

Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente

Décembre 2017

1 - Les copropriétés de la Charente

Environ 860 copropriétés comprenant près de 9 450 logements en 2015.

La Charente, avec 2 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 10^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), entre les Deux-Sèvres et le Lot-et-Garonne.

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

En 2015	Charente	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	864	49 520
Nombre de logements en copropriétés	9 452	584 078
% de logements en copropriétés	5 %	17%

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, leur nombre a augmenté de 22 % (+ 1 700 logements). Cette hausse est comparable à celle constatée au niveau régional.

Evolution	Charente	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	7 763	463 159
Évolution 2007-2015	+ 22%	+ 26%

En copropriété, 80 % de résidences principales, 15 % de vacance.

En Charente, le taux de résidences principales dans l'ensemble du parc est très élevé. On retrouve un pourcentage similaire en copropriété (80 %). Le taux de résidences secondaires y est par contre légèrement plus faible (5 % contre 7 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	80%	5%	15%
Tous logements du département	82%	7%	11%

La vacance en copropriété est sensiblement supérieure à ce qu'elle est dans l'ensemble du parc (15 % contre 11 %). Cependant, de manière générale, et contrairement à beaucoup de départements de la région, les taux de résidences principales, secondaires et de vacance en copropriété sont très proches de ceux de l'ensemble du parc.

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. Elles représentent 74 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	467	54%	1 245	13%
De 5 à 9 lgts	177	20%	1 176	12%
De 10 à 49 lgts	185	21%	3 992	42%
De 50 à 99 lgts	25	3%	1 623	17%
Plus de 100 lgts	10	1%	1 416	15%

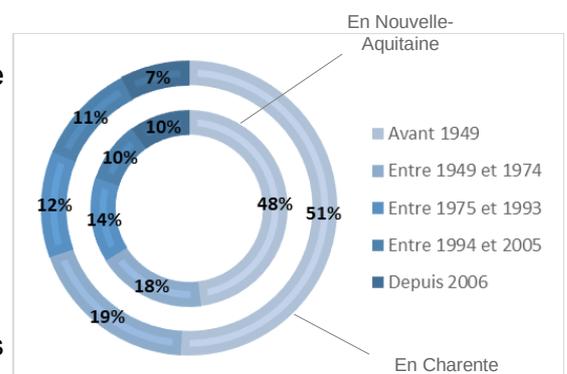
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 10 copropriétés de plus de 100 logements (dont 1 seule de plus de 200), regroupant plus de 1 400 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 6 dans le département.

51 % 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
440	162	101	96	65



Comme dans l'ensemble de la région, la moitié des copropriétés ont été construites avant 1949.

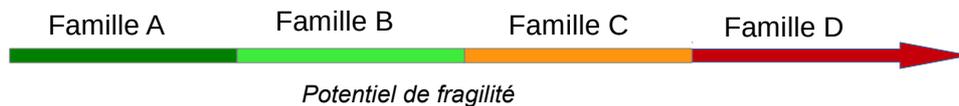
3/4 des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

En Charente, les 3/4 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires. En revanche, dans l'ensemble des logements du département, près des 2/3 des résidences principales 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 copropriétés	5 400	2 087	72%	28%
Tous logements du département	51 411	108 542	32%	68%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 610 copropriétés de Charente ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



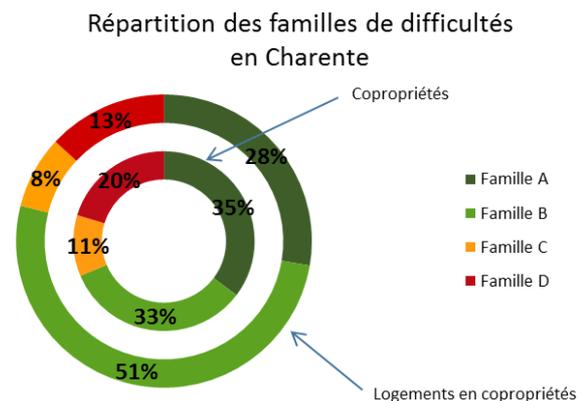
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Charente	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	215	35%	2 126	28%
Famille B	204	33%	3 938	51%
Famille C	67	11%	614	8%
Famille D	124	20%	1 009	13%
Ensemble	610	100%	7 687	100%

On note que 21 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de Charente sont réparties en trois tiers équilibrés :

- 35 % de famille A
- 33 % de famille B
- 31 % 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

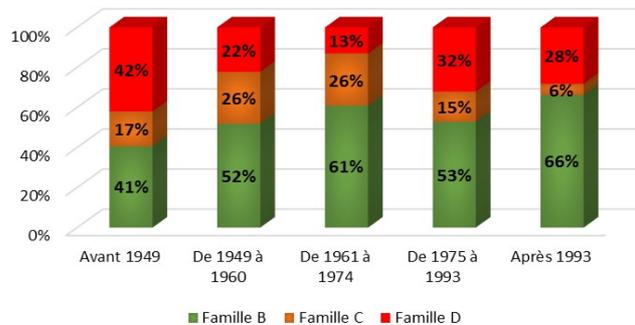
Source : Filocom – Anah 2013

En Charente, 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.

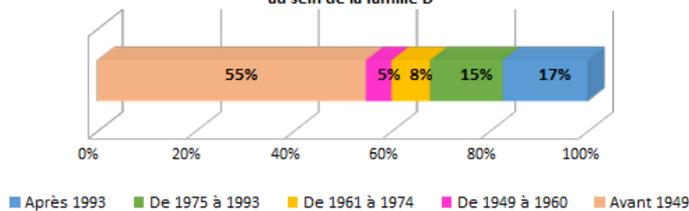
Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 59 % pour celles construites avant 1949 à 34 % pour celles construites après 1993.

Parmi les copropriétés de classe D, 55 % ont été construites avant 1949 et 2/3 d'entre elles avant 1974.

Les périodes de construction des copropriétés



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



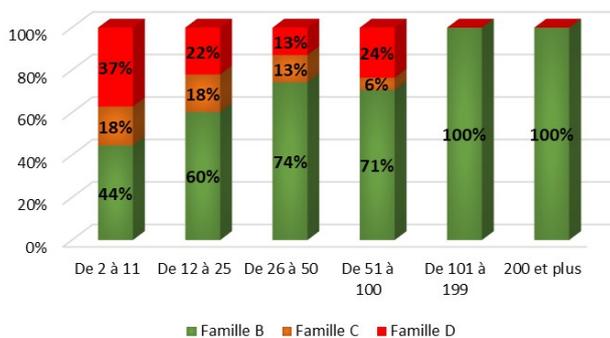
d'entre elles avant 1974.

On note cependant que 17 % 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

Source : Filocom – Anah 2013

Les tailles des copropriétés, en nombre de logements

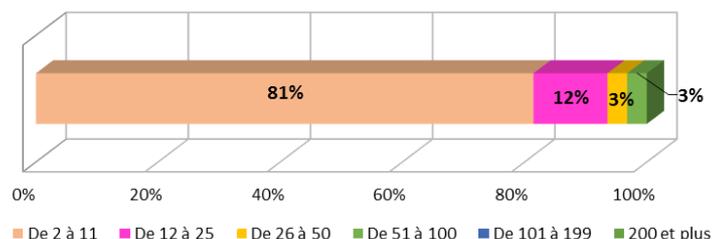


Contrairement à l'idée reçue, et comme on le constate globalement en Nouvelle Aquitaine, une copropriété fragile n'est pas obligatoirement un grand ensemble. Le graphique ci-contre indique même le contraire : les petites copropriétés sont, en proportion, plus souvent de classe C ou D que les grandes. Les 6 grandes copropriétés de plus de 100 logements sont notamment toutes de classe B.

Parmi les copropriétés de classe D, 81 % d'entre elles sont composées de moins de 11 logements.

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

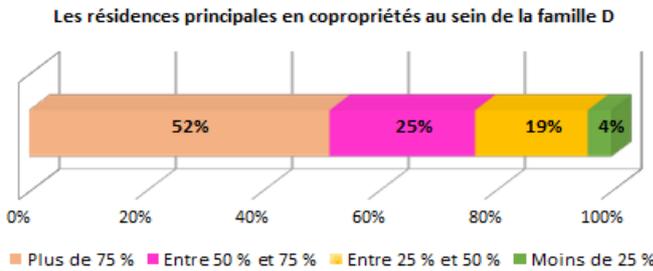
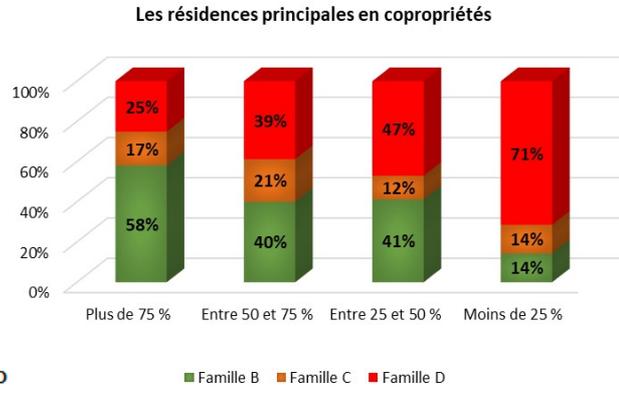
Les tailles des copropriétés au sein de la famille D



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.

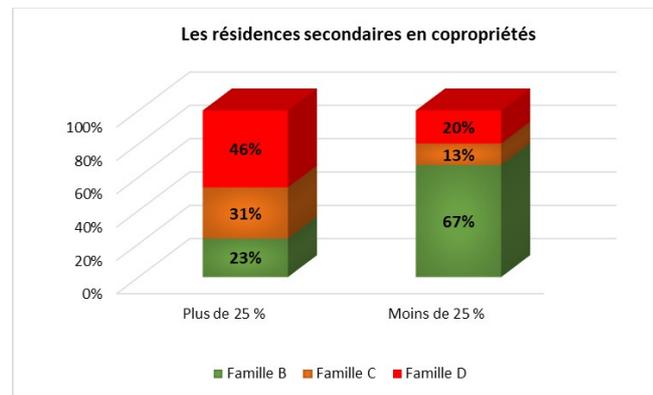
Afin d'éviter un déclassement en classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de



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.

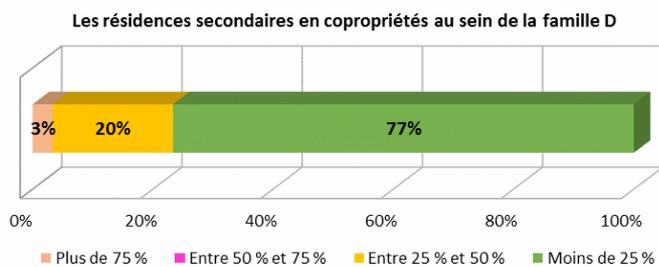
Résidences secondaires : le faible impact du nombre de résidences secondaires sur le degré de fragilité des copropriétés
Sources : Filocom-Anah 2013



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

En Charente, seulement 5 % 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.

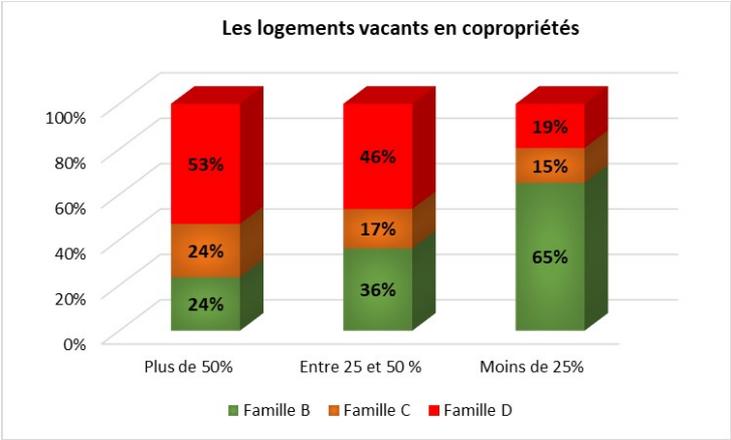
Malgré tout, vu le faible nombre de résidences secondaires, la classe D est essentiellement composée de copropriétés dans lesquels le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 % de l'ensemble des logements.



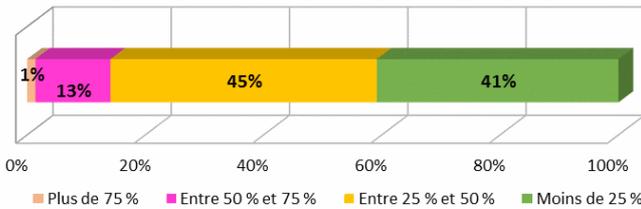
Vacance : plus de copropriétés de classe D quand la vacance est importante
Sources : Filocom-Anah 2013

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 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.

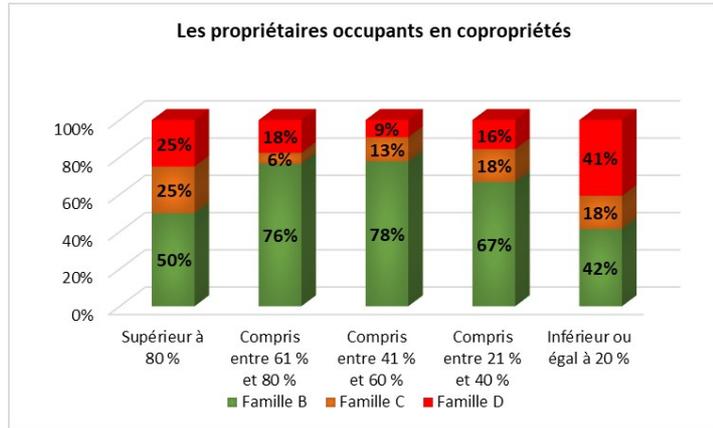


Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D



En effet, 86 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 50 % de logements vacants.

Statut d'occupation : un taux de propriétaires occupants faible dans les copropriétés de classe D
Sources : Filocom-Anah 2013



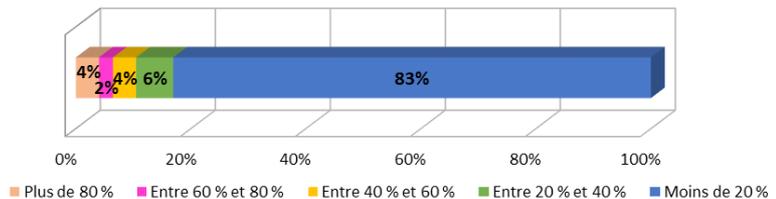
41 % des copropriétés dans lesquelles les logements sont faiblement occupés par leur propriétaire sont de classe D.

Ce taux est plus faible lorsque la répartition "propriétaires occupants / locataires" est différente.

Parmi celles de classe D, 83 % des

copropriétés sont occupées essentiellement par des locataires (moins de 20 % 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.

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D

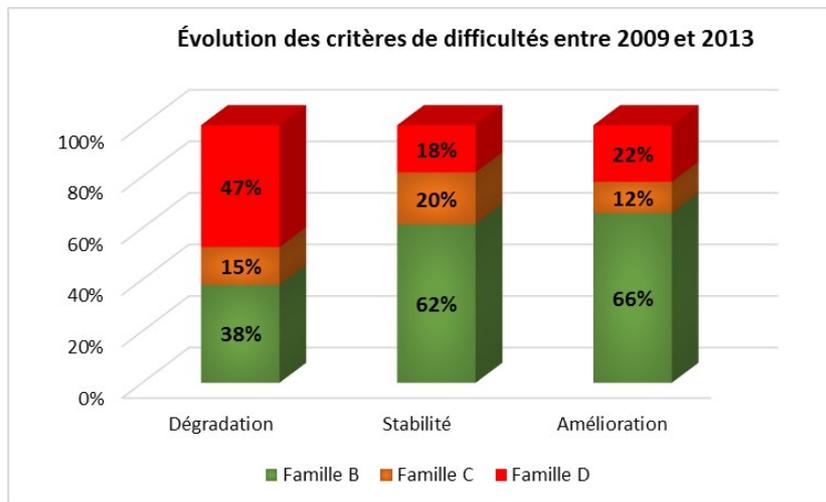


Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : dégradation des copropriétés les plus fragiles / amélioration des copropriétés les moins fragiles Sources : Filocom-Anah 2013

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...).

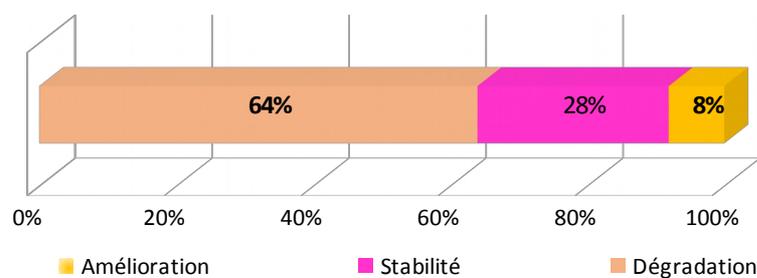
62 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). A l'inverse, 66 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 64 % se sont dégradées et, a contrario, seulement 8 % 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, en 2015

- On dénombre 864 copropriétés dans le département comprenant près de 9 452 logements, avec une croissance de 22 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 5 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle-Aquitaine) ;
- 80 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 5 % des résidences secondaires ; la vacance y concerne 15 % des logements ;
- 54 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 74 % de moins de 10 logements. Cependant, 59 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 49 logements.
- 51 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 7 % 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 Charente, par famille A, B, C et D, en 2013

- 610 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 7 690 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équilibrés : 1/3 de famille A, 1/3 de famille B, 1/3 de famille C ou D ;
- Seulement 21 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C et D (8 % en C, 13 % en D).

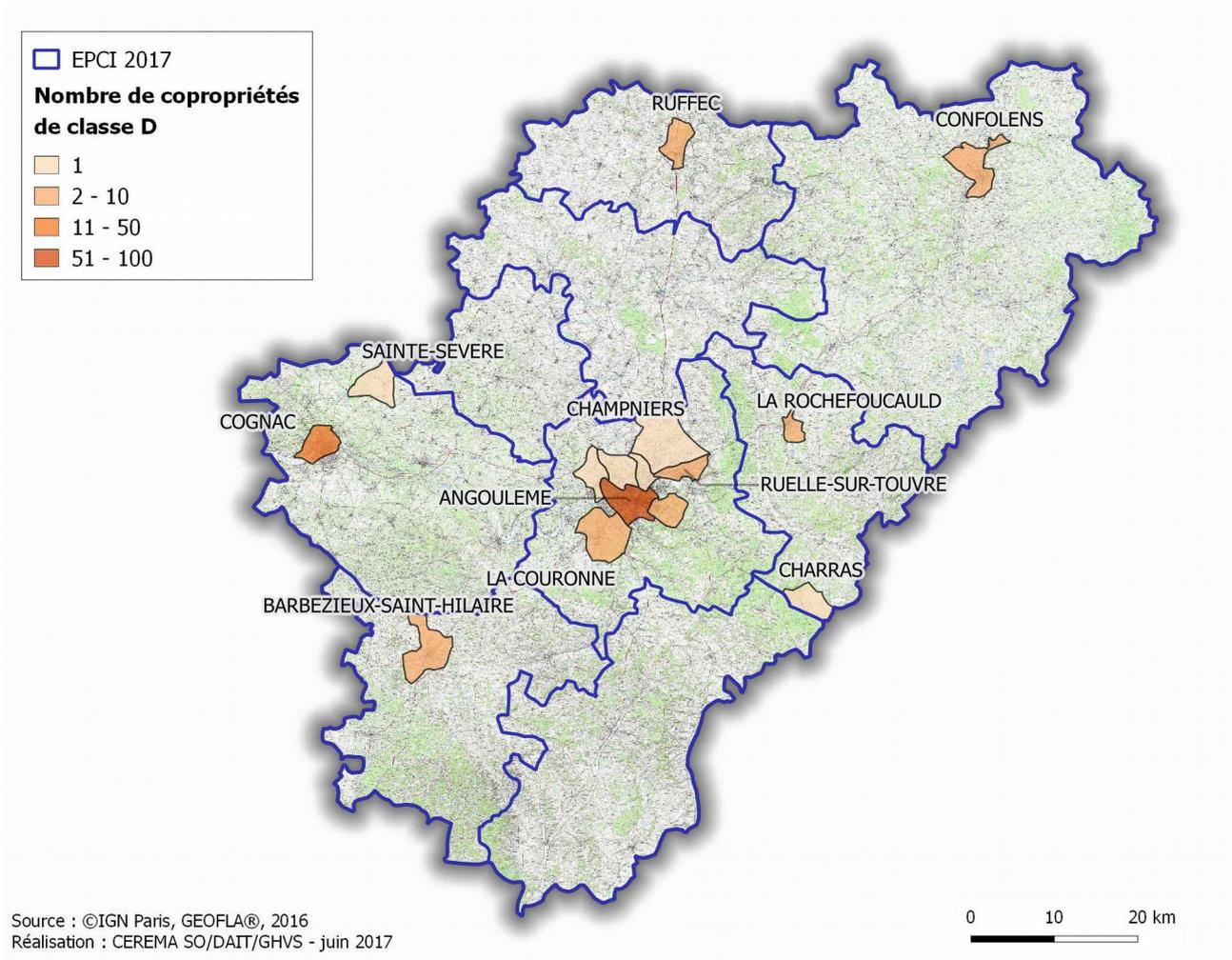
Pour les copropriétés classées D (124 copropriétés comptant 1 009 logements)

- 55 % ont été construites avant 1949, 17 % depuis 1993 ;
- 81 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 77 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 59 % des copropriétés de classe D comprennent plus de 25 % de logements vacants
- 83 % 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 8 % d'entre elles ont vu une amélioration.

4 - Les enjeux en Charente

Afin de définir les communes sur lesquelles 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.

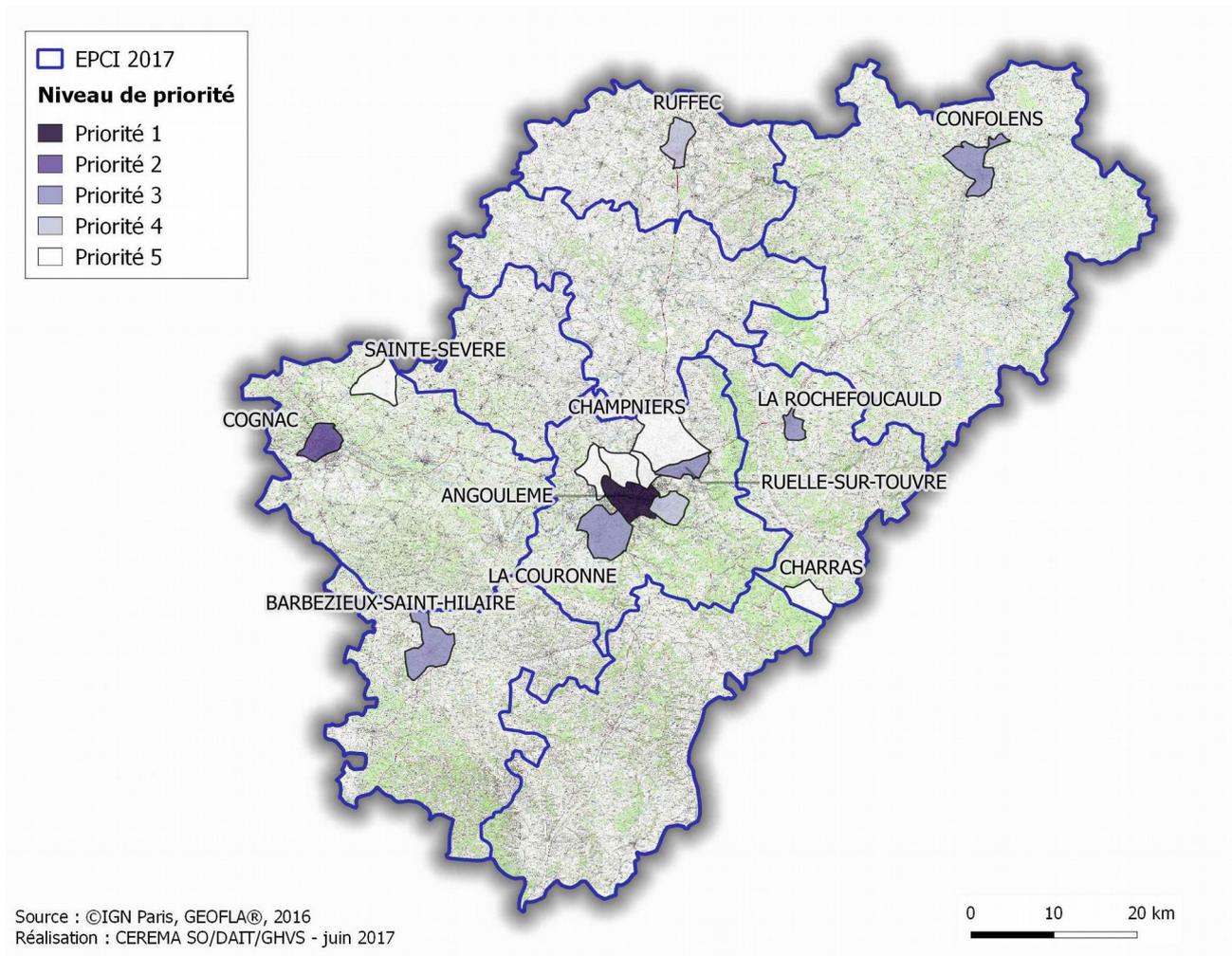
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



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

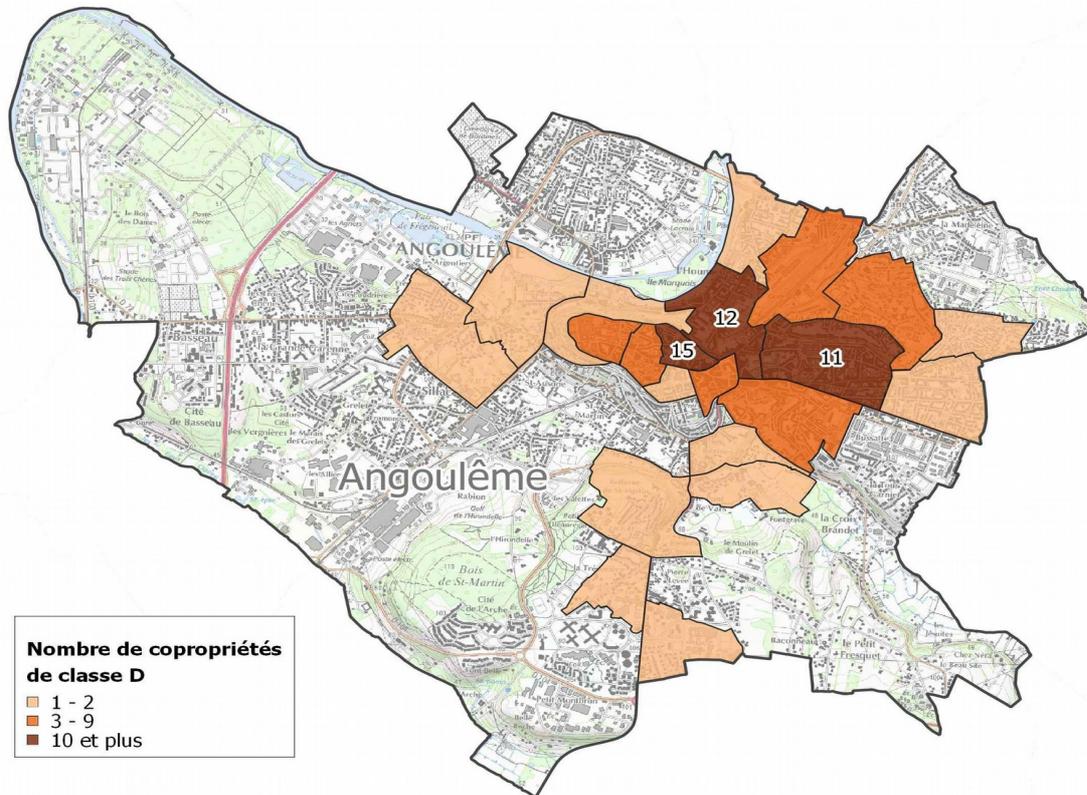
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	*
Niveau 2	De 10 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 10	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 10	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

* : 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 : Angoulême

Angoulême compte 76 **copropriétés de classe D**. Trois sections cadastrales concentrent 38 copropriétés potentiellement très fragiles.

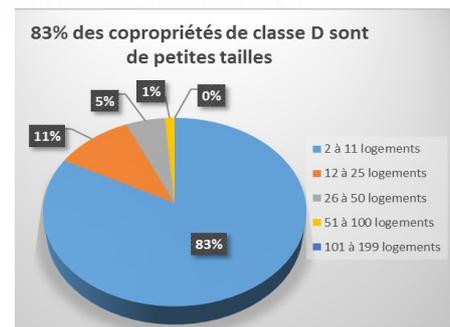


Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN
 ©IGN Paris, GEOFLA®, 2016 - ©IGN Paris, BDTPOPO®, 2016
 Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017

Les principales caractéristiques :

- x – 83 % sont des copropriétés de petites tailles
- x – 57 % des copropriétés construites avant 1949
- x – 90 % des copropriétés occupées majoritairement
- x par des locataires.

0 0,5 1 km



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%)
16015__AO	15	14	11	15
16015__AP	12	10	7	10
16015__AW	11	9	7	8

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

