes de construction, les immeubles n'ont pas la même performance énergétique, la seconde période, des années 80 à 90, nécessitant un plus grand effort pour atteindre les normes actuelles.



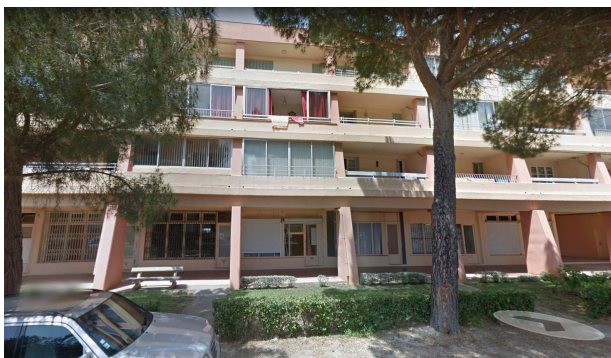
Fiche typologique – A'	
Copropriété verticale ou horizontale	Verticale
Exemples de villes où la typologie est développée	Cap d'Agde, la Grande Motte, le Grau du Roi
Type de copropriété	Barre d'immeuble
Nombre d'étages moyens	6 étages
Nombre de lots moyens par copropriété	80 à 150 logements, le bâtiment est morcelé en plusieurs copropriétés différentes
Lien avec la mer	Souvent en lien direct avec la mer ou la plage
Vocation préférentielle	Avec des taux de résidences assez fort (aux environs de 75%), ces immeubles sont surtout destinés aux touristes.
Typologie de logements la plus fréquente	Une grande majorité de T1 et beaucoup de T2
Coûts de réhabilitation moyen	1700 €/m ² à 2000 €/m ²
Possibilité de reconversion	Le parc doit être mis en conformité avec la demande touristique en cherchant à aller vers des typologies plus grandes ou plus diversifiées.

5.2.3. Typologie B – Immeubles insérés dans le tissu urbain

Le parc touristique occitan est aussi constitué de plus petits immeubles, avec une centaine de logements.

Moins imposants que les grands immeubles tels que les pyramides de la Grande Motte, ces immeubles sont disséminés sur l'ensemble du territoire, aussi bien au bord de la mer qu'un peu plus à l'intérieur des terres.

Ces immeubles ont des typologies plus diverses et une plus grande part de typologies moyennes (T3), facteur facilitant pour leur évolution future.



Fiche typologique - B	
Copropriété verticale ou horizontale	Verticale
Exemples de villes où la typologie est développée	Saint Cyprien, Frontignan, Argelès-Sur-Mer
Type de copropriété	Barre d'immeuble basse
Nombre d'étages moyens	4 à 5 étages
Nombre de lots moyens par copropriété	Entre 50 et 150 logements
Lien avec la mer	Ces typologies ont des liens variables avec la mer, mais sont rarement en lien direct.
Vocation préférentielle	Avec des taux de résidences moyens (aux environs de 60%), immeubles intéressent de plus en plus les résidents, ce qui s'explique par les typologies développées.
Typologie de logements la plus fréquente	Les typologies dans ces immeubles sont plus diversifiées, avec une grande part de T1 mais beaucoup de T3.
Coûts de réhabilitation moyen	1600€/m ² à 1800€/m ²
Possibilité de reconversion	Ces immeubles sont plus faciles à adapter, car ils ont déjà des typologies qui intéressent à la fois des résidents et les touristes

5.2.4. Typologie C – Marina

Construites et pensées en même temps que les aménagements des ports, les marinas sont en lien direct avec les quais des bateaux. Les ports forment de petits bassins autour des différents immeubles. Ces ensembles sont pensés pour être facilement accessibles, notamment grâce aux parkings attenants à chaque lot.

Les propriétaires sont en général aisés. Les petites typologies ne correspondent pas au public cible qui cherche à avoir de plus grands volumes.

Aujourd'hui ces ensembles sont encore très qualitatifs et attirent aussi des résidents.



Fiche typologique - C	
Copropriété verticale ou horizontale	Horizontale
Exemples de villes où la typologie est développée	Gruissan, Port Leucate, Saint Cyprien
Type de copropriété	Marina
Nombre d'étages moyens	3 étages
Nombre de lots moyens par copropriété	50 à 100 logements
Lien avec la mer	En lien direct avec le port, les logements sont souvent associés à un emplacement pour un bateau
Vocation préférentielle	Avec des taux de résidences moyens (aux environs de 60%), les marinas intéressent de plus en plus les résidents. Leur vocation est mixte, mais est tournée vers un tourisme de personnes aisées
Typologie de logements la plus fréquente	Une grande majorité de T2.
Coûts de réhabilitation moyen	1400€/m ² à 1800€/m ²
Possibilité de reconversion	Le parc doit être mis en conformité avec les standards d'un public plutôt aisé. Une part des réhabilitation peut être tournée vers la résidentialisation.

5.2.5. Typologie D – Maisons individuelles

De nombreux quartiers constitués de copropriétés horizontales composées de maisons individuelles ont été développées dans les communes balnéaires.

Ces copropriétés forment des petits ensembles, parfois fermés. Certaines ont repris les modénature¹⁴s des années 60 avec des formes géométriques affirmées, mais la plupart sont des maisons assez classiques.

De la même façon, le taux de résidentialisation est assez élevé et le coût de remise en état est moins élevé, car les typologies développées à l'époque correspondent déjà à celles recherchées aujourd'hui.



Fiche typologique - D	
Copropriété verticale ou horizontale	Horizontale
Exemples de villes où la typologie est développée	Gruissan, Leucate, Barcarès
Type de copropriété	Quartier de maison
Nombre d'étages moyens	1 étage
Nombre de lots moyens par copropriété	20 à 50 logements
Lien avec la mer	Les situations sont diverses, mais les maisons dialoguent plus avec le quartier qu'elle forment qu'avec leurs alentours
Vocation préférentielle	Avec des taux de résidence moyens (aux environs de 60%), les maisons sont déjà investies par des résidents
Typologie de logements la plus fréquente	Une grande majorité de T2 (la moitié environ), mais une présence forte de T3 et de T4
Coûts de réhabilitation moyen	800€/m ² à 2000€/m ²
Possibilité de reconversion	Le parc doit être mis en conformité avec les attentes actuelles, notamment au travers d'un travail sur les petites typologies. Ces maisons sont indexées à un espace extérieur, ce qui en fait des produits recherchés.

¹⁴ On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural

5.2.6. Synthèse

Typologies	A Grands ensembles caractéristiques	A' Grands ensembles	B Immeubles insérés dans le tissu urbain	C Marina	D Maisons individuelles
Grandes caractéristiques	-Plus de 200 logements -plus de 5 niveaux	-Plus de 80 logements, moins de 200 logements -Plus de 5 niveaux	-Moins de 80 logements -Entre 3 et 7 niveaux	- En lien direct avec le port	1 à 2 niveaux
Estimation du nombre de copropriétés concernées	24	86	506	Impossible à déterminer au travers de la base de données	338
Estimation du nombre de logements concernées	7708	10 945	21 504	Impossible à déterminer au travers de la base de données	23 546
Estimation des 3 EPCI principaux dans lesquels ces typologies sont développées	CC du Pays de l'Or CU Perpignan Méditerranée Métropole CA le Grand Narbonne	CU Perpignan Méditerranée Métropole CC du pays de l'OR CA Hérault Méditerranée	CA le Grand Narbonne CA Hérault Méditerranée CC des Albères de la cote vermeille et de l'illiberis	Impossible à déterminer au travers de la base de données	CA Grand Narbonne CA Hérault Méditerranée CC Sud Roussillon
Estimation des 3 communes principales dans lesquelles ces typologies sont développées	Agde La Grande Motte Le Grau du Roi Canet en Roussillon Barcares	Agde La Grande Motte Le Grau du roi	Leucate Saint Cyprien Port La nouvelle	Impossible à déterminer au travers de la base de données	Leucate Gruissan Agde
Estimation du coût de réhabilitation moyen	1492 €/m²	1560 €/m²	1 713 €/m²	Impossible à déterminer au travers de la base de données	1689 €/m²

Les catégories A et A' représentent 16% de l'ensemble des logements des copropriétés touristiques du littoral (117 285 logements au total). Des exemples récents de mise en œuvre de projets de réhabilitation de ce type de copropriétés ont montré le niveau de difficulté important et l'ingénierie spécifique à déployer pour engager un processus opérationnel.

En effet, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut et le fonctionnement des immeubles bâtis en copropriétés définit les modalités de gouvernance établies sur des principes de vote en Assemblée Générale selon des règles définies :

- Majorité simple (article 24) – *exemple : les travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels : pose d'une rampe.../ la décision de réaliser un diagnostic technique global ;*

- Majorité absolue (article 25) – *exemple : travaux d'économie d'énergie, les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration de l'immeuble*
- Double majorité (article 26) – *exemple : la modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*
- Unanimité (article 26) – *exemple : aliénation des parties communes.*

Les projets de transformation d'envergures des ensembles de copropriétés nécessitent bien souvent de faire appel à l'ensemble de ces règles de vote.

Ainsi plus le nombre de lots (tantièmes) est important, plus la décision est difficile à obtenir.

5.3. Scénarios de priorisation d'intervention

5.3.1. Scénario 1 : focus sur les grands ensembles verticaux

Ce premier scénario de priorisation s'appuie sur une concentration de l'effort des politiques publiques sur les copropriétés de type Grands Ensembles, aujourd'hui encore emblématiques de la mission Racine.

Le littoral occitan dénombre 102 copropriétés touristiques de plus de 200 logements représentant pour 30 402 logements.

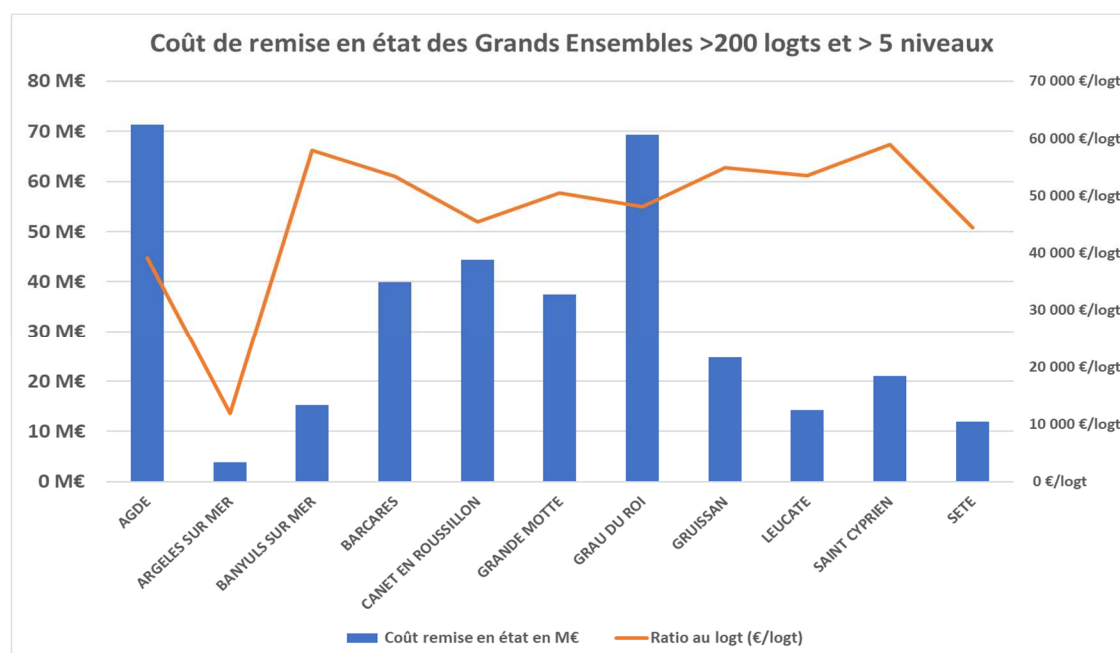
Parmi celles-ci, **24 copropriétés représentant 7708 logements, de plus de 200 lots d'habitation et de plus de 5 niveaux.**



Sur ces 24 copropriétés :

- **3 copropriétés de plus de 500 logements, soit 1 865 logements (jusqu'à 765 logements pour la plus grande)**
- **9 qui sont comprises entre 300 et 500 logements (3271 logements)**
- **Il y en a 13 qui sont comprises entre 200 et 300 logements (3 160 logements)**

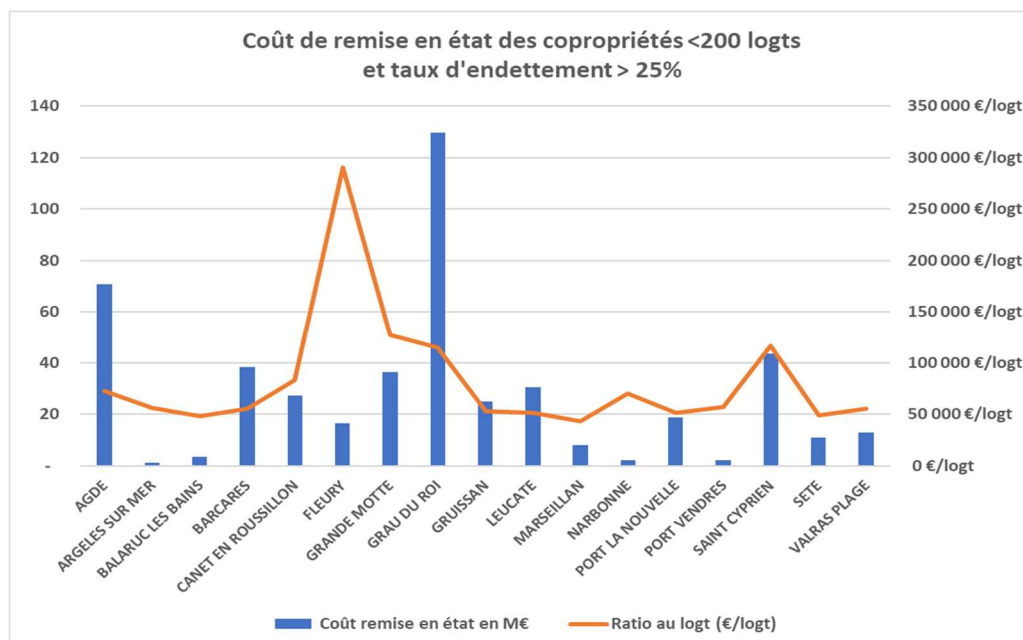
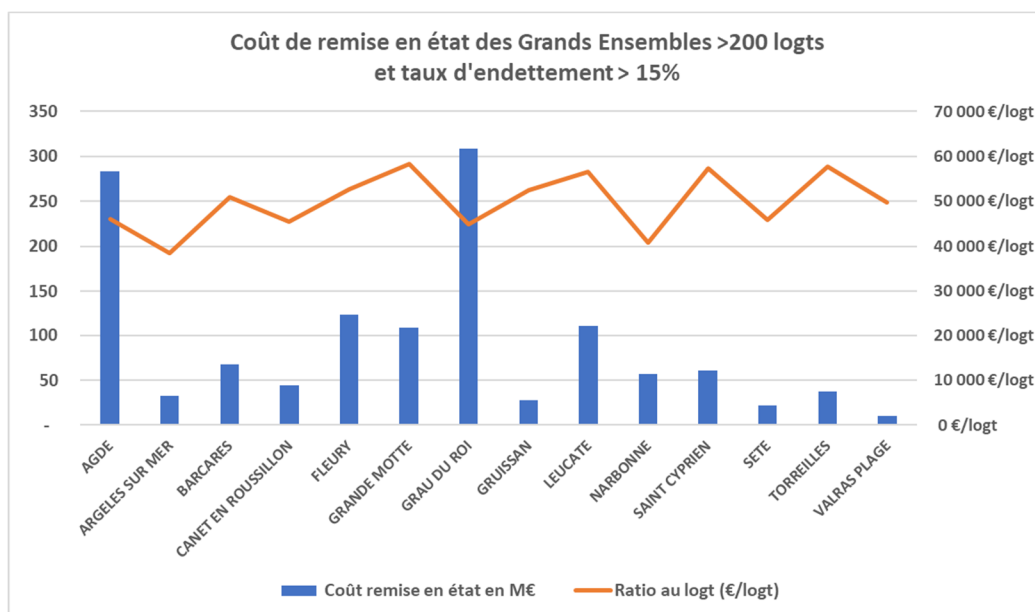
Avec des ratio de travaux de remise en état, compris entre 1 200€/m² et 1 900 €/m², le coût global des travaux de remise en état de l'ensemble de ces grands ensembles serait de 353 M€.



5.3.2. Scénario 2 : focus sur les copropriétés touristiques dépassant le seuil d'alerte de l'endettement

Ce second scénario de priorisation s'appuie sur une concentration de l'effort des politiques publiques sur les copropriétés touristiques présentant un taux d'endettement critique, à savoir :

- Les copropriétés de plus de 200 logements dont le taux d'endettement est supérieur à 15%,
soit 13 copropriétés touristiques
- Les copropriétés de moins de 200 logements dont le taux d'endettement est supérieur à 25%,
soit 95 copropriétés touristiques

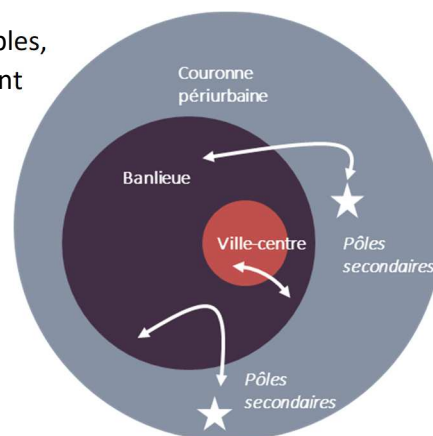


5.3.3. Scénario 3 : focus sur les communes les plus enclines à la résidentialisation

Dans ce scénario de priorisation l'effort des politiques publiques serait focalisé sur les communes qui sont les plus enclines à la résidentialisation. Celles pour lesquelles sont observés des mouvements pendulaires significatifs avec des pôles d'emplois importants, mettant en évidence la présence de travailleurs.

En observant les déplacements pendulaires des 40 communes cibles, on peut identifier six communes de destination qui représentent chacune plus de 3% de l'ensemble des flux.

Cette concentration des flux montre que ces communes sont des pôles urbains secondaires et sont déjà comprises dans des dynamiques de territoires.

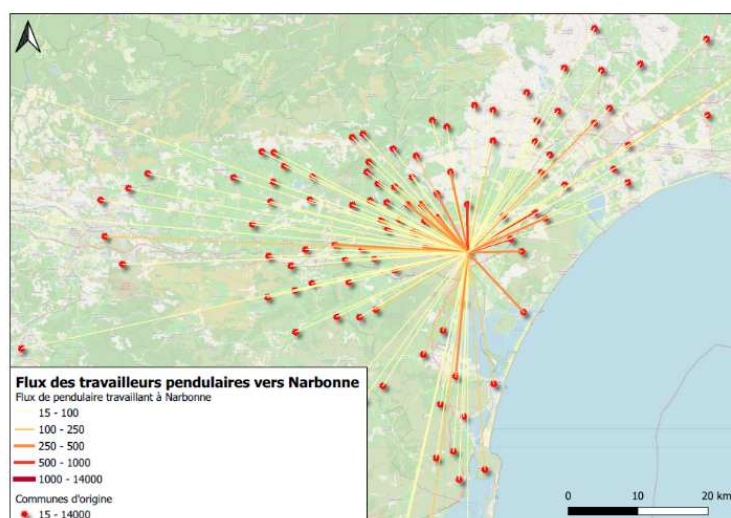


Ces six communes sont :

- **Narbonne** (pour un coût de remise en état totale estimé à 181 688 500 €)
- **Agde** (pour un coût de remise en état totale estimé à 1 583 478 800 €)
- **Frontignan** (pour un coût de remise en état totale estimé à 122 026 300 €)
- **Mauguio-Carnon** (pour un coût de remise en état totale estimé à 34 631 100 €)
- **Sète** (pour un coût de remise en état totale estimé à 180 343 00 €)
- **Argelès-sur-Mer** (pour un coût de remise en état totale estimé à 300 529 600 €)

Ce scénario suppose une mise en cohérence du parc avec la demande des ménages.

Une analyse approfondie s'appuyant notamment sur le Plan Local de l'Habitat (PLH) des six communes permet d'évaluer le potentiel d'évolution et d'attractivité de ces copropriétés sur le marché et la capacité d'absorption du marché immobilier pour des produits résidentiels à l'année.



5.3.4. Scénario 4 : augmenter la performance économique des copropriétés touristiques

Dans l'optique de maximiser les retombées économiques liées aux copropriétés touristiques, ce scénario propose d'agir à l'échelle des copropriétaires. En effet, l'étude de la performance économique des copropriétés touristiques semble indiquer une absence de corrélation entre l'état général de la copropriété et la sous-performance économique de ses logements qui serait davantage due à un vieillissement du parc. Le léger recul de la fréquentation du littoral méditerranéen et les entretiens conduits semblent également laisser entrevoir un problème d'adéquation de l'offre à la demande qui évolue vers un tourisme plus durable et auquel le littoral occitan n'est, pour le moment, que peu associé. Si une intervention à l'échelle des copropriétés semble importante, il convient également d'agir auprès des propriétaires afin de les encourager à rénover leur logement.

L'action auprès des copropriétaires permet d'agir sur deux leviers : la réhabilitation / modernisation de leur logement et sa mise en tourisme. S'il existe aujourd'hui un guichet (Rénov Occitanie) et de nombreux dispositifs d'aide portant sur la rénovation énergétique des logements (MaPrimRENOV', chèque isolation, etc.), la question de leur utilisation par les copropriétaires doit être étudiée. De même, la création d'un guichet unique spécifiquement dédié à la rénovation des logements touristiques peut être interrogée. Enfin, la mise en tourisme de ces logements passe par une montée en gamme qui peut être accompagnée par les acteurs locaux à travers l'élaboration d'une charte de qualité (décoration et confort, qualité environnementale et services proposés) voire une labellisation et l'accompagnement et la communication autour de quelques rénovations « démonstratrices ».

ANNEXES

Liste et origine des indicateurs retenus

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
Identification de la copropriété				
Département		FF		Libellé département
EPCI			DGCL	Référentiel ECPI de la DGCL (Direction générale des collectivités locales) au 1er janvier 2019
IRIS				Faire apparaître l'IRIS correspondant et mettre en exergue les stations balnéaires
Commune			DGCL	Libellé commune dans le référentiel "commune" de la DGCL au 1er janvier 2019 CF onglet IRIS
Nom d'usage de la copropriété	RNIC			Nom d'usage renseigné lors de l'immatriculation au RNIC. Le nom d'usage n'est pas un nom unique, plusieurs copropriétés peuvent avoir le même nom d'usage. 50 caractères alphanumériques maximum
Adresse de référence	RNIC	FF		Par défaut, l'adresse de la parcelle de référence de la copropriété est issue de la table des parcelles des FF, elle se présente ainsi : le numéro de la voie, indice de répétition, nature de la voie (rue, chemin, etc...), intitulé de la voie. En absence de jointure entre FF et RNIC, on prend l'adresse est issue du RNIC = 1ère adresse figurant au règlement de copropriété
Numéro d'immatriculation	RNIC			Numéro attribué lors de l'immatriculation initiale au RNIC
Source principale (RNIC ou FF)	RNIC	FF		Permet de savoir si la copropriété est identifiée dans le RNIC, les FF ou dans les sources de données.
IdTup		FF		Identifiant des parcelles formant l'unité foncière de la copropriété (A VERIFIER) "Identifiant de l'entité (idpar, idpdImp ou iduf)"
Infos structure du bâti				
Nb bâtiments	-	FF		Nombre de bâtiments dans la copropriété (issue de la table des TUP) Attention cette variable des FF (dnubat) intègre les différentes entrées d'un immeuble. Par conséquent, si un immeuble a deux entrées il y aura deux bâtiments dans les Fichiers fonciers.

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
Infos structure du bâti				
Nombre de lots	RNIC	FF		Par défaut, le nombre de lots est issu de la variable nombre de locaux dans la table des locaux des FF, un local est soit une maison, un appartement, une dépendance, un local commercial ou industriel. Un local contient la partie liée à l'habitation, avec les dépendances (cave, garage), la partie liée à l'activité professionnelle. Sinon, le nombre de lots est issu du RNIC
Nombre de lots d'habitation	RNIC	FF		Par défaut, le nombre de lots d'habitation est issu de la variable nombre de locaux dans la table des locaux des FF, un local d'habitation est soit une maison, un appartement. Le nombre de lots à usage d’habitation comprend les lots à usage de logements locatifs sociaux, Sinon, le nombre de lots est issu du RNIC = Il s’agit alors des lots à usage total ou partiel d’habitation, ainsi que les lots à usage mixte, incluant de l’habitation et une autre activité (par exemple habitation et profession libérale).
Taux de lot d'habitation	RNIC	FF		Numérateur = Nombre de locaux d’habitation ; Dénominateur = Nombre de lots
Date de construction	RNIC	FF		Par défaut, la date de construction est issue de la table des parcelles de FF, il s'agit de l'année de construction du logement le plus ancien (jannatminh) OU Année de construction du logement le plus récent (jannatmaxh) ? Sinon, la date de construction est issue du RNIC, de la variable" période temporelle au cours de laquelle l'immeuble a été construit", (soit: Avant 1949, De 1949 à 1960, De 1961 à 1974, De 1975 à 1993, De 1994 à 2000, De 2001 à 2010, Après 2011, Non connue)

Libellé	fichier source			Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
Infos structure du bâti					
DPE par bâtiment de la copropriété	RNIC			A, B, C, D, E, F, G, (ND) non déterminé, (vide) = non renseigné	Le nombre de bâtiments par valeur d'Étiquette énergie. La valeur d'étiquette énergie est établie dans le cadre d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots et dont le permis de construire a été déposé avant le 30 juin 2001, ou dans les diagnostics de performance énergétique « collectif » pour les copropriétés munies d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement Pour chaque valeur d'Etiquette énergie, il est demandé de renseigner le nombre de bâtiments concernés, le terme « bâtiment » désignant une construction immobilière autonome. Si aucun diagnostic n'a été réalisé, le nombre total de bâtiments doit être reporté en face de la mention « non déterminé »
Nb lgts T1		FF			La typologie des logements est issue de la table des locaux des FF Ce sont des pièces affectées exclusivement à l'habitation
Nb lgts T2		FF			
Nb lgts T3		FF			
Nb lgts T4		FF			
Nb lgts T5 et +		FF			
Surface totale des pièces d'habitation					A coupler avec le nombre de pièces (répondent-elles aux normes actuelles) + coupler avec l'attractivité touristiques, quels sont types d'appartement recherchés/disponibles
Nombre de lots de stationnement	RNIC				Tout type de stationnement : aérien ou protégé y compris garages
Qualité du bâti, classement cadastral		FF		0 = indéterminé 1 = bon 2 = assez bon 3 = passable 4 = médiocre 5 = mauvais	Cet indicateur s'appuie sur un coefficient d'entretien conformément à un barème en six classes: - Bon- Construction n'ayant besoin d'aucune réparation - Assez bon - Construction n'ayant besoin que de petites réparations - Passable - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité - Médiocre - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées - Mauvais - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties

Libellé	fichier source	Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
Infos structure du bâti			
Type de chauffage	RNIC	Individuel, Collectif Mixte	Chauffage individuel : Le système de chauffage individuel dessert de manière individuelle chaque logement. Chauffage collectif : une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisent de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Chauffage mixte : chauffage collectif avec régulation individuelle
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) : ce chauffage est-il urbain ? (oui / non)	RNIC	Oui/Non	Une installation de chauffage urbain est constituée d'une chaufferie de grande taille et d'un réseau de canalisations distribuant un fluide caloporteur, généralement de l'eau, jusqu'aux radiateurs des logements desservis. Des sous-stations équipées de compteurs assurent le transfert dans les immeubles. Concrètement, un logement chauffé par un réseau de chaleur est équipé de radiateurs, mais d'aucune chaudière. Les radiateurs sont alimentés par le réseau d'eau chaude de la ville. Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimentée en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain : énergie utilisée	RNIC	Choix entre Bois de chauffage, Gaz naturel, Gaz propane, Butane, Fioul domestique, Charbon, Electricité Autre	Un chauffage collectif non urbain est constitué d'une ou plusieurs chaudières ou pompes à chaleur produisant de la chaleur pour l'ensemble des logements d'un ou plusieurs immeubles Ces catégories sont mentionnées à l'annexe 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine Chauffage collectif partiel/individuel : une partie de la copropriété est alimentée en chauffage collectif et l'autre partie en chauffage individuel
Nombre d'étage			Le nombre d'étage permettra de former des typologies bâties
Nombre d'ascenseurs dans la copropriété	RNIC	Entier positif ou nul	

Libellé	fichier source			Domaine de valeurs ou exemples	Définition et Règle
Infos structure du bâti					
Nature_Toiture				Tuile, Terrasse Autre	Cf. onglet "Toiture"
Surface_toiture			calcul é		Cf Figure 25 – mode de calcul des indicateurs bâti Page 27
Cout_reprise_toit			calcul é		
Surface_vitrage			calcul é		
Cout_replacement_menuiseries			calcul é		
Cout_total_amngt_int			calcul é		
Cout_total_replacement equipmnt			calcul é		
Classe_nrj				Classe D, Classe E	classer en D les copros construites entre 1960-1980 et en E celles de 1981-1990
Bassin_économique				Montpellier, Perpignan Entre les 2	classer les communes dans 3 catégories (aire de montpellier, de perpignan ou entre les 2)
Coeff_bassin_éco					défini ultérieurement par ALAYRAC
Echelle copro				Petite, Moyenne Grande	Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"
Coeff_echelle_copro					défini ultérieurement par ALAYRAC
Niveau dégradation_estimé				Risque faible, Risque moyen Risque important	Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"
Coeff_dégradation					défini ultérieurement par ALAYRAC
Cout_synthèse_remise_en_etat					Cf. règle de calcul onglet "indicateur bâti V2"

Libellé	fichier source		Domaine de valeurs ou exemples		Définition et Règle
Occupation de la copropriété					
Nombre de résidences principales		FF			Est considérée comme résidence secondaire un logement d’habitation possédé par un propriétaire physique, ni loué, ni vacant, et sont exclus les locaux qui ont connu récemment une mutation.
Nombre de résidences secondaires		FF			Puis, sur les locaux résultants, si l’adresse du bien est égale à l’adresse à laquelle le propriétaire reçoit sa taxe d’habitation, le logement est classé en tant que résidence principale. Si l’adresse est différente, le logement sera classé en tant que résidence secondaire.
Nombre de logements vacants		FF			Nombre de locaux d’habitation vacant
Nombre de logements vacants de + 2 ans		FF			Nombre de locaux d’habitation vacant depuis plus de 2 ans
Nombre de logements vacants de + 5 ans		FF			Nombre de locaux d’habitation vacant depuis plus de 5 ans
Etat du bâti					(déclaratif)
Année de mutation					A coupler avec état du bâti => Indice de vétusté comme frein à l'investissement / à coupler avec la vacance => indice de vétusté
Taux de Résidences secondaires		FF	Calculé		Numérateur = Nombre de résidences secondaires ; Dénominateur = Nombre de locaux d'habitation
Taux de vacance de +2 ans au sein de la copropriété		FF	Calculé		Numérateur = Nombre de locaux d’habitation vacant depuis plus de 2 ans ; Dénominateur = Nombre de locaux d'habitation
Rajouter les autres indices de vacances					Activité & vacance de plus de 5 ans
Nombre de propriétaires occupants		FF			Nombre de locaux d’habitation occupés par le propriétaire
Nombre de locataires		FF			Nombre de locaux d’habitation occupés par un locataire
Local appartenant à hlm ou à une sem					Permet d'établir si le logement est social

