

Les copropriétés potentiellement fragiles dans les Pyrénées-Atlantiques

Décembre 2017



1 - Les copropriétés dans les Pyrénées-Atlantiques

Environ 14 000 copropriétés comprenant près de 145 000 logements en 2015.

Les Pyrénées-Atlantiques, avec 28 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 2^e département de la région, juste derrière la Gironde (30 % des copropriétés) et loin devant la Charente-Maritime (10 %).

Dans le département, plus d'un logement sur trois est en copropriété (37 %, taux le plus élevé de Nouvelle-Aquitaine).

En 2015	Pyrénées-Atlantiques	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	13 843	49 520
Nombre de logements en copropriétés	144 621	584 000
% de logements en copropriétés	37 %	17%

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 25 000 nouveaux logements y ont été construits. Cette hausse est comparable à celle constatée au niveau régional.

Evolution	Pyrénées-Atlantiques	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	118 651	463 200
Évolution 2007-2015	+ 22 %	+ 26 %

En copropriété, 71 % de résidences principales, 20 % de résidences secondaires.

Dans les Pyrénées Atlantiques, les résidences principales représentent un peu plus de 3/4 de l'ensemble du parc de logements du département. En copropriété, la répartition y est légèrement plus faible, 71 % des logements sont des résidences principales.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	71%	20%	9%
Tous logements du département	79%	12%	9%

Si la vacance en copropriété est égale à celle de l'ensemble des logements, la différence vient des résidences secondaires qui concernent plus d'1/5 des logements. C'est une particularité de ce département et de ses copropriétés du littoral : la moyenne régionale n'est que de 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 dans les Pyrénées-Atlantiques. Elles représentent 77 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	7 676	55%	20 308	14%
De 5 à 9 lgts	3 007	22%	19 445	13%
De 10 à 49 lgts	2 591	19%	55 871	39%
De 50 à 99 lgts	414	3%	27 327	19%
Plus de 100 lgts	155	1%	21 670	15%

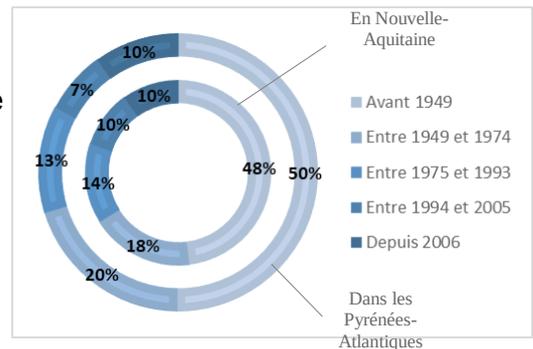
Cependant, la majorité des logements en copropriété (58 %) sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 155 copropriétés de plus de 100 logements (dont 21 de plus de 200), regroupant près de 22 000 logements et représentant 1 logement en copropriété sur 7 dans le département.

50 % 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
6 939	2 799	1 719	1 014	1 372



La répartition des années de construction des copropriétés des Pyrénées-Atlantiques est, globalement, assez proche de celle de la région.

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

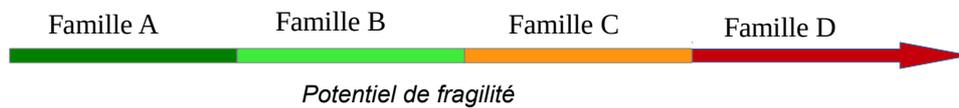
Spécificité du département, on dénombre le même taux de locataires que de propriétaires-occupants dans les copropriétés des Pyrénées-Atlantiques. Dans le reste de la région, la tendance est à une occupation de 66 % par des locataires.

On constate tout de même que le taux de propriétaires-occupants est inférieur en copropriété à ce qu'il est dans l'ensemble des logements du département (48 % contre 61 %).

Les résidences principales	Nombre		Répartition	
	Locataires	Propriétaires occupants	Part des locataires	Part des propriétaires occupants
En copropriété	51 545	48 863	52%	48%
Tous logements du département	115 209	190 522	39%	61%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 11 021 copropriétés des Pyrénées-Atlantiques ont été classées dans des familles A, B, C, et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



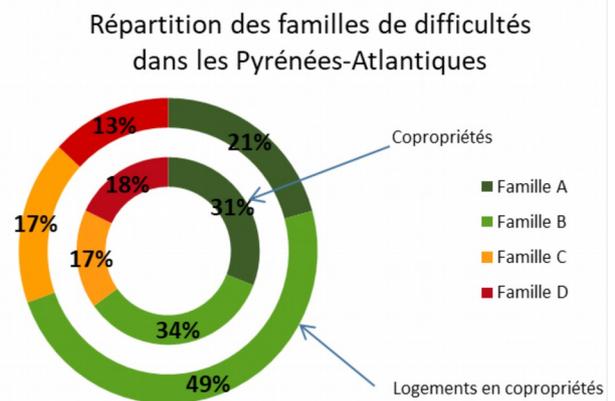
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Pyrénées-Atlantiques	Les copropriétés		Les logements en copropriétés	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	3 413	31%	22 009	21%
Famille B	3 756	34%	51 648	49%
Famille C	1 880	17%	18 415	17%
Famille D	1 972	18%	13 849	13%
Ensemble	11 021	100%	105 921	100%

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

Les copropriétés des Pyrénées-Atlantiques sont réparties en trois tiers assez équilibrés :

- 31 % de famille A
- 34 % de famille B
- 35 % de famille C ou D



Dans les paragraphes suivants, seuls 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.

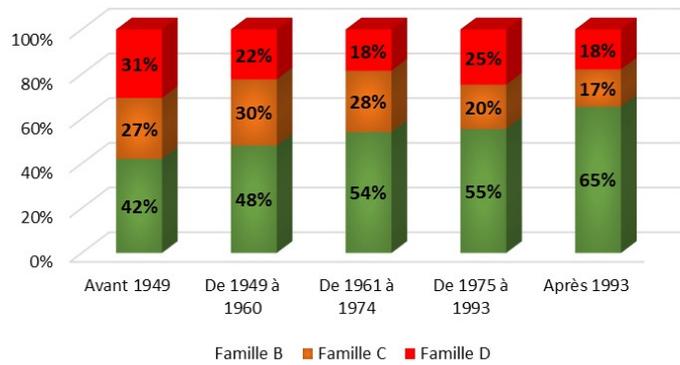
La période de construction : impact fort sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

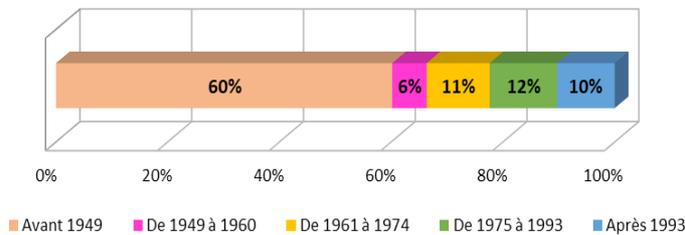
Dans les Pyrénées-Atlantiques, l'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 58 % pour celles construites avant 1949 à 35 % pour celles construites après 1993.

Les périodes de construction des copropriétés



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



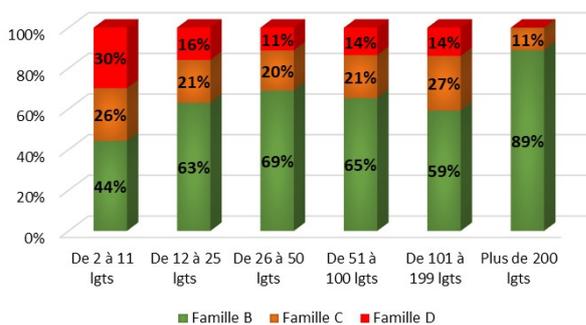
Parmi les copropriétés de classe D, 60 % ont été construites avant 1949 et 2/3 avant 1974.

On note cependant que 10 % des copropriétés de classe D sont plus récentes, et construites après 1993.

La taille de la copropriété : les petites copropriétés potentiellement plus fragiles que les grandes

Sources : Filocom-Anah 2013

Les tailles des copropriétés, en nombre de logements

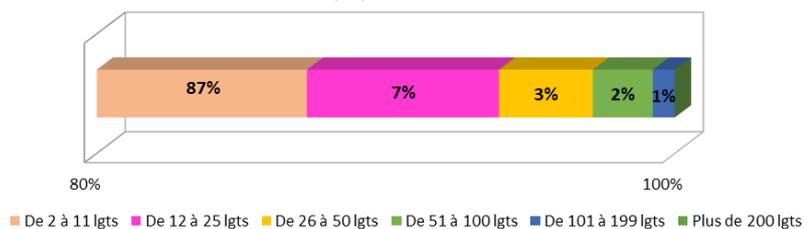


Contrairement à l'idée reçue, et comme on le constate globalement en Nouvelle Aquitaine, une copropriété fragile n'est pas obligatoirement un grand ensemble. Le graphique ci-contre indique même le contraire : les petites copropriétés sont, en proportion, plus souvent de classe C ou D que les grandes. Parmi les 18 grandes copropriétés étudiées de plus de 200 logements, aucune n'est de classe D (et seulement 2 de classe C).

Parmi les copropriétés de classe D, 87 % d'entre elles sont composées de moins de 11 logements.

Seulement 3 % d'entre elles sont des ensembles de plus de 50 logements.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

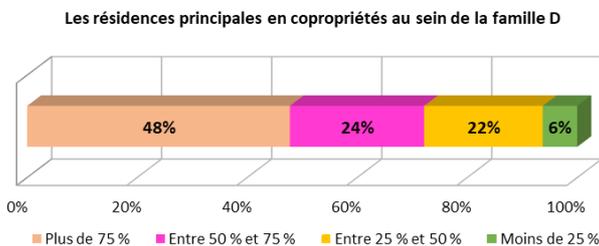
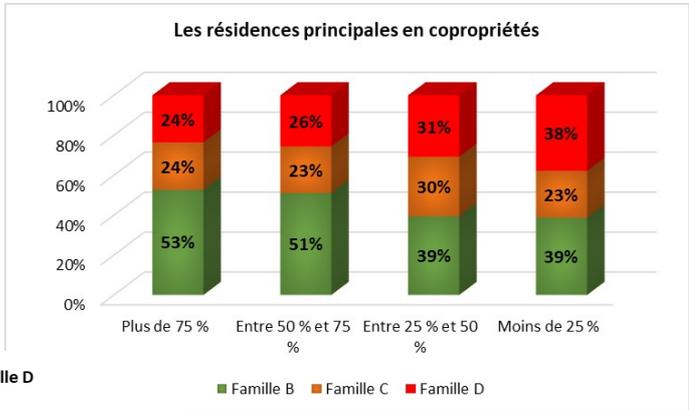


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible

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

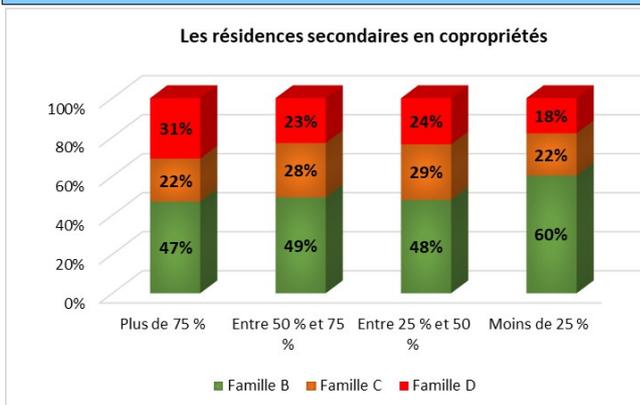


faire l'objet d'une vigilance particulière.

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

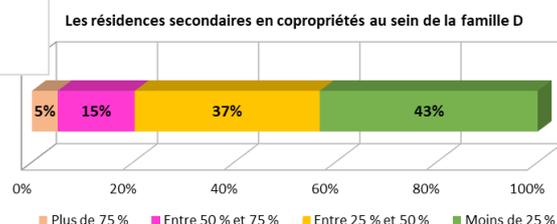
Résidences secondaires : le faible impact du nombre de résidences secondaires sur le degré de fragilité des copropriétés

Sources : Filocom-Anah 2013



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

Dans les Pyrénées-Atlantiques, 20 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires. Ce sujet est donc un enjeu important à l'échelle du département.

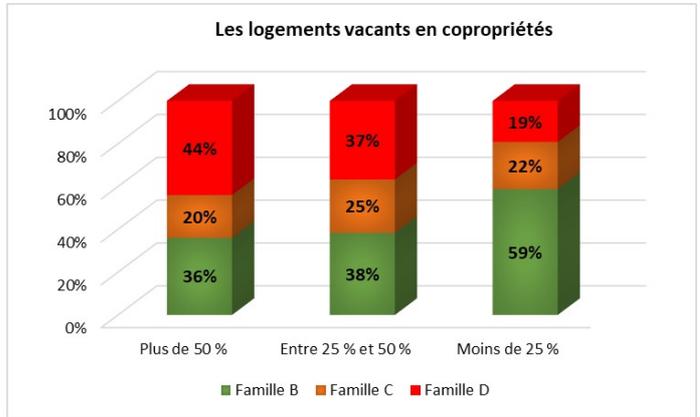


Le graphique ci-dessus montre que quel que soit le taux de résidences secondaires dans les copropriétés étudiées, l'équilibre entre les 3 classes de dégradation est identique. Il n'est pas possible d'identifier clairement un lien entre le fort ou le faible taux de résidences secondaires dans une copropriété 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 % de l'ensemble des logements.

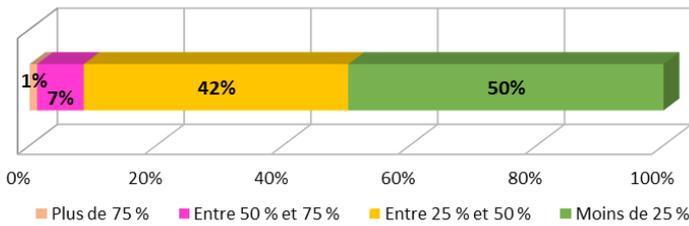
Vacance : plus de copropriétés de classe D quand la vacance est importante
Sources : Filocom-Anah 2013

Les copropriétés dans lesquelles on dénombre une vacance supérieure à 50 % sont majoritairement de classe D. Ce taux diminue avec celui de la vacance dans la copropriété : seulement 19 % des copropriétés où la vacance est inférieure à 25 % sont en classe D.

Si la vacance semble donc avoir un impact



Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D

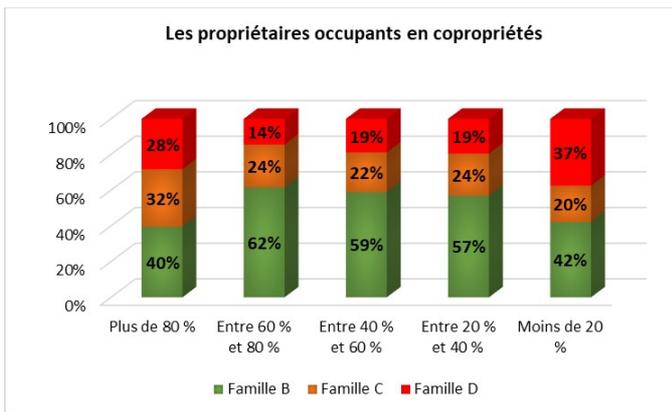


sur la fragilité de la copropriété, il ne faut pas conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés.

En effet, la moitié 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

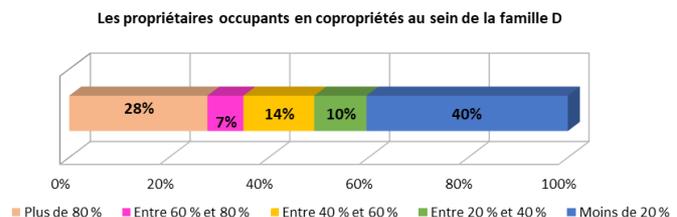


37 % des copropriétés dans lesquelles les logements sont faiblement occupés par leur propriétaire sont de classe D.

Ce taux est plus faible lorsque la proportion « propriétaires occupants / locataires » est différente.

Parmi celles de classe D, 50 % des copropriétés sont occupées essentiellement

par des locataires (moins de 40 % de propriétaires occupants). Cette donnée confirme le lien existant entre le niveau de dégradation de la copropriété et son taux d'occupation par des locataires.



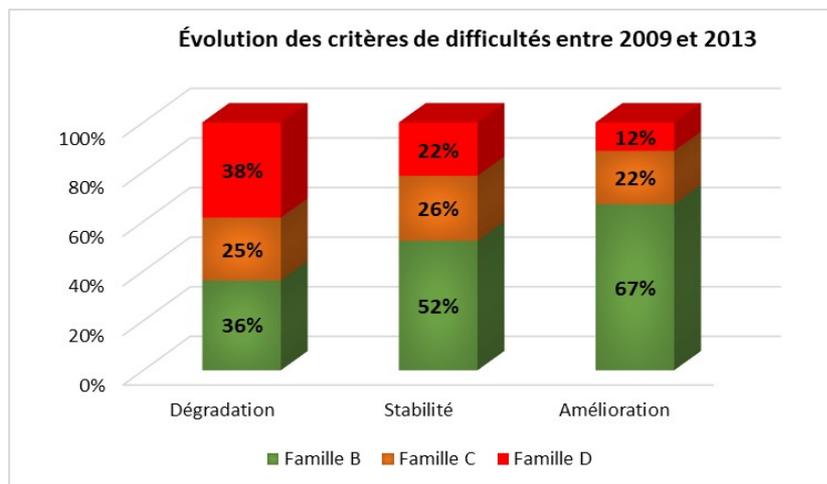
Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : dégradation des copropriétés les plus fragiles et amélioration des copropriétés les moins fragiles

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...).

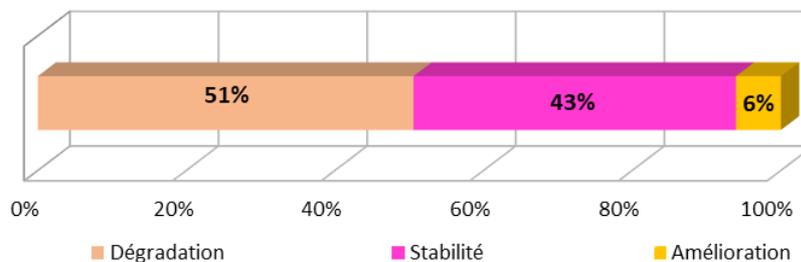
63 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C ou D). À l'inverse, 67 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 51 % se sont dégradées et, a contrario, seulement 6 % 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 des Pyrénées-Atlantiques, en 2015

- On dénombre 13 843 copropriétés dans le département comprenant près de 145 000 logements, avec une croissance de 22 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 37 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 71 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 20 % des résidences secondaires ; la vacance concerne 9 % des logements en copropriété.
- 55 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 77 % de moins de 10 logements. Cependant, 58 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 50 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 7 % le sont depuis 2006 ;
- La moitié des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre seulement 1/3 de locataires sur l'ensemble des logements du département).

Les copropriétés des Pyrénées-Atlantiques, par famille A, B, C et D, en 2013

- 11 021 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 106 000 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équilibrés : 31 % en classe A, 34 % en classe B et 35 % en classe C ou D ;
- Seulement 30 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (17 % en C, 13 % en D).

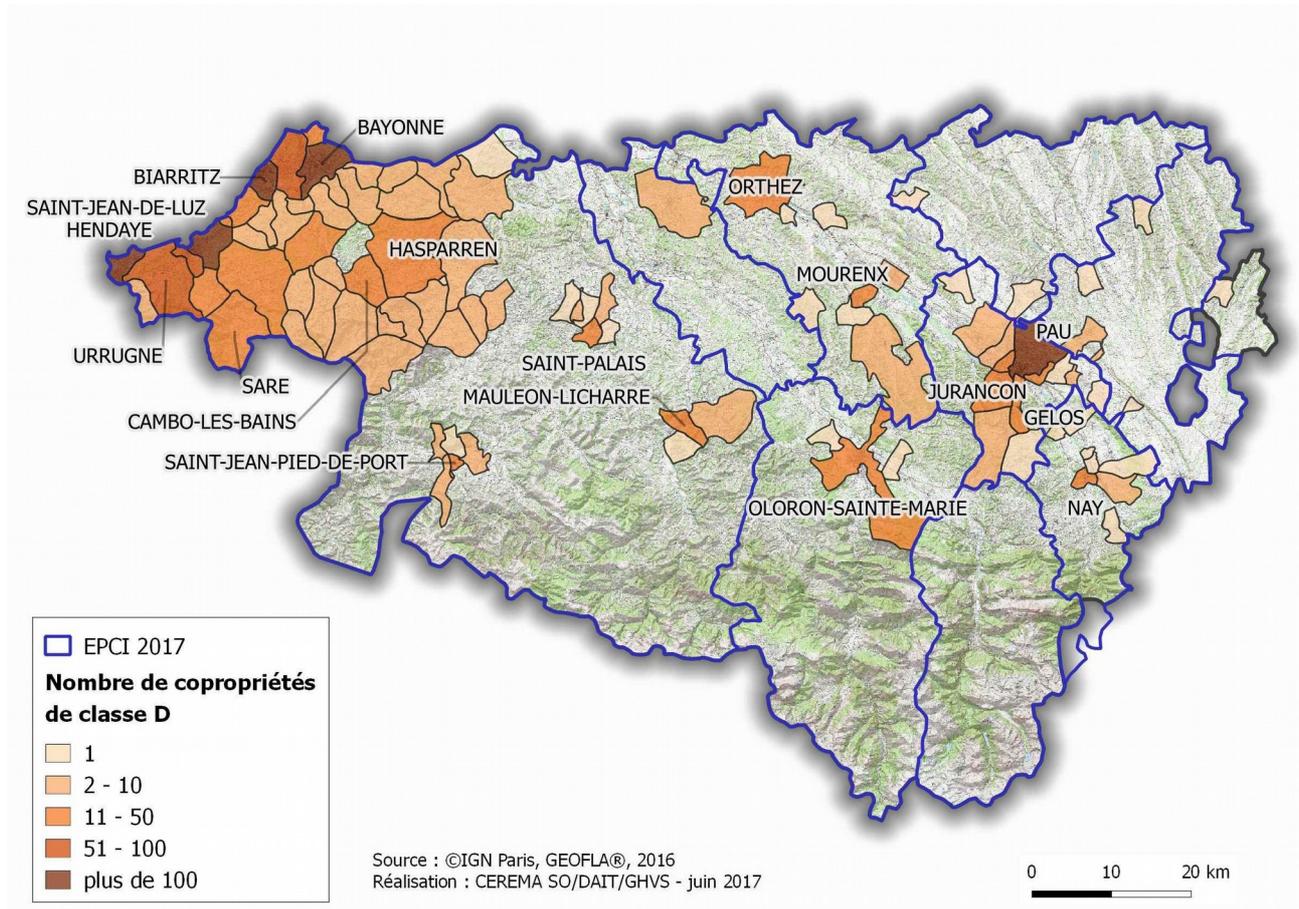
Pour les copropriétés classées D (1 972 copropriétés comptant 13 849 logements)

- 60 % ont été construites avant 1949, 10 % depuis 1993 ;
- 87 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 72 % comptent plus de résidences principales que de résidences secondaires et de logements vacants ;
- 50 % des copropriétés de classe D comprennent plus de 25 % de logements vacants
- 40 % 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. 67 % d'entre elles ont vu une amélioration.

4 - Les enjeux en Pyrénées-Atlantiques

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.

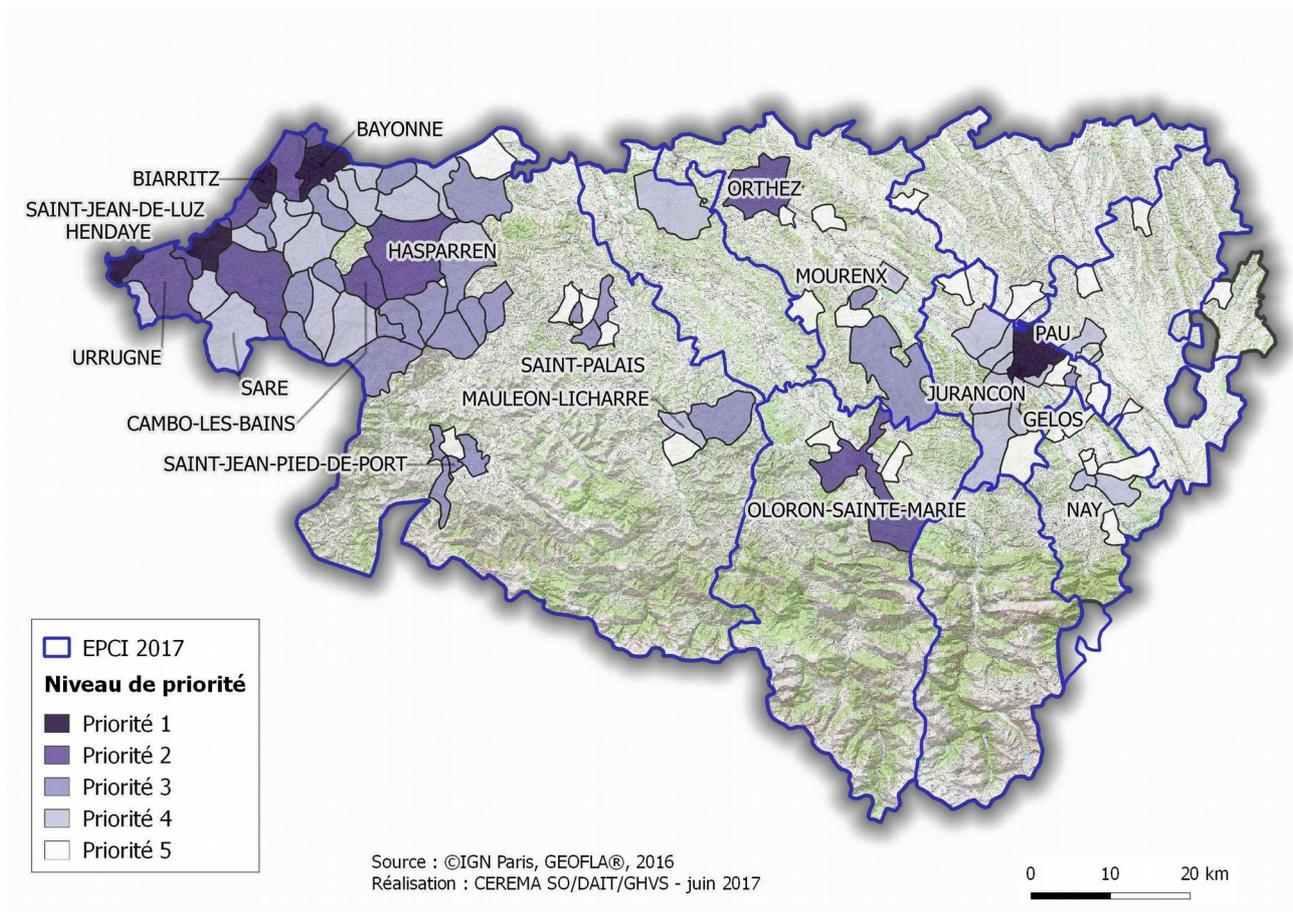
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



Les cinq niveaux de priorité retenus pour les Pyrénées-Atlantiques, classés du plus élevé au plus faible, sont les suivants.

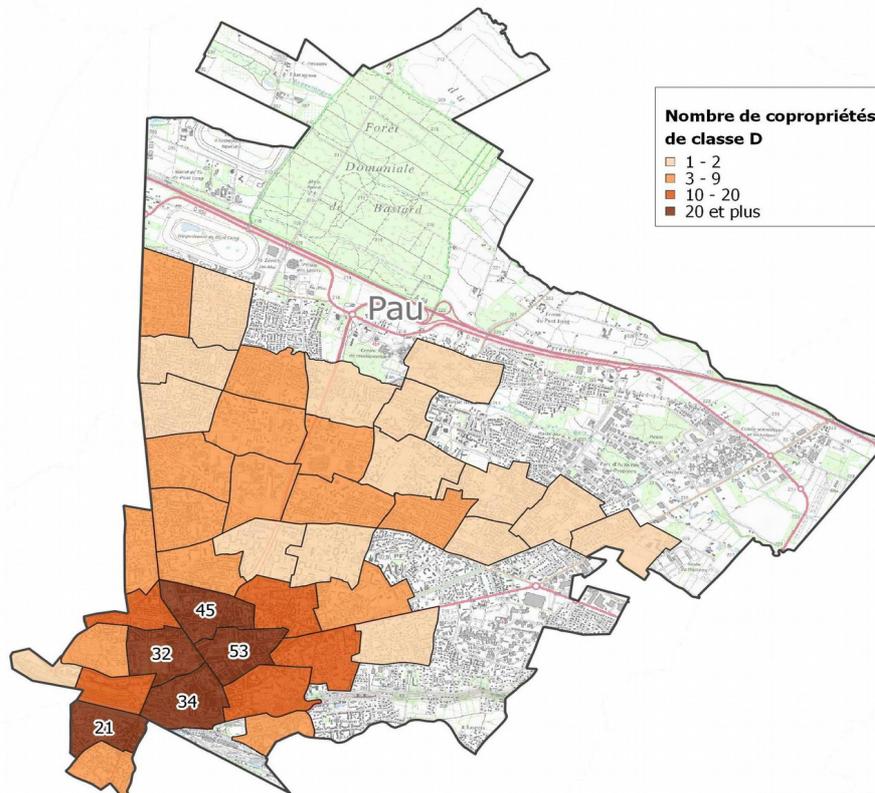
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 100	*
Niveau 2	De 20 à 100	*
Niveau 3	De 2 à 20	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 20	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

* : 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.



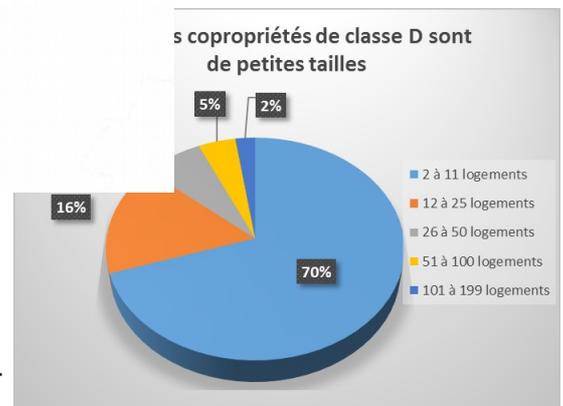
5 - Focus sur une commune : Pau

Pau compte **340 copropriétés de classe D**. Cinq sections cadastrales concentrent 185 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x 70 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 62 % des copropriétés construites avant 1949 ;
- x 60 % 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%)
64445__CP	53	45	47	28
64445__CO	45	31	29	34
64445__BY	34	30	27	22
64445__CK	32	26	25	24
64445__CD	21	18	15	7

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

