

Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime

Décembre 2017



1 - Les copropriétés de Charente-Maritime

Environ 5 000 copropriétés comprenant près de 60 000 logements en 2015.

La Charente-Maritime, avec 10 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 3^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), classée entre les Pyrénées-Atlantiques (28 %) et les Landes (8 %).

Dans le département, un logement sur sept est en copropriété.

En 2015	Charente-Maritime	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	5 415	49 520
Nombre de logements en copropriétés	59 200	584 000
% de logements en copropriétés	14 %	17 %

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 10 000 nouveaux logements y ont été construits, suivant la tendance régionale.

Evolution	Charente-Maritime	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	49 000	463 200
Évolution 2007-2015	+ 21 %	+ 26 %

En copropriété, 55 % de résidences principales, 36 % de résidences secondaires.

En Charente-Maritime, les résidences principales représentent près de 3/4 de l'ensemble du parc de logements du département. En copropriété, la répartition est différente, seulement 55 % des logements sont des résidences principales.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	55 %	36 %	9 %
Tous logements du département	73 %	19 %	8 %

Si la vacance y est proche de l'ensemble du parc (9 % contre 8 %), la différence vient des résidences secondaires qui concernent plus d'1/3 des logements en copropriété. C'est une particularité de ce département et de ses copropriétés du littoral : la moyenne régionale n'est qu'à 16 % d'occupation des logements en copropriété en tant que résidence secondaire.



3/4 des copropriétés sont composées de moins de 10 logements ... mais ne constituent qu'1/4 des logements en copropriété

Comme dans l'ensemble de la région, les copropriétés de 2 à 9 logements sont majoritaires en Charente-Maritime. Elles représentent 74 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	2 794	52%	7 554	13%
De 5 à 9 lgts	1 209	22%	7 620	13%
De 10 à 49 lgts	1 188	22%	25 346	43%
De 50 à 99 lgts	167	3%	10 827	18%
Plus de 100 lgts	57	1%	7 859	13%

Cependant, la majorité des logements en copropriété (61 %) sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

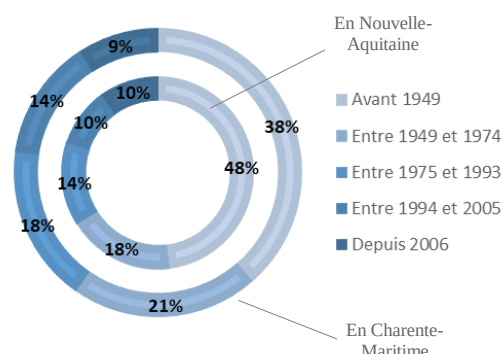
On dénombre 57 copropriétés de plus de 100 logements (dont 5 de plus de 200), regroupant près de 8 000 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 8 dans le département.

Seulement 38 % de copropriétés construites avant 1949

En 2015, la répartition des copropriétés par périodes de construction était la suivante :

Copropriétés construites :				
Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1993	Entre 1994 et 2005	Après 2006
2 087	1 146	952	739	491

Le taux de copropriétés construites avant 1949 en Charente-Maritime s'inscrit parmi les plus bas de la région.



2/3 des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

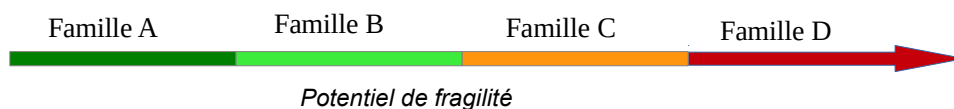
En Charente-Maritime, les 2/3 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

Ce taux est inversé lorsque l'on regarde l'ensemble des logements du département, les 2/3 sont occupés par leurs propriétaires et 1/3 par des locataires.

Les résidences principales	Nombre		Répartition	
	Locataires	Propriétaires occupants	Part des locataires	Part des propriétaires occupants
En copropriété	22 008	10 360	68%	32%
Tous logements du département	101 338	198 519	34%	66%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 3 717 copropriétés de Charente-Maritime ont été classées dans des familles A, B, C, et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



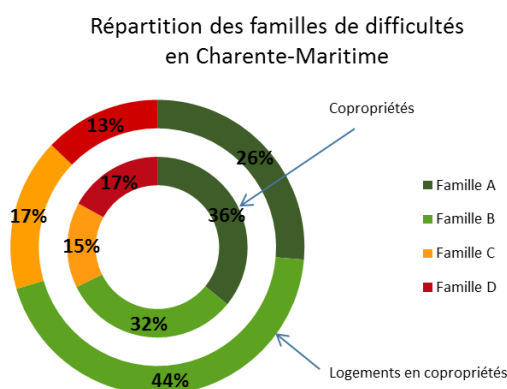
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Charente-Maritime	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	1 334	36%	8 754	26%
Famille B	1 183	32%	14 643	44%
Famille C	569	15%	5 569	17%
Famille D	631	17%	4 253	13%
Ensemble	3 717	100%	33 219	100%

30 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de Charente-Maritime sont réparties en trois tiers équilibrés :

- 36 % de famille A
- 32 % de famille B
- 32 % de famille C et D



Dans les paragraphes suivants, seules les copropriétés des familles B, C et D sont analysées.

1. La méthodologie appliquée pour définir les copropriétés étudiées et leur potentiel de fragilité est précisée dans le rapport de l'étude régionale.

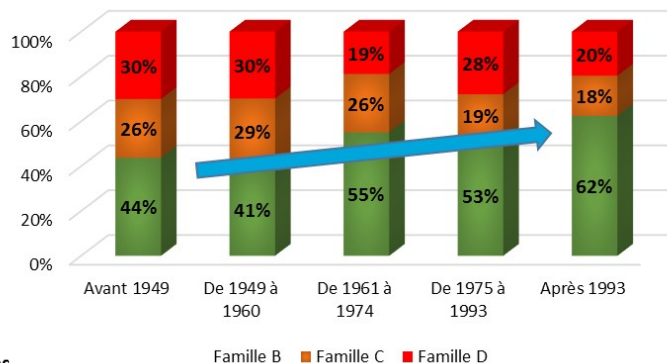
La période de construction : impact fort sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

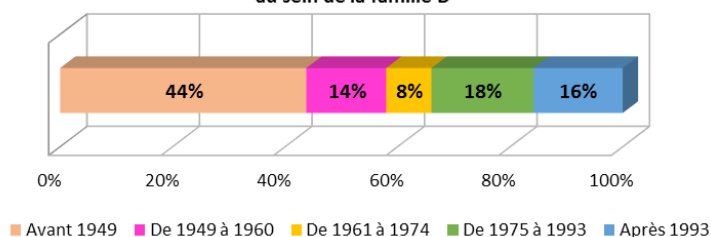
L'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

Le taux de copropriétés « C et D » passe de 56 % dans les constructions d'avant 1949 à 38 % pour celles d'après 1993.

Les périodes de construction des copropriétés



Les périodes de construction des copropriétés au sein de la famille D

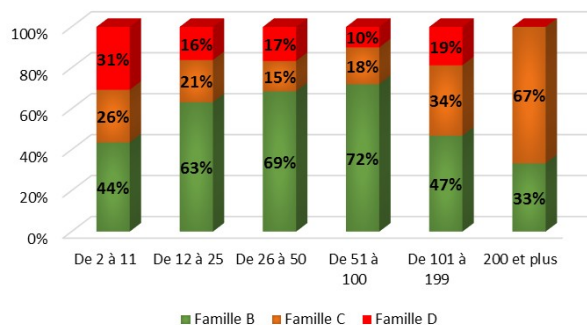


Au sein de la famille D, si 44 % des copropriétés sont anciennes et construites avant 1949, on note néanmoins que 16 % d'entre elles sont plus récentes (après 1993) et sont déjà classés potentiellement fragiles.

La taille de la copropriété : élément non significatif sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

La taille des copropriétés, en nombre de logements

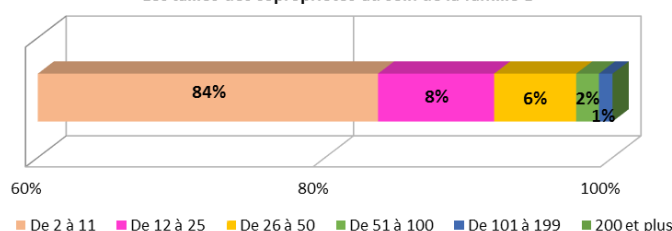


Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que les copropriétés de taille moyennes (entre 26 et 100 logements) sont celles où le taux de classe B avoisine ou dépasse les 70 %.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 84 % d'entre elles sont de petite

taille (moins de 12 logements). Ce constat va à l'encontre du préjugé de la copropriété dégradée obligatoirement de grande taille. Aucune des copropriétés étudiées de plus de 200 logements n'est en classe D.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D



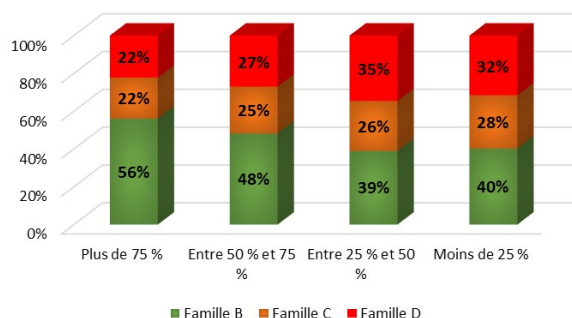
Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

Sources : Filocom-Anah 2013

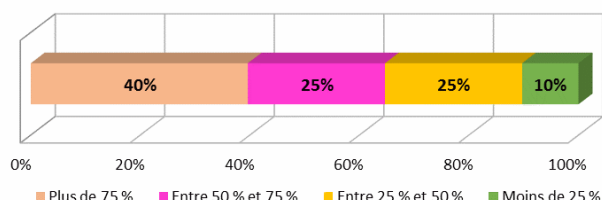
À la lecture du graphique, on constate qu'il existe un lien entre le taux de résidences principales (RP) dans une copropriété et son classement : plus le pourcentage de RP est élevé moins la copropriété a de risque de se retrouver en classe D.

Afin d'éviter un déclassement en classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de résidences secondaires sont élevés doivent

Les résidences principales en copropriétés



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D



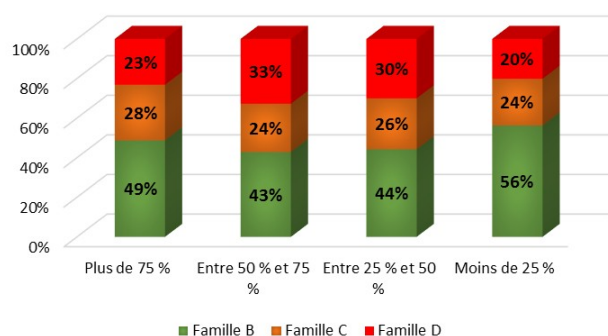
faire l'objet d'une vigilance particulière.

Néanmoins, on note que plus de la moitié des copropriétés de classe D sont composées essentiellement de résidences principales.

Résidences secondaires : le faible impact du nombre de résidences secondaires sur le degré de fragilité des copropriétés

Sources : Filocom-Anah 2013

Les résidences secondaires en copropriétés

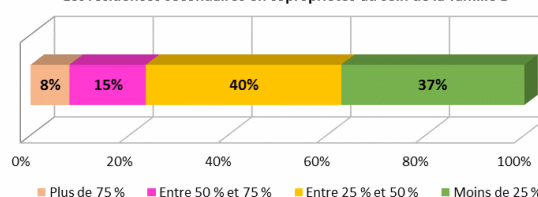


Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.

En Charente-Maritime, plus d'1/3 des logements en copropriété sont des résidences secondaires. Ce sujet est donc un enjeu important à l'échelle du département. Cependant, le graphique ci-dessus montre que quel que soit le taux de résidences secondaires dans les copropriétés étudiées, l'équilibre entre les 3 classes de dégradation

est identique. Il n'est pas possible d'identifier clairement un lien entre le taux de résidences secondaires dans une copropriété et son potentiel de fragilité. On note cependant que la classe D est majoritairement composée de copropriétés dans lesquelles le nombre de résidences secondaires est inférieur à 50 %.

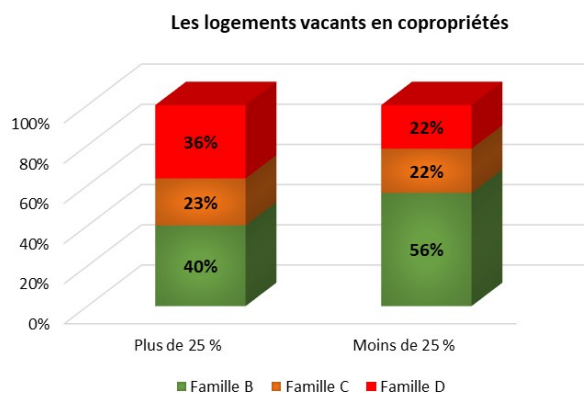
Les résidences secondaires en copropriétés au sein de la famille D



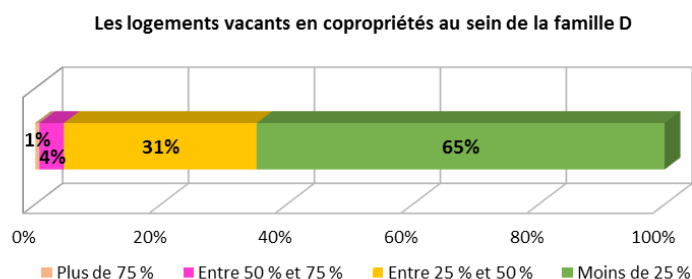
Vacance : plus de logements vacants dans les copropriétés de classe D que dans le reste du parc

Sources : Filocom-Anah 2013

On constate sur le graphique que plus les copropriétés sont impactées par la vacance, plus elles ont de risques d'être classées en D. Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 36 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue et n'est plus que de 22 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.



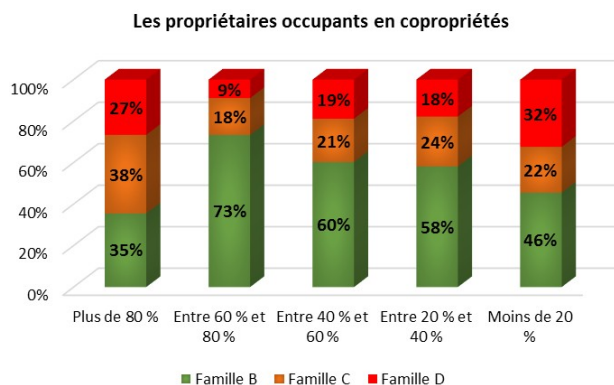
Si la vacance semble donc avoir un impact



sur la fragilité de la copropriété, il ne faut pas conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 65 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants.

Statut d'occupation : un lien étroit entre le potentiel de dégradation d'une copropriété et le taux de locataires

Sources : Filocom-Anah 2013

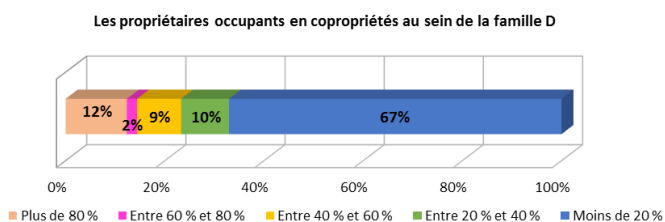


Les copropriétés essentiellement habitées par des propriétaires occupants (à plus de 80 %) sont équitablement réparties entre les classes B, C et D.

Lorsque le taux de locataires devient plus important, on constate une augmentation du potentiel de dégradation de la copropriété.

2/3 des copropriétés de classe D (67 %) sont occupés essentiellement par des

locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants). Cette donnée confirme le lien existant entre le niveau de dégradation et le taux de locataires au sein des copropriétés.



Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : dégradation des copropriétés les plus fragiles, amélioration des copropriétés les moins fragiles.

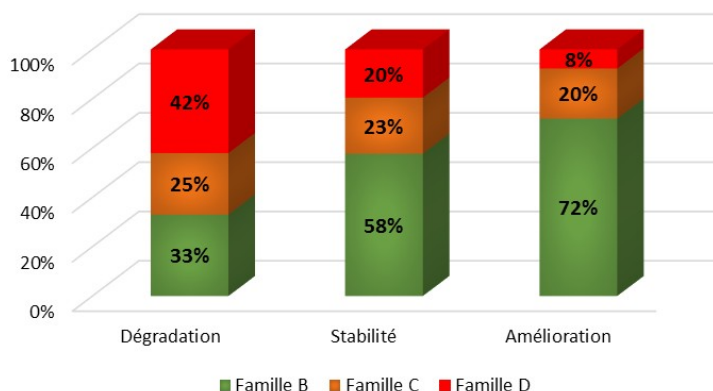
Sources : Filocom-Anah 2013

Pour compléter l'évaluation, des indications sont données sur l'évolution de chaque copropriété entre 2009 et 2013 en fonction de critères de difficultés (critères sociaux, économiques, relatifs au bâti...).

67 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 72 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

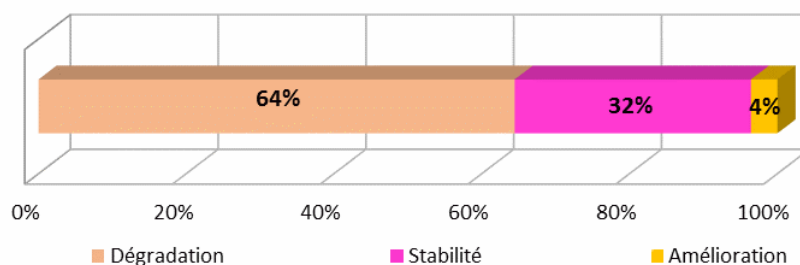
On constate ainsi que le déclin d'une copropriété en difficulté est difficile à endiguer, ce qui confirme que la prévention avant déclassification doit être privilégiée.

Évolution des critères de difficultés entre 2009 et 2013



Ce constat est encore fort quand on isole les copropriétés de classe D. Parmi elles, entre 2009 et 2013, 64 % se sont dégradées. A contrario, seulement 4 % ont vu une amélioration. Il convient donc de prendre en amont toutes les mesures possibles pour éviter que les copropriétés ne « basculent » dans la classe D d'où il est difficile de sortir.

Évolution des critères de difficultés entre 2009 et 2013 au sein de la famille D



3 - Données principales

Les copropriétés de Charente-Maritime, en 2015

- On dénombre 5 415 copropriétés dans le département comprenant près de 59 200 logements, avec une croissance de 21 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 14 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle-Aquitaine) ;
- 55 % des logements en copropriété sont des résidences principales, 36 % de résidences secondaires ; la vacance concerne 9 % des logements en copropriété.
- 52 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 74 % de moins de 10 logements. Cependant, 61 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 39 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 10 % le sont depuis 2006 ;
- 2/3 des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre seulement 1/3 de locataires sur l'ensemble du parc du département).

Les copropriétés par famille A, B, C et D en Charente-Maritime, en 2013

- 3 700 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 33 200 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équilibrés : 1/3 en famille A, 1/3 en famille B et 1/3 en famille C ou D ;
- 30 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (17 % en C, 13 % en D).

Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (631 copropriétés comptant 4 253 logements)

- 44 % ont été construites avant 1949, 16 % depuis 1993 ;
- 84 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 11 logements ou moins ;
- 65 % comptent plus de résidences principales que de résidences secondaires et de logements vacants ;
- 65 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants
- 67 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 64 % des copropriétés de classe D ont enregistré une dégradation selon les critères de difficultés étudiés entre 2009 et 2013. Seulement 4 % d'entre elles ont vu une

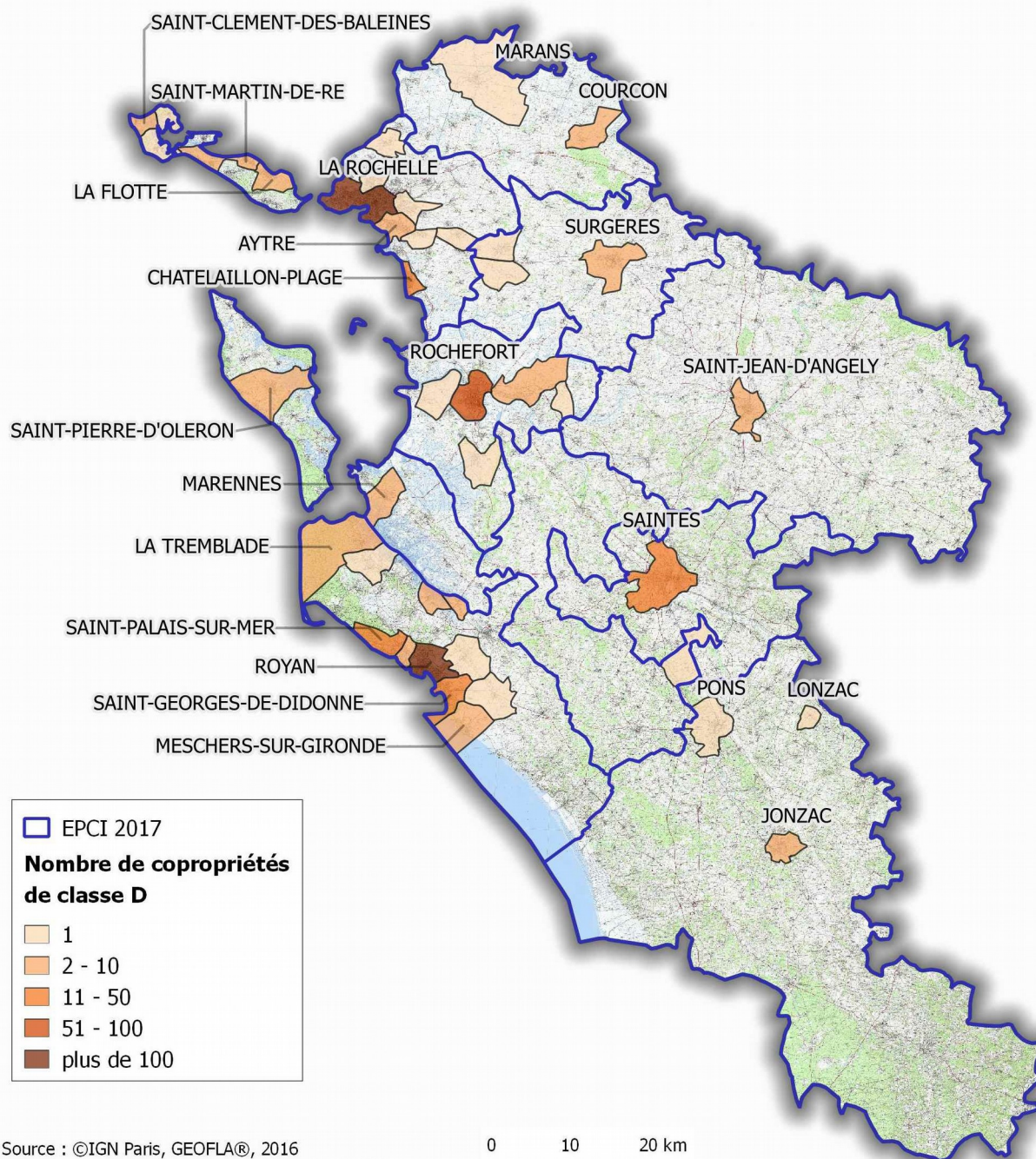


amélioration.

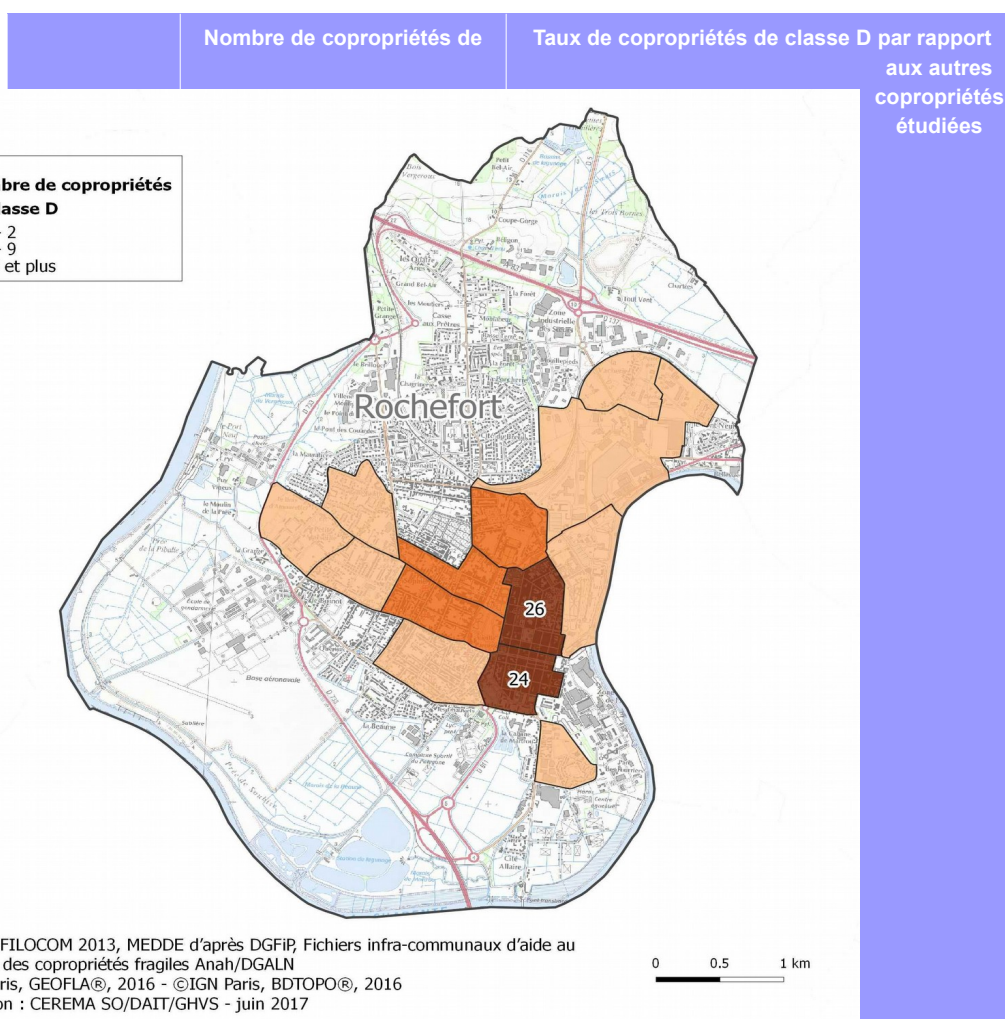
4 - Les enjeux en Charente-Maritime

Afin de définir sur quelles communes les enjeux sont importants en termes de connaissance, d'observation et de repérage plus fin des copropriétés potentiellement fragiles, un indicateur de priorisation a été créé par département.

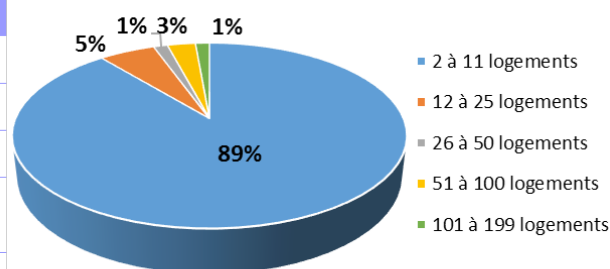
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.

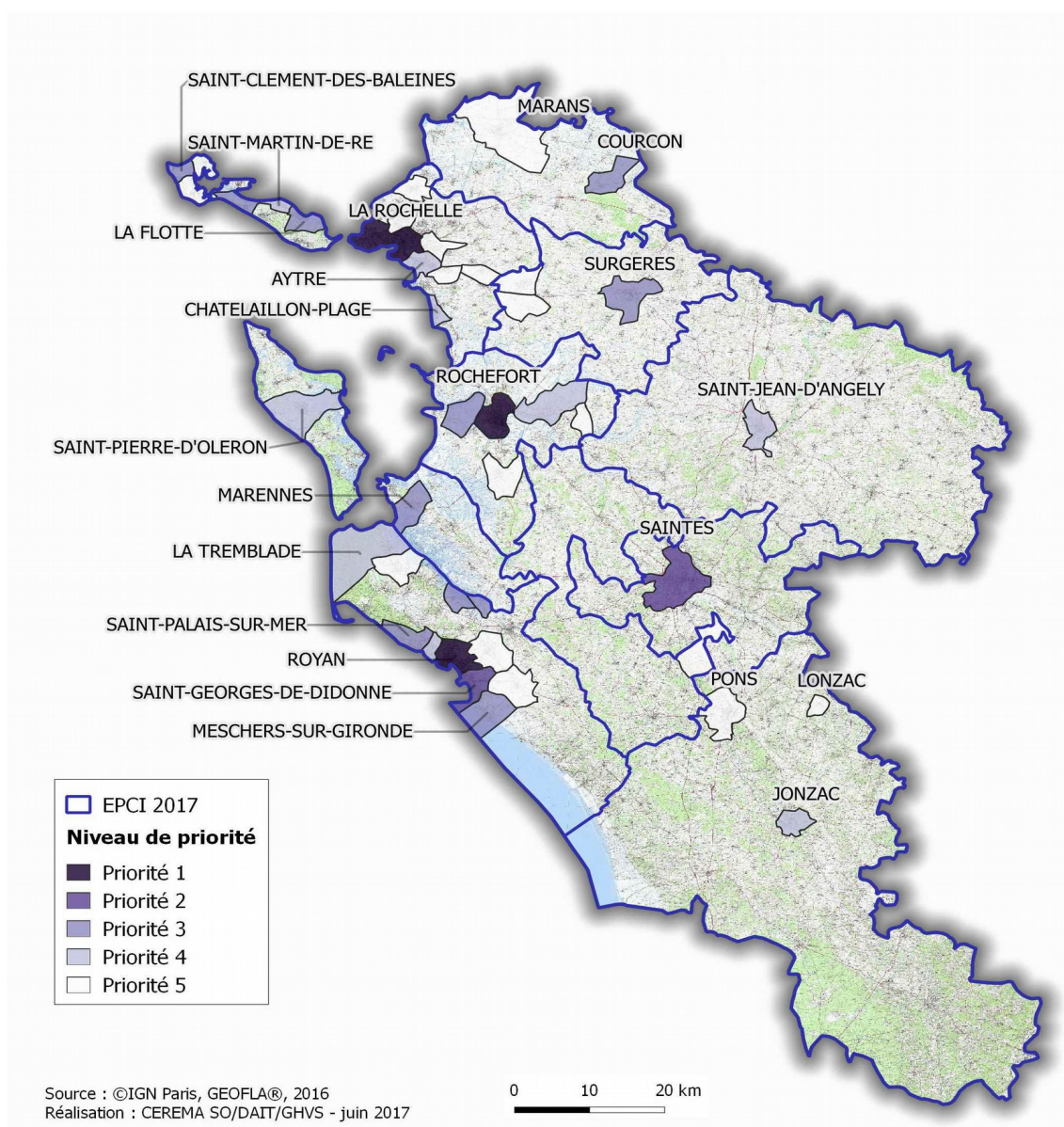


Les cinq niveaux de priorité retenus pour la Charente-Maritime, classés du plus élevé (niveau 1) au plus faible (niveau 5), sont les suivants.



	classe D	
Niveau 1	Plus de 50	*
Niveau 2	De 26 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 25	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 25	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*





On notera 3 communes de niveau 1 (La Rochelle, Royan et Rochefort) et 2 communes de niveau 2 (Saintes et Saint-Georges-de-Didonne).

5 - Focus sur une commune : Rochefort

Rochefort compte **73 copropriétés de classe D**. Deux sections cadastrales concentrent 50 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x 89 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x des copropriétés construites avant 1949 ;
- x des copropriétés occupées majoritairement par des locataires.

Les caractéristiques des **deux sections cadastrales étudiées** :

Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
17299_AX	26	26	23	23
17299_AB	24	23	22	20

Ces données peuvent être utiles pour aider à la réalisation d'un repérage plus fin sur le terrain, obligatoire à toute étude préalable sur les copropriétés.