

Les copropriétés potentiellement fragiles dans la Creuse

Décembre 2017



1 - Les copropriétés de la Creuse

350 copropriétés comprenant près de 2 700 logements en 2015

La Creuse est le département de Nouvelle-Aquitaine dans lequel on dénombre le moins de copropriétés, avec seulement 1 % du parc de la région.

Dans le département, seulement 3 % des logements sont en copropriété.

En 2015	Creuse	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	350	49 520
Nombre de logements en copropriétés	2 695	584 000
% de logements en copropriétés	3 %	17%

On note tout de même, depuis 2007, une légère évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, 290 nouveaux logements y ont été construits, suivant à un moindre niveau la tendance régionale.

Evolution	Creuse	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	2408	463 200
Évolution 2007-2015	+ 12%	+ 26 %

En copropriété, 70 % de résidences principales, 16 % de logements vacants

Les résidences principales représentent près de 2/3 de l'ensemble du parc de logements du département. En copropriété, la répartition est légèrement supérieure et atteint 70 %. Le taux de résidence secondaire est par contre plus faible (14 % contre 21 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	70%	14%	16%
Tous logements du département	65%	21%	15%

La vacance est forte et proche de l'ensemble du parc (16 % contre 15 %). D'une manière générale, et contrairement à beaucoup de départements de la région, les taux de résidences principales, secondaires et de logements vacants en copropriété sont relativement proches de ceux de l'ensemble du parc.

Les 2/3 des copropriétés sont composées de moins de 5 logements ... mais ne constituent que moins d'un quart des logements en copropriété

Les petites copropriétés de 2 à 4 logements de Corrèze représentent 67 % du parc des copropriétés du département :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	235	67%	602	22%
De 5 à 9 lgts	59	17%	380	14%
De 10 à 49 lgts	51	15%	1 351	50%
De 50 à 99 lgts	5	1%	362	13%
Plus de 100 lgts	0	0%	0	0%

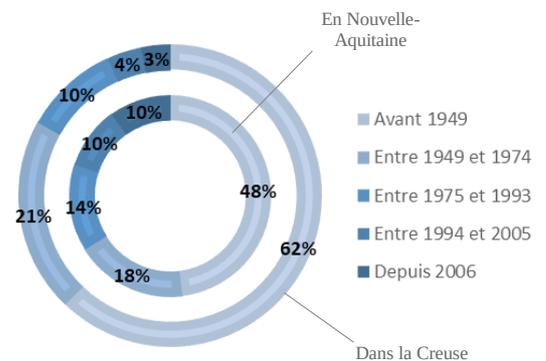
Cependant, la moitié des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 49 logements.

La Creuse est le seul département de la région sur lequel on ne compte aucune copropriété de plus de 100 logements.

62 % 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
218	73	35	13	11



Le parc de copropriétés est le plus ancien de l'ensemble des départements de la région.

Près de 60 % des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

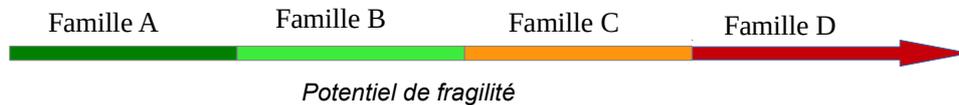
Dans la Creuse, les 59 % des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

Cette répartition est totalement à l'opposé de celle de l'ensemble du parc du département où plus des 2/3 des logements sont occupés par leurs propriétaires.

Les résidences principales	Nombre		Répartition	
	Locataires	Propriétaires occupants	Part des locataires	Part des propriétaires occupants
En copropriétés	1 082	780	59%	41%
Tous logements du département	14 992	41 777	29%	71%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 208 copropriétés de la Creuse ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



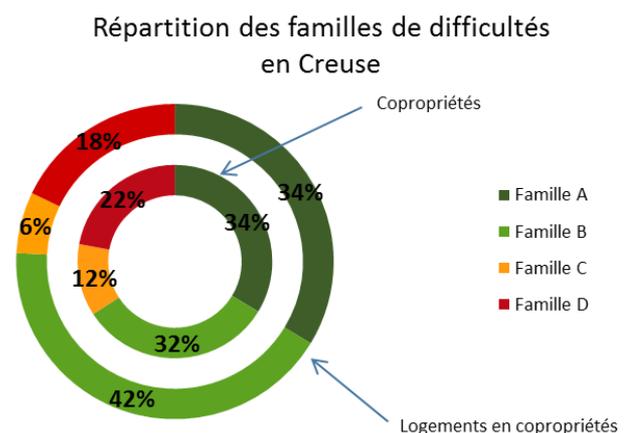
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Creuse	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	70	34%	628	34%
Famille B	67	32%	787	42%
Famille C	25	12%	117	6%
Famille D	46	22%	333	18%
Ensemble	208	100%	1 865	100%

Seulement 24 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de la Creuse sont réparties en trois tiers équilibrés :

- 34 % de famille A
- 32 % de famille B
- 34 % de famille C ou D



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

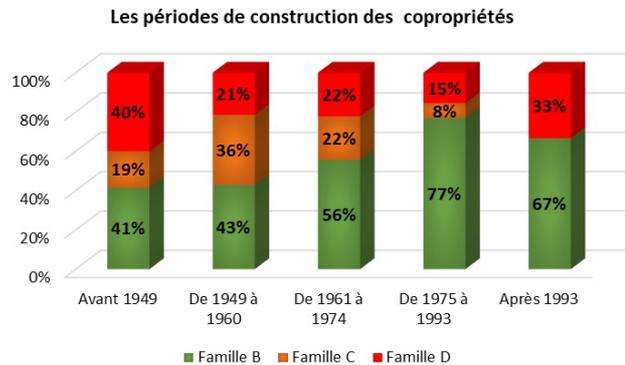
1. La méthodologie appliquée pour définir les copropriétés étudiées et leur potentiel de fragilité est précisée dans le rapport de l'étude régionale.

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

Sources : Filocom-Anah 2013

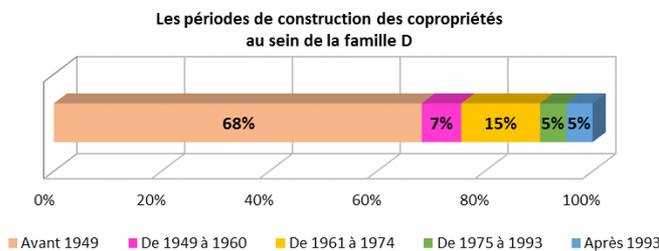
Dans la Creuse, l'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

On notera tout de même que parmi les 6 copropriétés étudiées construites après



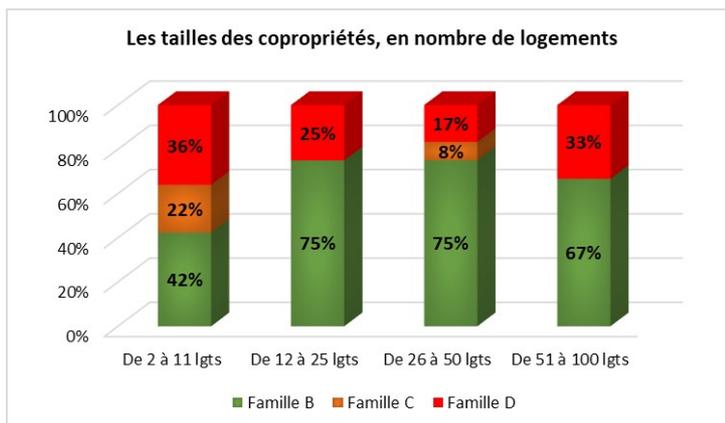
1993, 2 d'entre elles sont déjà en classe D.

Parmi les copropriétés de classe D, 68 % ont été construites avant 1949. Seulement 5 % l'ont été après 1993.



La taille de la copropriété : beaucoup de petites copropriétés en classe D

Sources : Filocom-Anah 2013

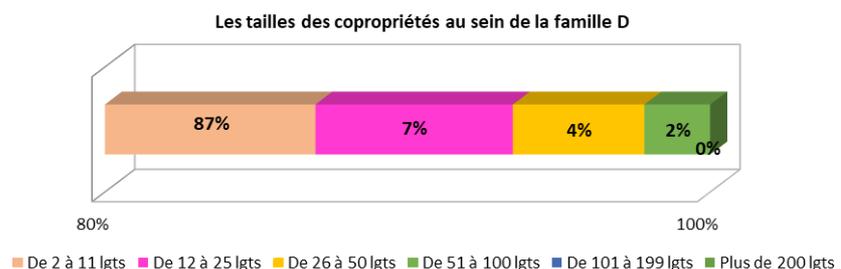


Dans la Creuse, aucune copropriété ne compte plus de 100 logements et seulement 3 plus de 50 logements parmi celles étudiées.

Parmi les copropriétés de moins de 50 logements, le taux de copropriétés de classe D est plus important lorsqu'elles sont petites : on notera notamment que plus d'1/3 des copropriétés de moins de 12

logements sont classées en D.

On constate également qu'au sein des copropriétés de classe D, 87 % sont de petite taille.





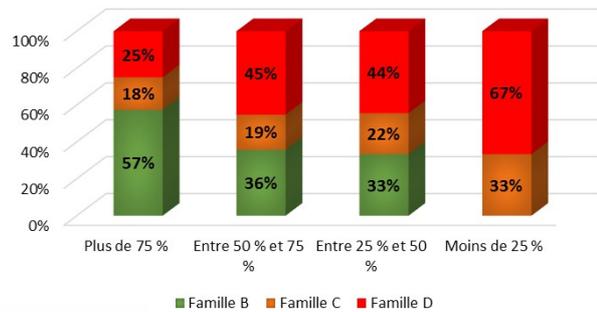
Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

Sources : Filocom-Anah 2013

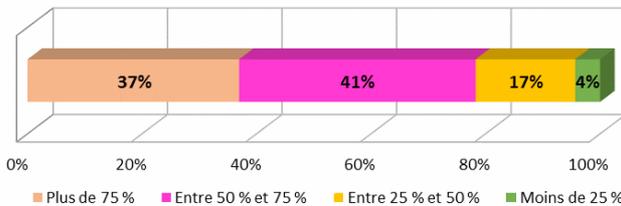
À la lecture du graphique, on constate qu'il existe un lien entre le taux de résidences principales (RP) dans une copropriété et son classement : plus le pourcentage de RP est élevé moins la copropriété a de risque de se retrouver en classe D.

Afin d'éviter un déclassement en classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de

Les résidences principales en copropriétés



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D



résidences secondaires sont élevés doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

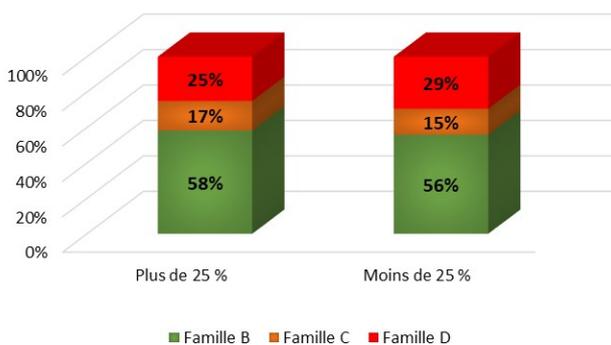
Néanmoins, on note que la moitié des copropriétés de classe D sont composées essentiellement de résidences principales.

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



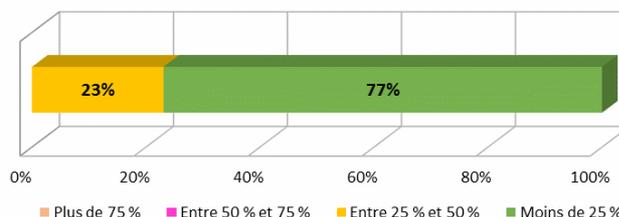
Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.

Dans la Creuse, 14 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires.

Il n'est pas possible d'identifier clairement un lien entre le fort ou le faible taux de résidences secondaires dans une copropriété (plus ou moins de 25 % des logements) et son potentiel de fragilité.

On constate cependant que dans 77 % des copropriétés de classe D peu de logements sont des résidences secondaires.

Les résidences secondaires en copropriétés au sein de la famille D



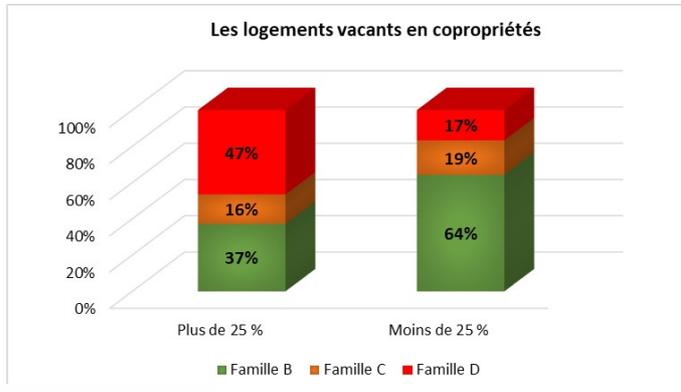


Vacance : Plus de logements vacants dans les copropriétés de classe D que dans le reste du parc

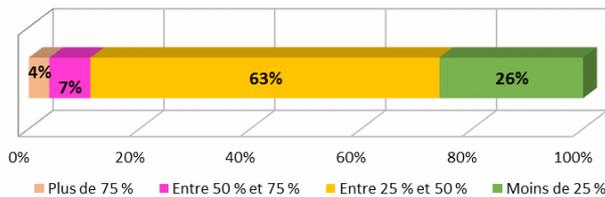
Sources : Filocom-Anah 2013

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, 47 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue et n'est plus que de 17 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.

On remarque également que parmi les



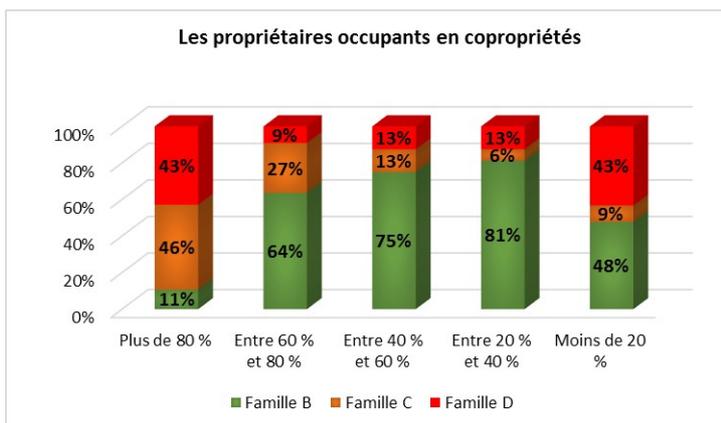
Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D



copropriétés de classe D, 74 % ont un taux de vacance supérieur à 25 %. Le taux élevé de vacance semble être un indicateur assez révélateur de la situation de la copropriété.

Statut d'occupation : une majorité de locataires dans les copropriétés de classe D

Sources : Filocom-Anah 2013



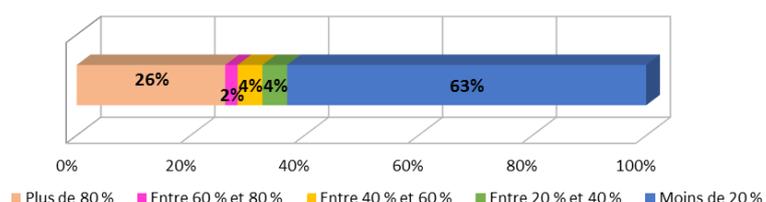
Il est étonnant de constater que le taux de copropriétés de classe C et D est très élevé lorsqu'elles sont composées d'une très forte majorité de propriétaires occupants (+ de 80 %) ou d'une très faible part (- de 20 %).

Lorsque l'occupation entre locataire et propriétaire est plus mixte, le taux de copropriétés de classe D n'avoisine que

les 10 %.

Cependant près de 2/3 des copropriétés de classe D (63 %) sont occupées essentiellement par des

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D



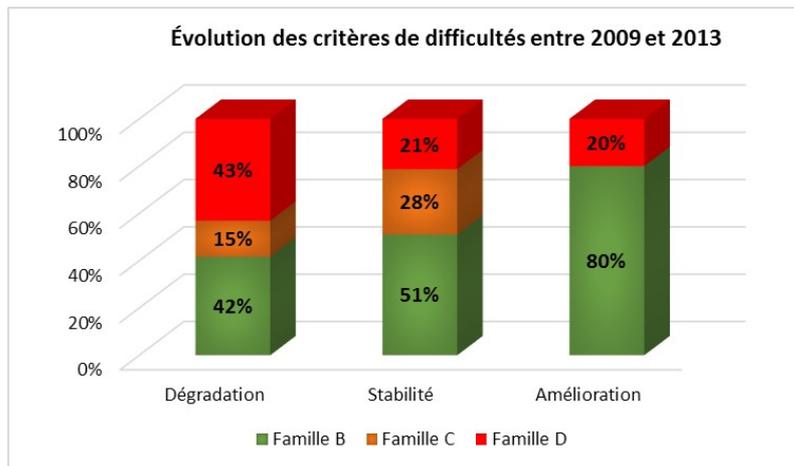
locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants).

Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles / une 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...)

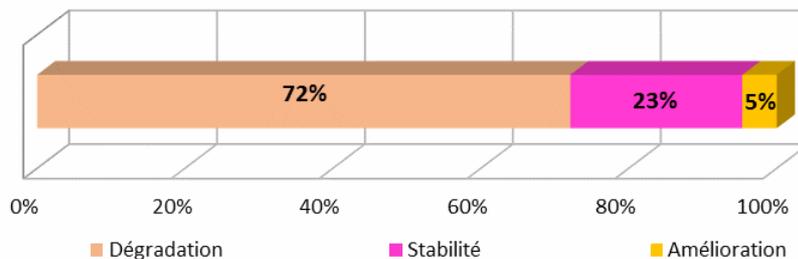
58 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 80 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).



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.

Ce constat est encore fort quand on isole les copropriétés de classe D. Parmi elles, entre 2009 et 2013, 72 % se sont dégradées. A contrario, seulement 5 % 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 la Creuse en 2015

- On dénombre 350 copropriétés dans le département comprenant près de 2 700 logements, avec une croissance de 12 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 3 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 70 % des logements en copropriété sont des résidences principales, et 14 % des résidences secondaires ; la vacance concerne 16 % des logements en copropriété.
- 67 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 84 % de moins de 10 logements. On ne recense aucune copropriété de plus de 100 logements
- 62 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 3 % le sont depuis 2006 ;
- 60 % des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre moins d'1/3 de locataires sur l'ensemble du parc du département).

Les copropriétés de la Creuse, par famille A, B, C et D, en 2013

- 208 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 1 865 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équilibrés : 1/3 famille A, 1/3 famille B, 1/3 famille C-D ;
- Seulement 24 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (6 % en C, 18 % en D).

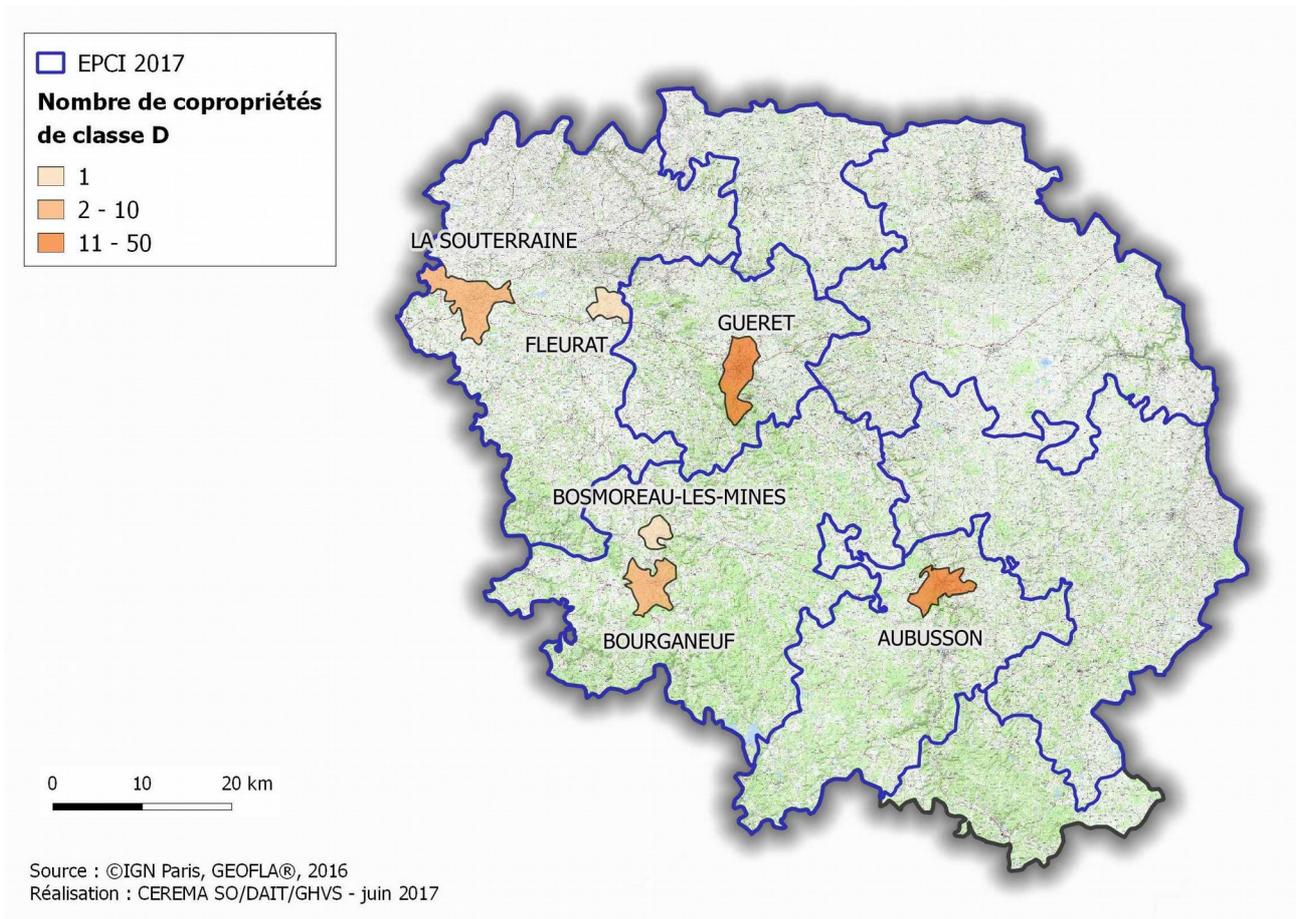
Pour les copropriétés classées D (46 copropriétés comptant 333 logements)

- 68 % ont été construites avant 1949, 5 % depuis 1993 ;
- 87 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 78 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 23 % des copropriétés de classe D ont une vacance supérieure à 25 %.
- 63 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 72 % des copropriétés de classe D ont enregistré une dégradation selon les critères de difficultés étudiés entre 2009 et 2013. Seulement 5 % d'entre elles ont vu une amélioration.

4 - Les enjeux dans la Creuse

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.

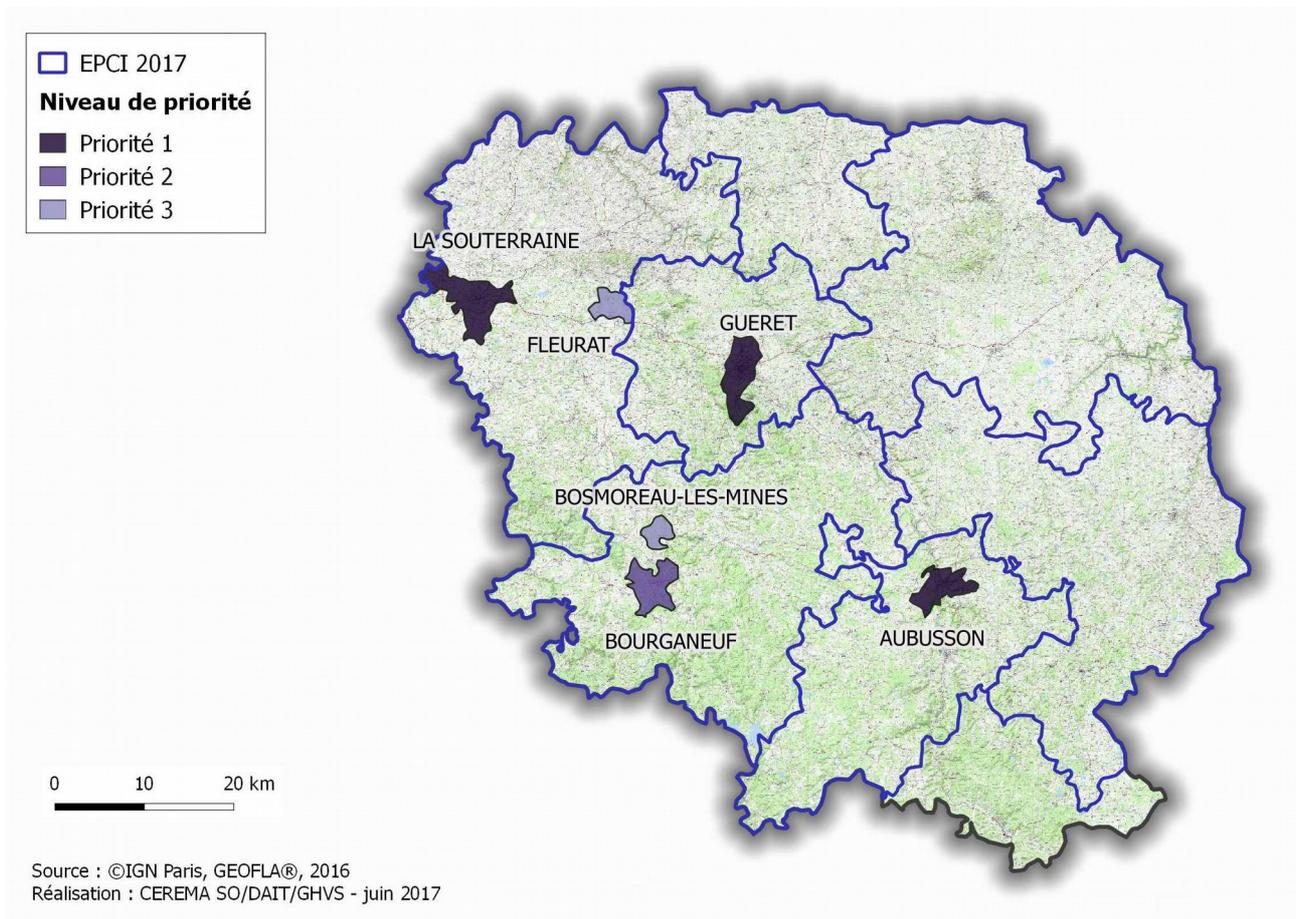
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



Les cinq niveaux de priorité retenus pour la Creuse, classés du plus élevé au plus faible, sont les suivants.

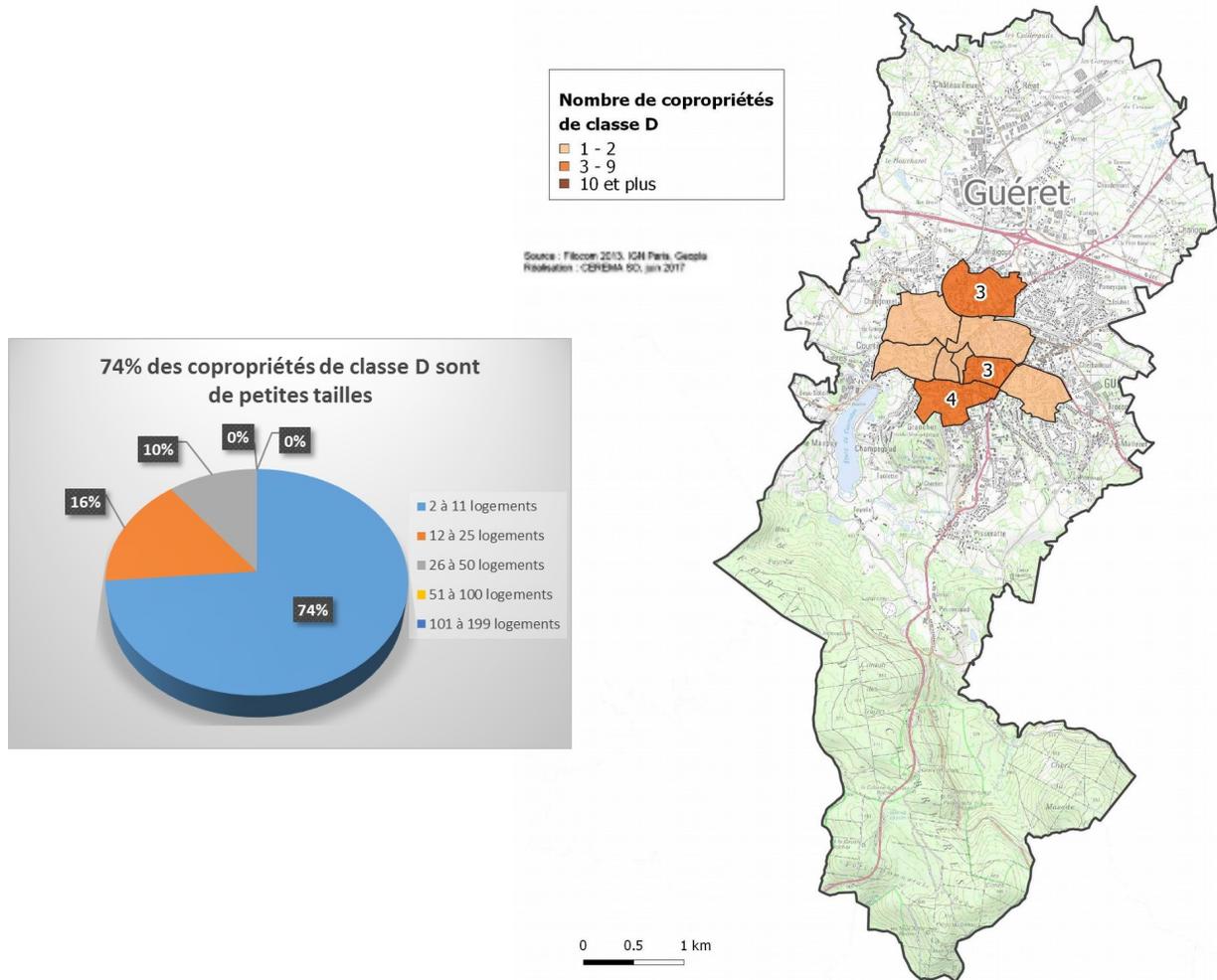
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 10	*
Niveau 2	De 2 à 10	33 % et plus
Niveau 3	1 copropriété	*

* : le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. Le taux (la densité) de copropriétés de classe D sur le territoire n'est pas regardé.



5 - Focus sur une commune : Guéret

Guéret compte **19 copropriétés de classe D**. Trois sections cadastrales concentrent 10 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x **74 % sont des copropriétés de petites tailles ;**
- x 58 % des copropriétés construites avant 1949 ;
- x 79 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires.

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.

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

Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
23096__BS	4	3	2	4
23096__AP	3	3	1	2
23096__BH	3	2	2	2

Connaissance et prévention des risques – Développement des infrastructures – Énergie et climat – Gestion du patrimoine d’infrastructures
Impacts sur la santé – Mobilités et transports – Territoires durables et ressources naturelles – Ville et bâtiments durables

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Cerema Sud-Ouest

rue Pierre Ramond – CS 60013 – 33166 Saint-Médard-en-Jalles – Téléphone +33 (0)5 56 70 66 33 – www.cerema.fr

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

