

Les copropriétés potentiellement fragiles dans les Landes

Décembre 2017

1 - Les copropriétés dans les Landes

Environ 4 000 copropriétés comprenant plus de 47 000 logements en 2015.

Les Landes, avec 8 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 4^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), entre la Haute-Vienne (5 %) et la Charente-Maritime (11 %).

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

En 2015	Landes	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	4 056	49 520
Nombre de logements en copropriétés	47 186	584 000
% de logements en copropriétés	19 %	17%

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 12 500 nouveaux logements y ont été construits, suivant la tendance régionale.

Evolution	Landes	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	34 651	463 200
Évolution 2007-2015	+ 36 %	+ 26 %

En copropriété, 54 % de résidences principales, 36 % de résidences secondaires

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	54%	36%	10%
Tous logements du département	75%	16%	9%

Si la vacance en copropriété est proche de l'ensemble du parc (10 % contre 9 %), la différence vient des résidences secondaires qui concernent plus d'1/3 des logements. 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'1/5 des logements en copropriété

Comme dans l'ensemble de la région, les copropriétés de 2 à 9 logements sont majoritaires dans les Landes. Elles représentent 72 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	2 101	52%	547	11%
De 5 à 9 lgts	813	20%	5 279	11%
De 10 à 49 lgts	923	23%	19 152	41%
De 50 à 99 lgts	159	4%	9 693	21%
Plus de 100 lgts	60	1%	7 645	16%

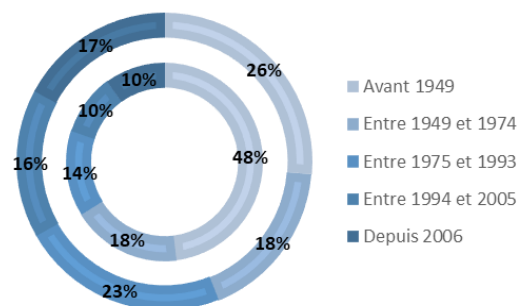
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 60 copropriétés de plus de 100 logements (dont 8 de plus de 200), regroupant près de 8 000 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 6 dans le département.

Seulement 26 % 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
1 068	717	924	653	694



Le parc de copropriétés des Landes est globalement beaucoup plus récent que dans le reste de la région

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

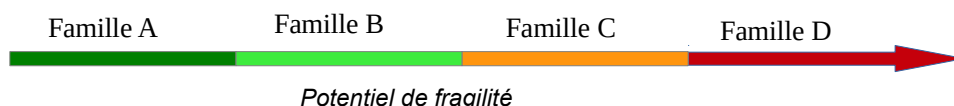
Dans les Landes, les 2/3 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

Ce taux est inversé lorsque l'on regarde l'ensemble des logements du département où 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	16 076	9 191	64%	36%
Tous logements du département	59 923	119 099	35%	65%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 2 223 copropriétés des Landes ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



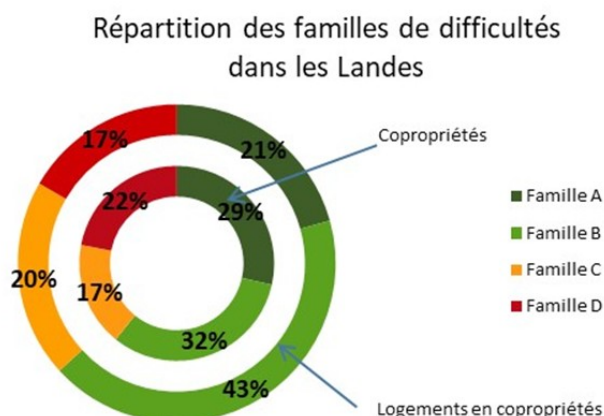
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Landes	Les copropriétés		Les logements en copropriétés	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	634	29%	5 470	21%
Famille B	717	32%	11 260	43%
Famille C	384	17%	5 336	20%
Famille D	488	22%	4 401	17%
Ensemble	2 223	100%	26 467	100%

37 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés des Landes sont réparties comme suit :

- 29 % de famille A
- 32 % de famille B
- 39 % 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.

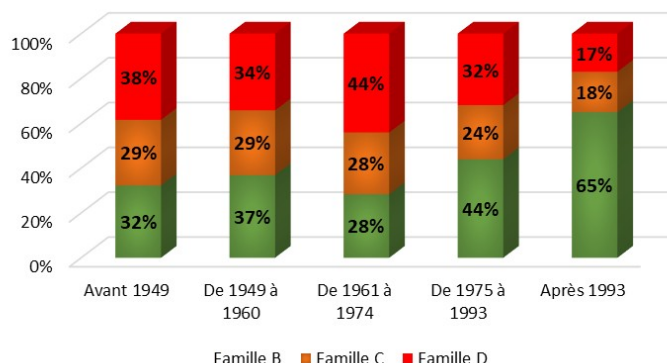
La période de construction : impact fort sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

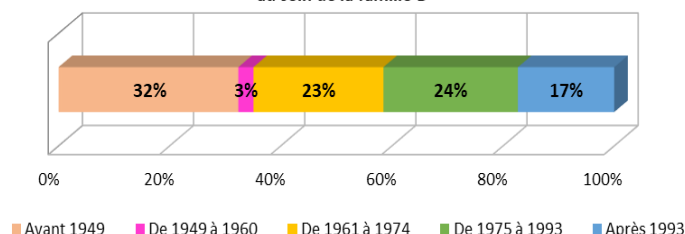
L'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

Le taux de copropriétés « C et D » passe de 68 % dans les constructions d'avant 1949 à 35 % pour celles d'après 1993.

Les périodes de construction des copropriétés



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

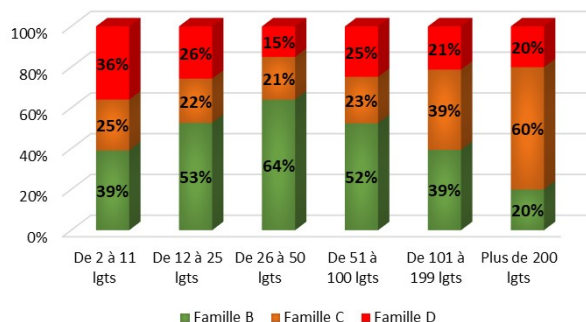


Au sein de la famille D, 32 % des copropriétés sont anciennes et construites avant 1949. Néanmoins, on note que 17 % d'entre elles sont plus récentes (après 1993) et sont déjà classés potentiellement fragiles.

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

Sources : Filocom-Anah 2013

Les tailles des copropriétés, en nombre de logements

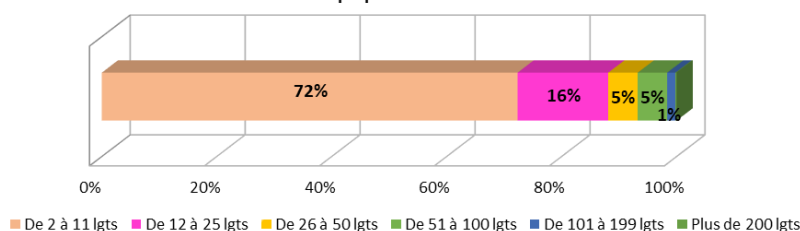


Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que les copropriétés de taille moyennes (entre 26 et 50 logements) sont celles où le taux de classe B avoisine ou dépasse les 65 %.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 72 % 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. Seule 1 copropriété de plus de 200 logements sur les 5 étudiées est de classe D.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

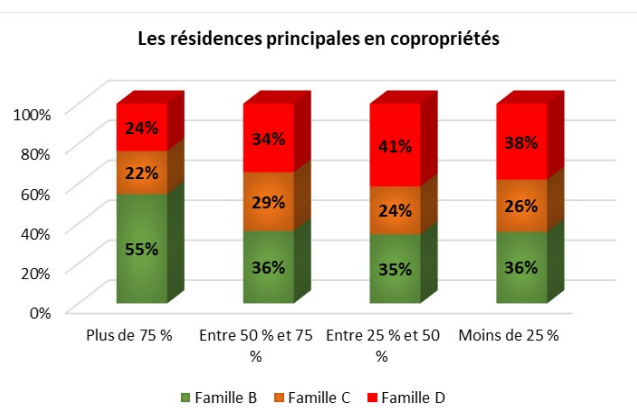


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

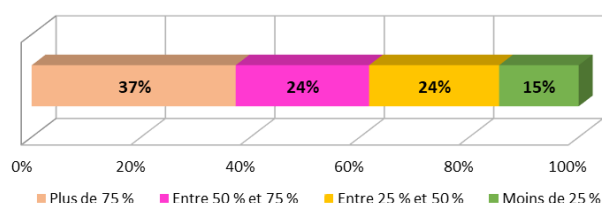
Sources : Filocom-Anah 2013

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 de prévenir un basculement vers la classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de résidences secondaires sont



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D

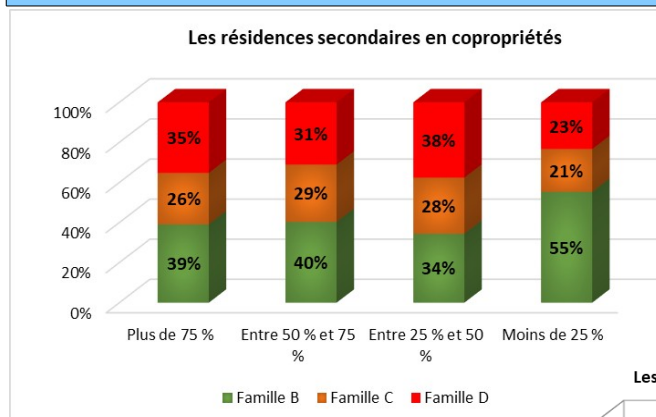


élevés doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

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

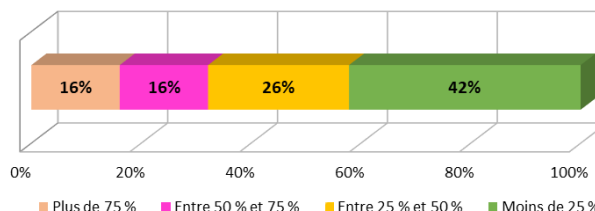
Sources : Filocom-Anah 2013



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

Dans les Landes, plus d'1/3 des logements en copropriété sont des résidences secondaires. Ce sujet est donc un enjeu important pour le département.

Les résidences secondaires en copropriétés au sein de la famille D

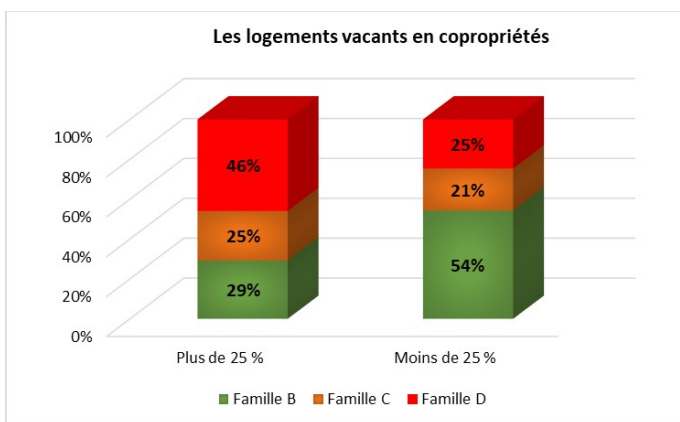


Le graphique ci-dessus montre que quel que soit le taux de résidences secondaires dans les copropriétés étudiées, l'équilibre entre les 3 familles de dégradation est identique. Il n'est pas possible d'identifier clairement un lien entre le fort ou le faible taux de résidences secondaires dans une copropriété et son potentiel de fragilité. Cependant la classe D est majoritairement composée de copropriétés dans lesquelles le nombre de résidences secondaires est inférieur à 50 %.

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

Sources : Filocom-Anah 2013

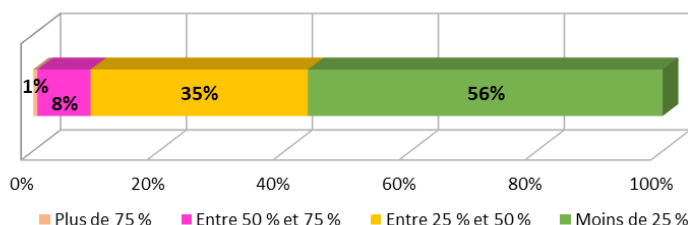
On constate sur le graphique que plus les copropriétés sont impactées par la vacance, plus elles ont de risques d'être classées en D. Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 46 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue et n'est plus que de 25 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.



Si la vacance semble donc avoir un impact sur la fragilité de la copropriété, il ne faut

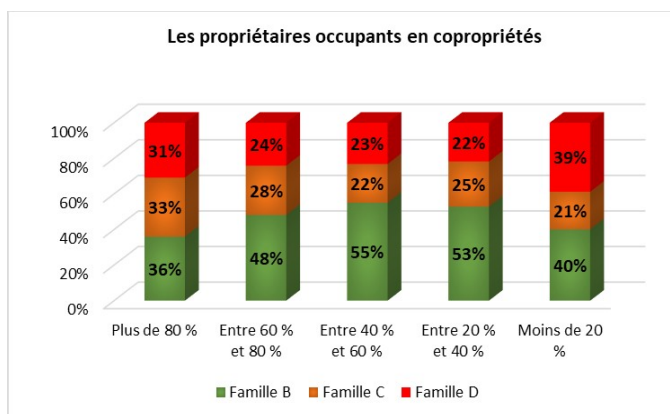
pas conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 56 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants.

Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D



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

Sources : Filocom-Anah 2013



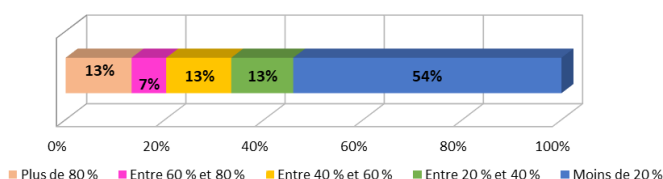
Les copropriétés essentiellement habitées par des propriétaires occupants (à plus de 80 %) sont équitablement réparties entre les classes B, C et D.

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

54 % des copropriétés de classe D sont occupées 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.

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D



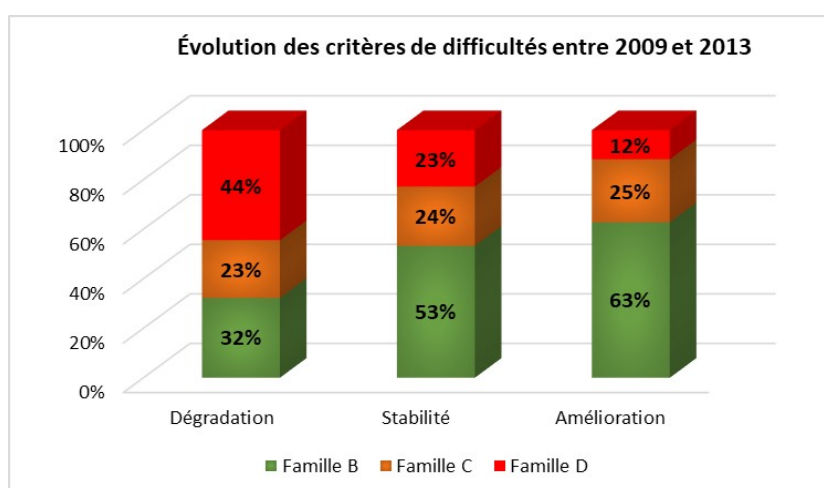
Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles, une amélioration des copropriétés les moins fragiles

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...).

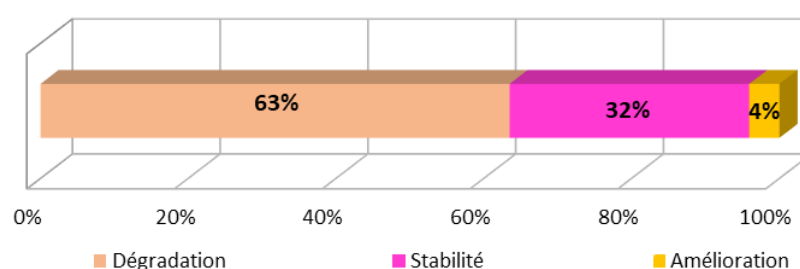
68 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 63 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 63 % 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 2015 dans les Landes

- On dénombre 4 056 copropriétés dans le département comprenant 47 186 logements, avec une croissance de 36 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 19 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 54 % des logements en copropriété sont des résidences principales, 36 % de résidences secondaires ;
- 52 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 72 % de moins de 10 logements. Cependant, 62 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 26 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 17 % 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 2013 par famille A, B, C et D dans les Landes

- 2 223 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 26 467 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 29 % en classe A, 32 % en classe B et 39 % en classe C ou D ;
- 37 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe de la classe C et D (20 % en C, 17 % en D).

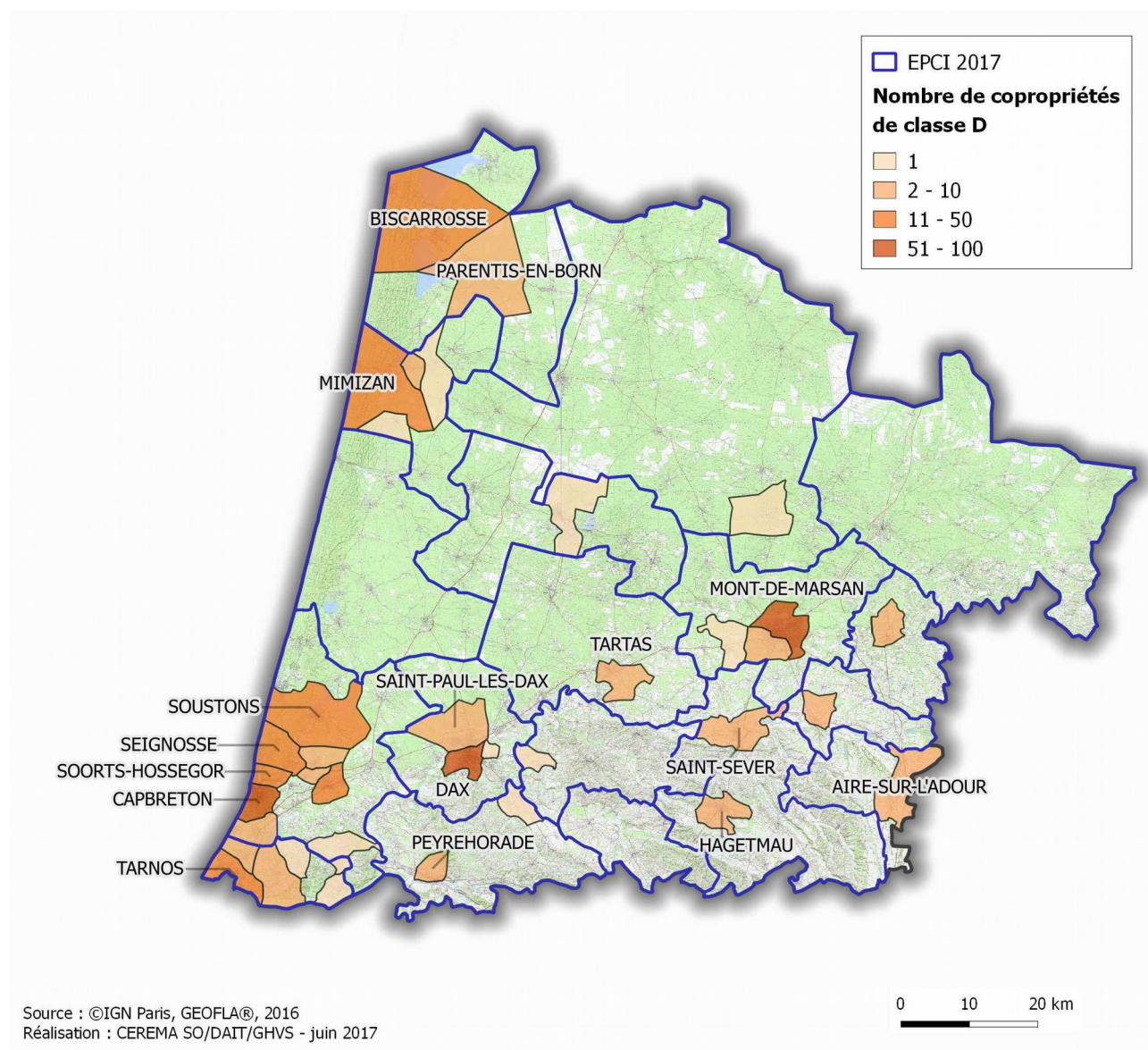
Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (488 copropriétés comptant 4 401 logements)

- 32 % ont été construites avant 1949, 17 % depuis 1993 ;
- 72 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 11 logements ou moins ;
- 61 % comptent plus de résidences principales que de résidences secondaires et de logements vacants ;
- 56 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants
- 54 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 63 % 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 dans les Landes

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.

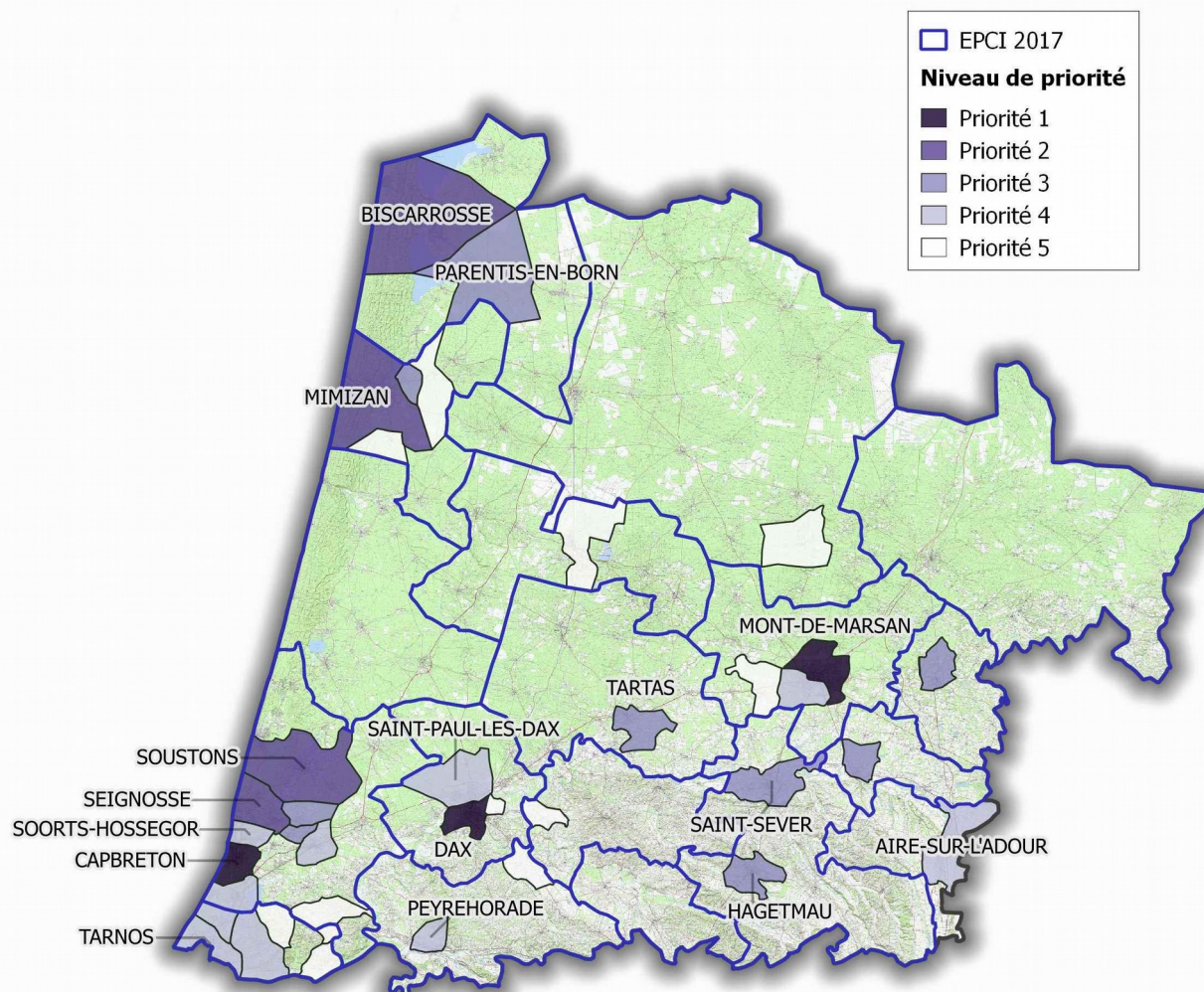
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



Les cinq niveaux de priorité retenus pour les Landes, 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 50	*
Niveau 2	De 21 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 20	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 20	Moins de 33 %
Niveau 5	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.

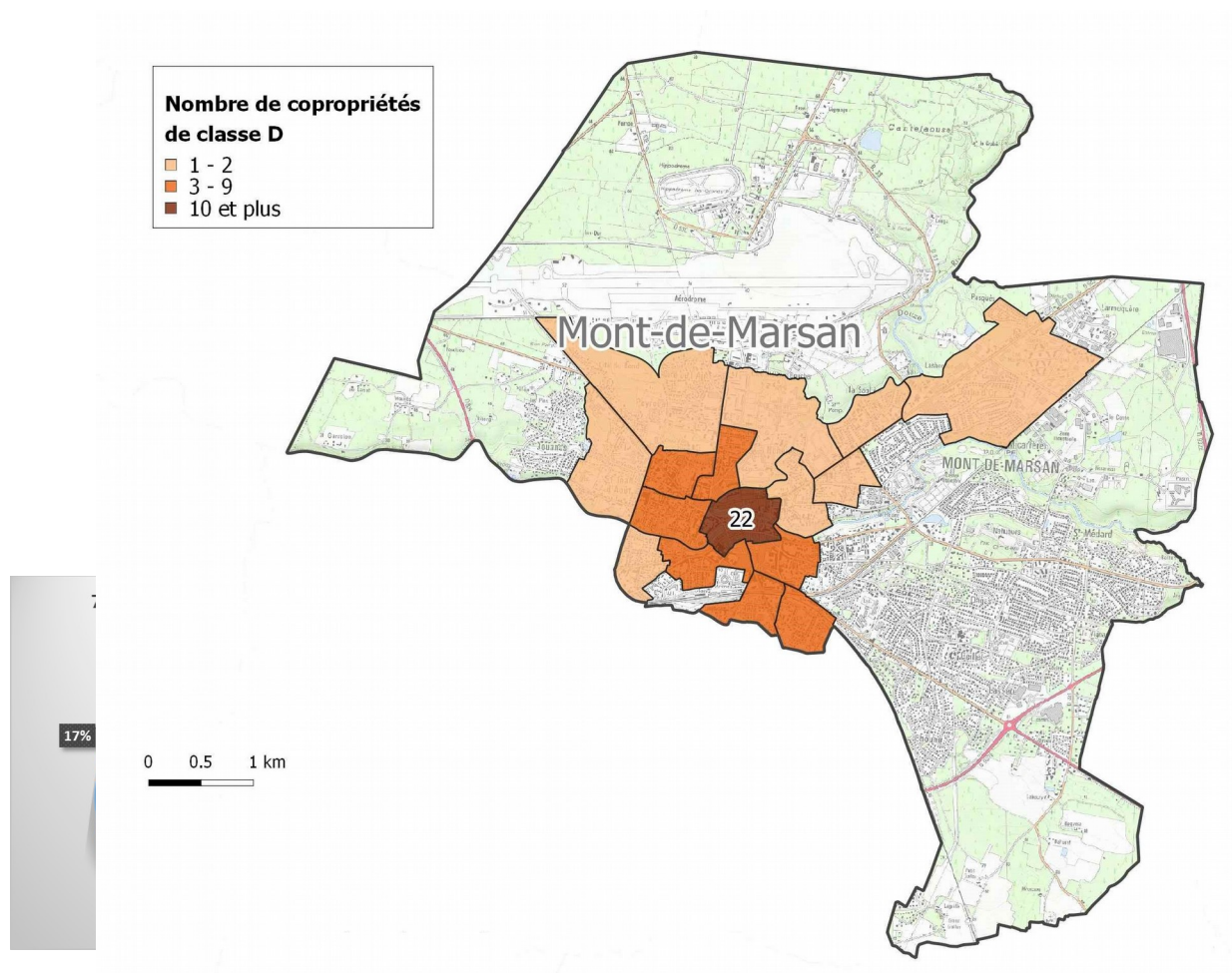


Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2016
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017

0 10 20 km

5 - Focus sur une commune : Mont-de-Marsan

Mont-de-Marsan compte **71 copropriétés de classe D**. Une section cadastrale concentre 22 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x **76 % sont des copropriétés de petites tailles ;**
- x 32 % des copropriétés construites entre 1975 et 1993 ;
- x 82 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires.

Les caractéristiques des cinq sections cadastrales étudiées :

Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
40192_AB	22	17	12	19

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.



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

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

