

Les copropriétés potentiellement fragiles dans la Vienne

Décembre 2017

1 - Les copropriétés de la Vienne

Environ 2 000 copropriétés comprenant près de 28 000 logements en 2015.

La Vienne, avec 4 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 7^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), entre la Corrèze (5 %) et la Dordogne (3 %).

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

En 2015	Vienne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	2 022	49 520
Nombre de logements en copropriétés	27 605	584 000
% de logements en copropriétés	12 %	17 %

On note depuis 2007 une évolution significative du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, 3 000 nouveaux logements y ont été construits, suivant à un moindre niveau la tendance régionale.

Evolution	Vienne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	24 735	463 200
Évolution 2007-2015	+ 12 %	+ 26 %

En copropriété, 84 % de résidences principales, 12 % de vacance

Dans la Vienne, le taux de résidences principales dans l'ensemble du parc est très élevé. On retrouve exactement ce même pourcentage en copropriété. Le taux de résidence secondaire est par contre légèrement plus faible (4 % contre 6 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	84%	4%	12%
Tous logements du département	84%	6%	10%

La vacance en copropriété est proche de l'ensemble du parc (12 % contre 10 %), D'une manière générale, et contrairement à beaucoup de départements de la région, les taux de résidences principales, secondaires et de vacances en copropriété sont très proches de ceux de l'ensemble du parc.

2/3 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 la Vienne. Elles représentent 67 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	832	41%	2 374	9%
De 5 à 9 lgts	529	26%	3 497	13%
De 10 à 49 lgts	538	27%	11 031	40%
De 50 à 99 lgts	91	5%	6 107	22%
Plus de 100 lgts	32	2%	4 596	17%

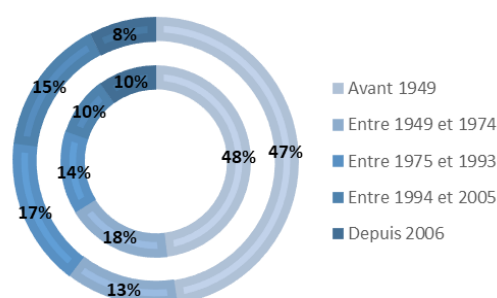
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 32 copropriétés de plus de 100 logements (dont 6 de plus de 200), regroupant près de 4 500 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 6 dans le département.

47 % 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
962	259	336	311	154



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

3/4 des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

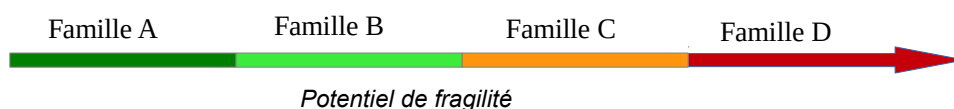
Dans la Vienne, les 3/4 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

En revanche, ce taux est inversé lorsque l'on regarde l'ensemble des logements du département où près des 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	17 410	5 557	76%	24%
Tous logements du département	74 770	124 246	38%	62%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013 1 603 copropriétés de la Vienne 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 :

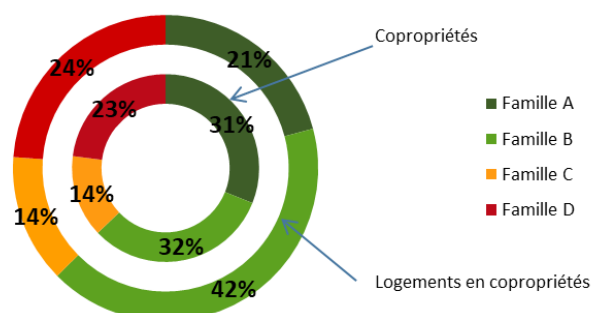
Vienne	Les copropriétés		Les logements en copropriétés	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	498	31%	5 048	21%
Famille B	510	32%	10 092	42%
Famille C	227	14%	3 286	14%
Famille D	368	23%	5 772	24%
Ensemble	1 603	100%	24 198	100%

38 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de la Vienne sont réparties en trois tiers assez équilibrés :

- 31 % de famille A
- 32 % de famille B
- 37 % de famille C ou D

Répartition des familles de difficultés dans la Vienne



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.

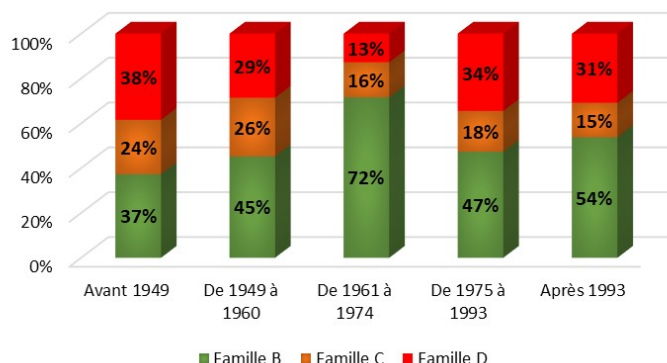
La période de construction : impact important sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

Même si l'évolution n'est pas linéaire, l'analyse de la période de construction indique que l'ancienneté a tendance à augmenter le risque de classement de la copropriété en classe C ou D.

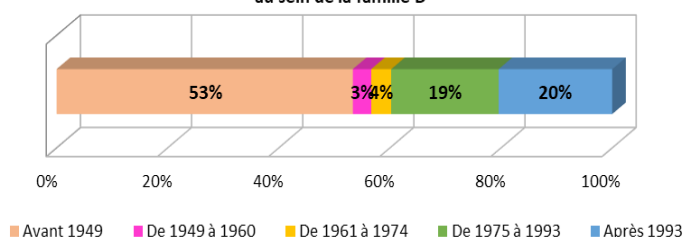
Lorsque l'on isole les copropriétés de classe D, on constate que 53 % d'entre

Les périodes de construction des copropriétés



elles sont anciennes et construites avant 1949. On notera cependant que 39 % sont plus récentes (construites après 1975) et déjà classés potentiellement très fragiles.

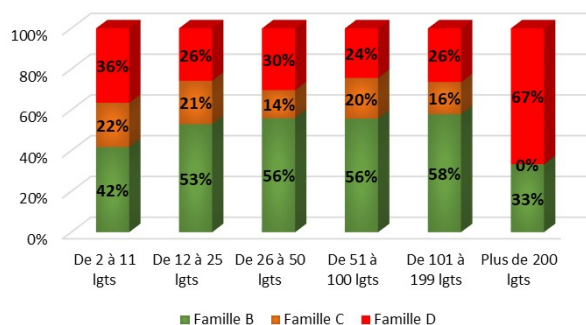
Les périodes de construction des copropriétés au sein de la famille D



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

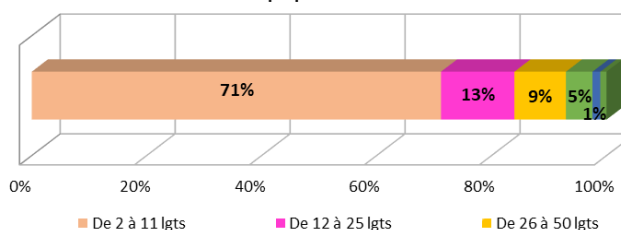


Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que les copropriétés de taille moyennes (entre 26 et 100 logements) sont celles où le taux de classe C et D est le plus faible (44 %).

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 71 % d'entre elles sont de petite

taille (moins de 12 logements). Ce constat va à l'encontre du préjugé de la copropriété fragile obligatoirement de grande taille. Cependant, parmi les 6 de plus de 200 logements, 4 sont de classe D.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

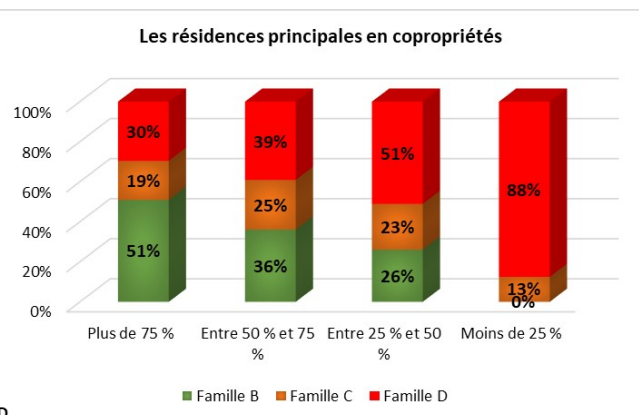


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

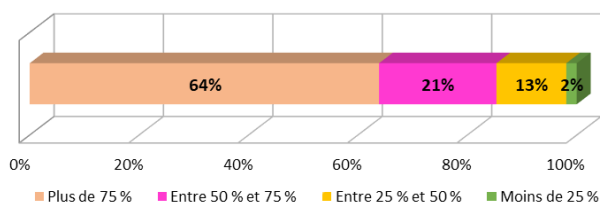
Sources : Filocom-Anah 2013

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 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 au sein de la famille D

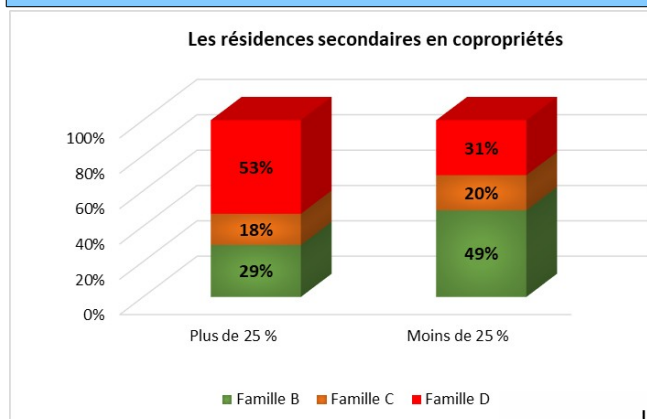


faire l'objet d'une vigilance particulière.

Néanmoins, on note que près des 2/3 des copropriétés de classe D (64 %) 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

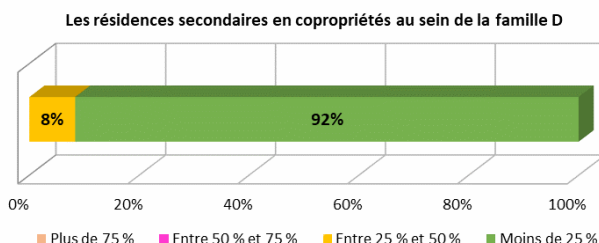


Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.

Dans la Vienne, seulement 4 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires. L'enjeu y est donc faible. Cependant le taux de copropriété de classes C et D est plus important lorsque le pourcentage de résidences secondaires est

élevé.

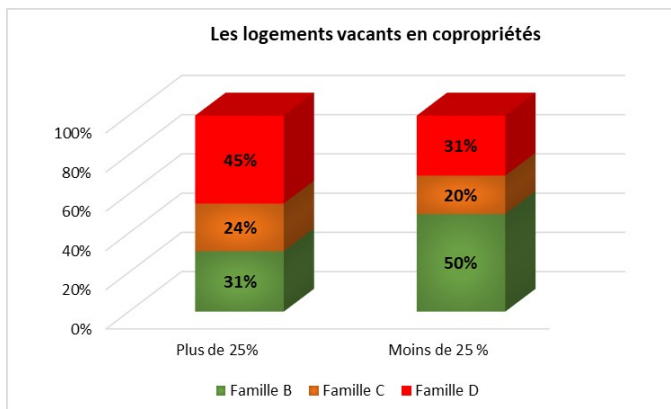
Malgré tout, vu le faible nombre de résidences secondaires, la classe D est essentiellement composée de copropriétés dans lesquels le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 % de l'ensemble des logements.



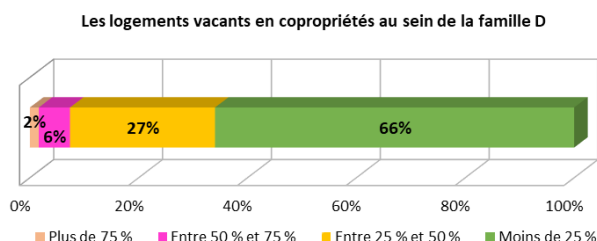
Vacance : plus de copropriétés de classe D quand la vacance est importante.

Sources : Filocom-Anah 2013

Comme on le constate sur le graphique, plus les copropriétés sont impactées par la vacance et plus elles ont de risques d'être classées en D. Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 45 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue à 31 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.



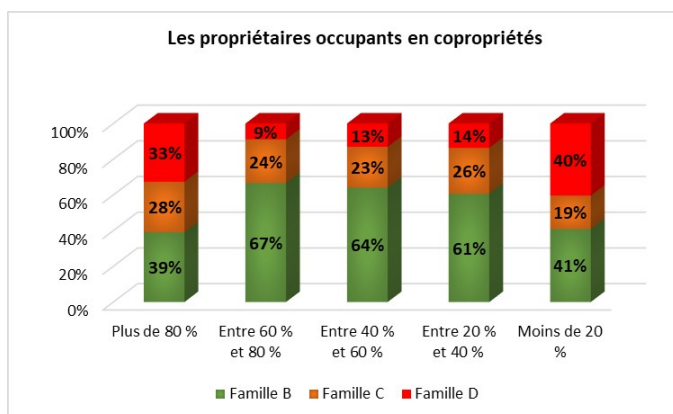
Si la vacance semble donc avoir un impact sur la fragilité de la copropriété, il ne faut pas



conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 66 % 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

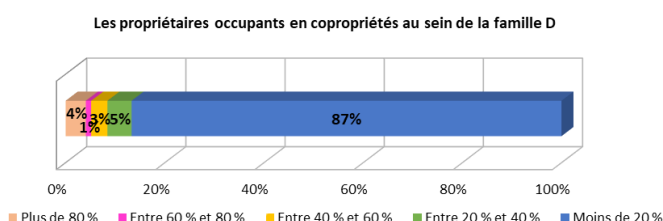


Les copropriétés essentiellement habitées par des propriétaires occupants (à plus de 80 %) sont équitablement réparties entre les classes B, C et D.

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

87 % des copropriétés de classe D sont occupés essentiellement par des locataires

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

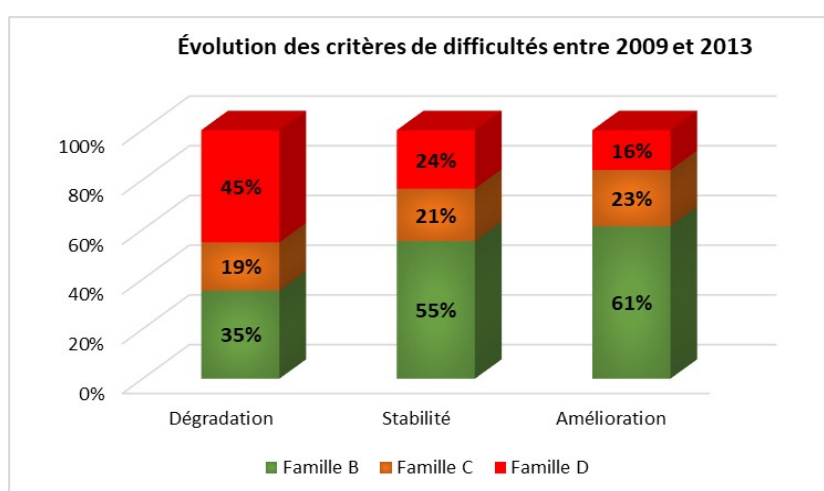


Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles, une amélioration des copropriétés les moins fragiles

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...).

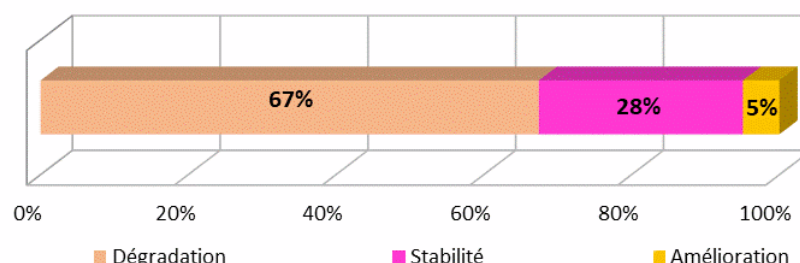
64 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 61 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des



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, 67 % 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 Vienne en 2015

- On dénombre 2 022 copropriétés dans le département comprenant près de 27 605 logements, avec une croissance de 12 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 12 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 84 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 4 % des résidences secondaires ; La vacance concerne 12 % des logements en copropriété ;
- 41 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 67 % de moins de 10 logements. Cependant, 62 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements ;
- 47 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 8 % le sont depuis 2006 ;
- 3/4 des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre seulement 1/3 de locataires sur l'ensemble du parc du département).

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

- 1 603 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 24 200 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 31 % de famille A, 32 % de famille B et 37 % de famille C ou D ;
- 38 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (14 % en C, 24 % en D).

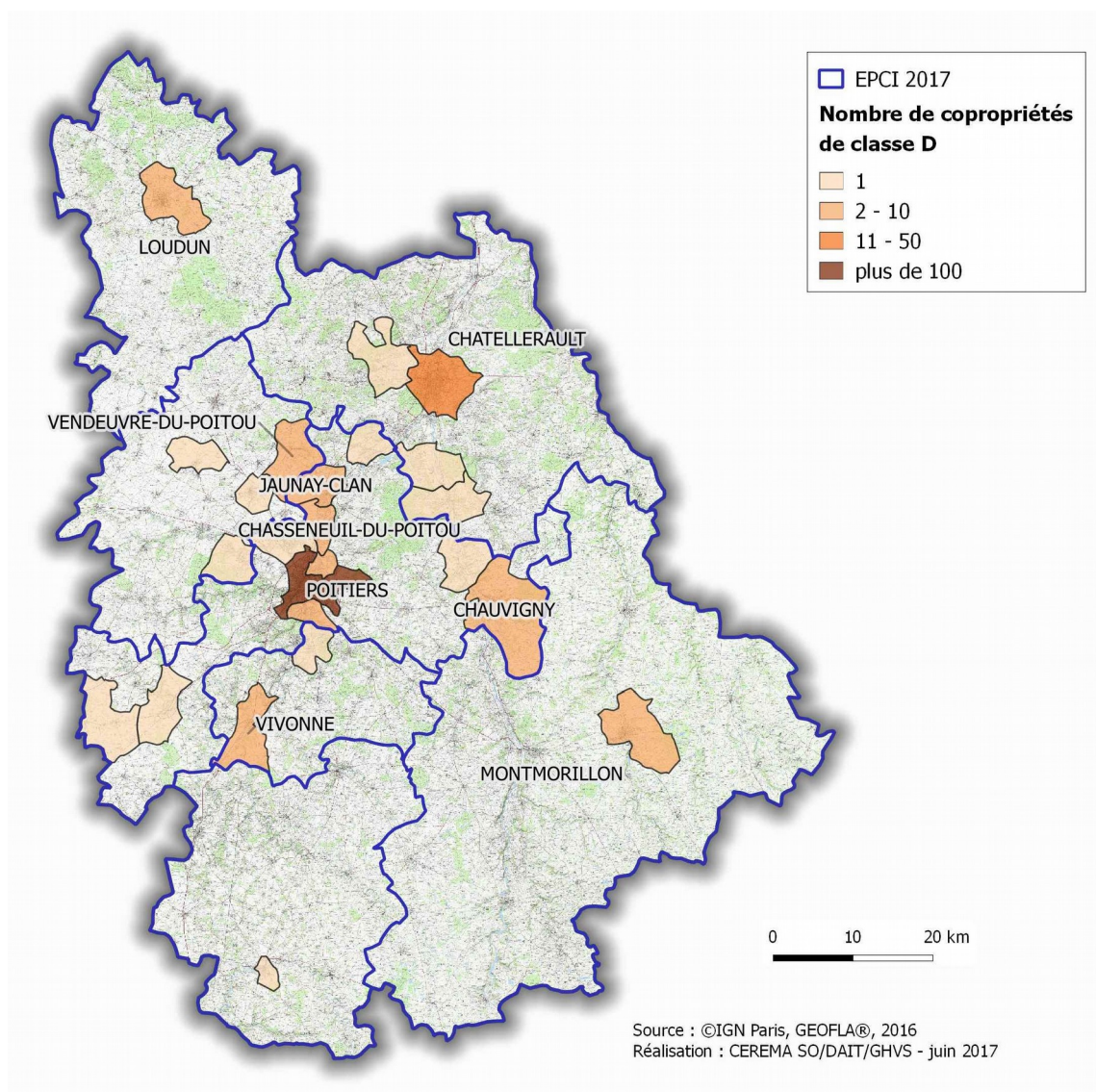
Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (368 copropriétés comptant 5 772 logements)

- 53 % ont été construites avant 1949, 16 % depuis 1993 ;
- 71 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 75 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 66 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants
- 87 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 67 % 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 en Vienne

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.

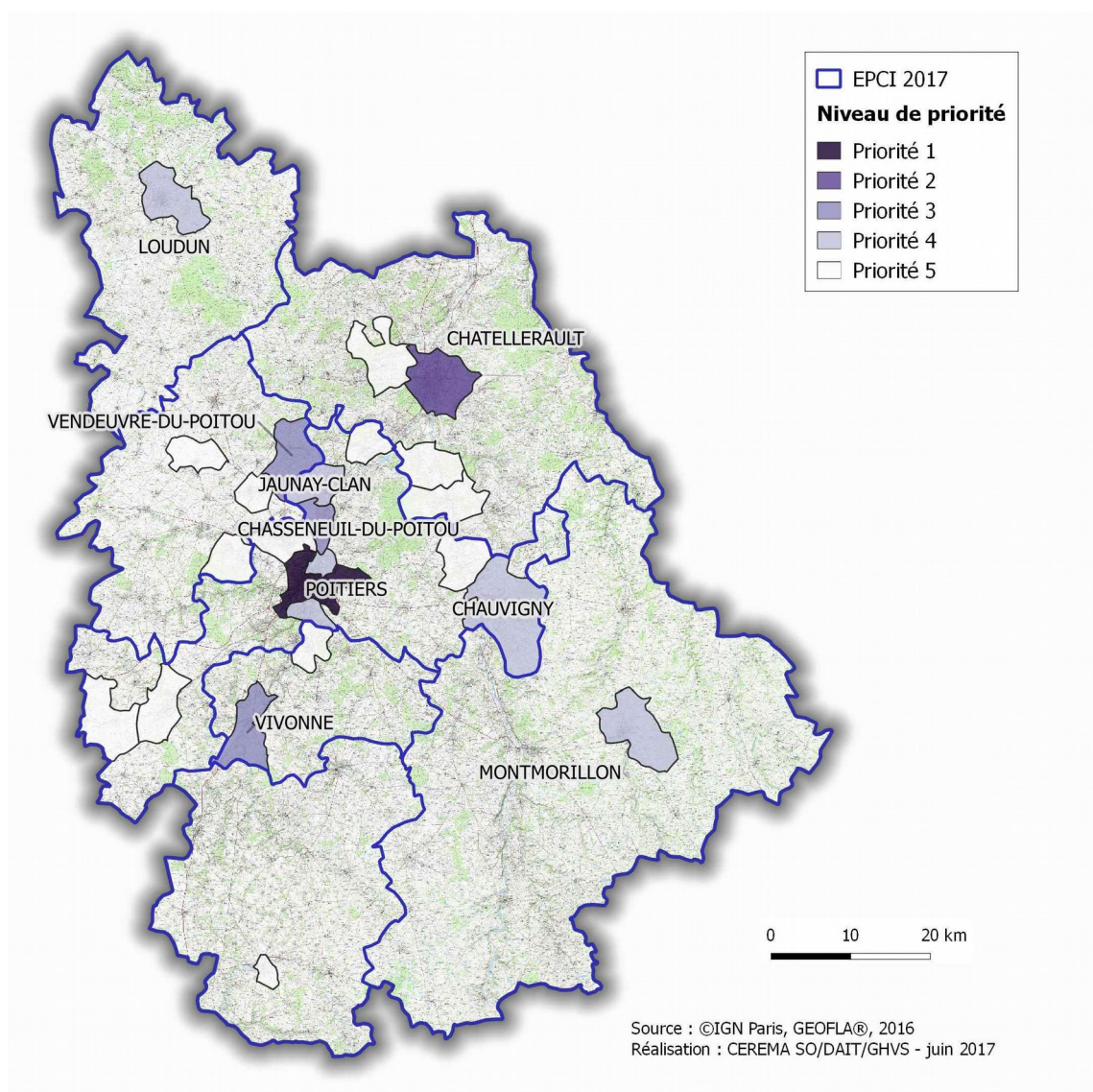
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



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

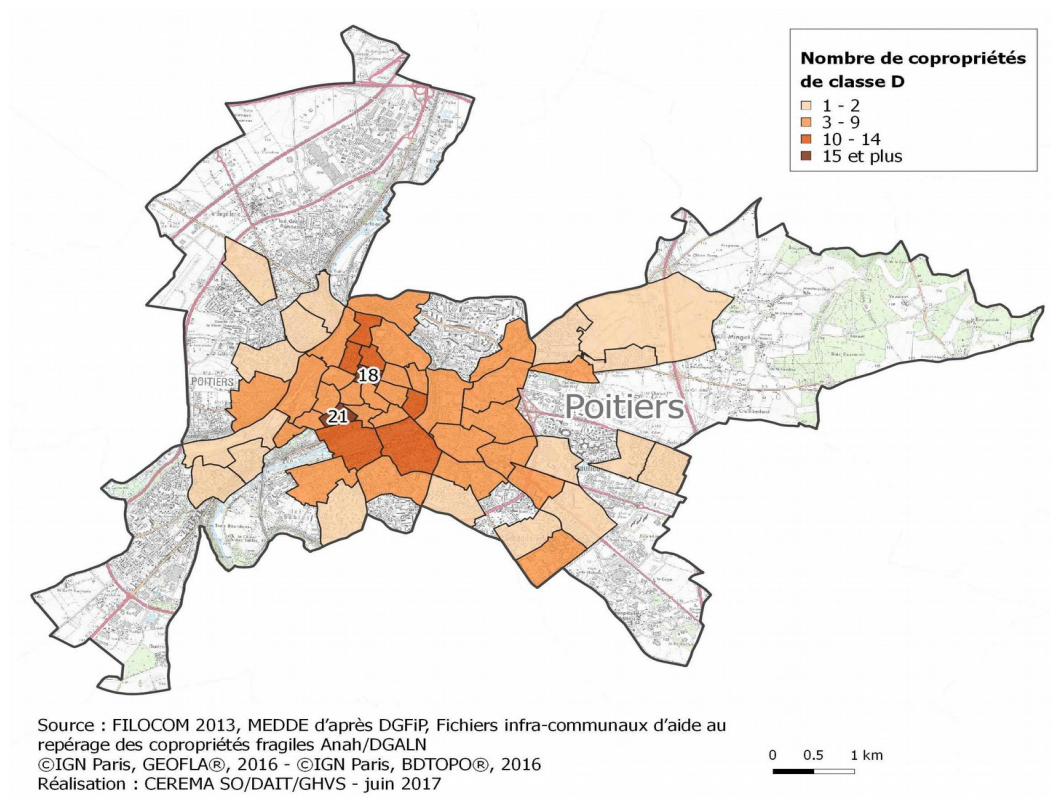
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	*
Niveau 2	De 21 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 20	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 20	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

* : 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.



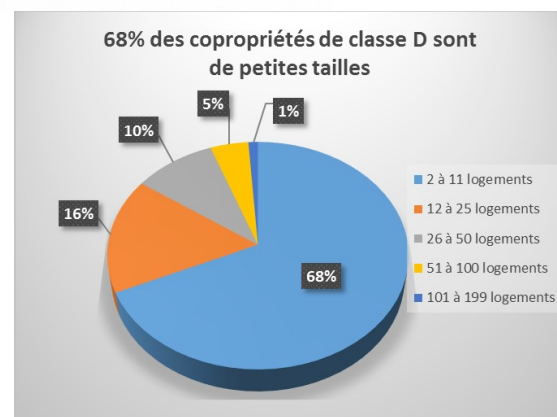
5 - Focus sur une commune : Poitiers

Poitiers compte **272 copropriétés de classe D**. Deux sections cadastrales concentrent 39 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x 68 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 26 % des copropriétés comprenant entre 12 et 50 logements ;
- x 40 % des copropriétés construites après 1975 ;
- x 89 % 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%)
86194__BM	21	17	18	19
86194__BY0	18	15	17	15

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

