

Les copropriétés potentiellement fragiles en Corrèze

Décembre 2017

1 - Les copropriétés de la Corrèze

Autour de 2 250 copropriétés comprenant près de 15 500 logements en 2015

La Corrèze, avec 5 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 6^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), entre la Haute-Vienne (5 % également) et la Vienne (4 %).

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

En 2015	Corrèze	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	2 255	49 520
Nombre de logements en copropriétés	15 451	584 000
% de logements en copropriétés	10 %	17%

On note depuis 2007 une évolution significative du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, 2 500 nouveaux logements y ont été construits, suivant à un moindre niveau la tendance régionale.

Evolution	Corrèze	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	12 944	463 200
Évolution 2007-2015	+ 19 %	+ 26 %

En copropriété, 74 % de résidences principales, 19 % de logements vacants

En Corrèze, le taux de résidences principales en copropriété est similaire à celui de l'ensemble du parc (74 %). Le taux de résidence secondaire est par contre bien plus faible, on constate un écart de 7 points (7 % contre 14 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	74%	7%	19%
Tous logements du département	73%	14%	13%

Si la vacance semble être un enjeu pour le département où 13 % des logements sont inoccupés, le cas de la vacance en copropriété interpelle : près d'un logement en copropriété sur 5 est vacant.

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

Les petites copropriétés de 2 à 4 logements de Corrèze représentent 65 % du parc des copropriétés du département :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	1 466	65%	3 934	25%
De 5 à 9 lgts	478	21%	3 029	20%
De 10 à 49 lgts	274	12%	5 852	38%
De 50 à 99 lgts	30	1%	1 720	11%
Plus de 100 lgts	7	0%	916	6%

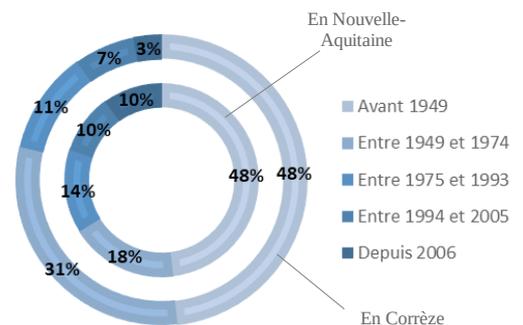
Cependant, la majorité des logements en copropriété (58 %) sont dans des immeubles de 5 à 49 logements.

On dénombre 7 copropriétés de plus de 100 logements (mais aucune de plus de 200). Ces grandes copropriétés regroupent un peu moins de 1 000 logements.

48 % de copropriétés construites avant 1949

En 2015, la répartition des copropriétés par année de construction était la suivante :

Copropriétés construites :				
Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1993	Entre 1994 et 2005	Après 2006
1 088	687	257	154	69



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

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

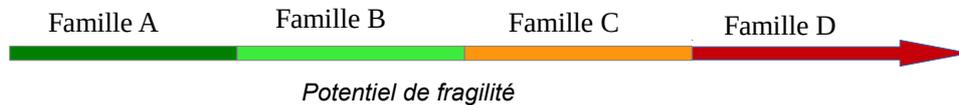
En Corrèze, les 2/3 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

Ce taux est inversé lorsque l'on regarde l'ensemble des logements du département, 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 copropriétés	7 192	4 076	65%	35%
Tous logements du département	33 389	77 672	33%	67%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 1 777 copropriétés de Corrèze 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 :

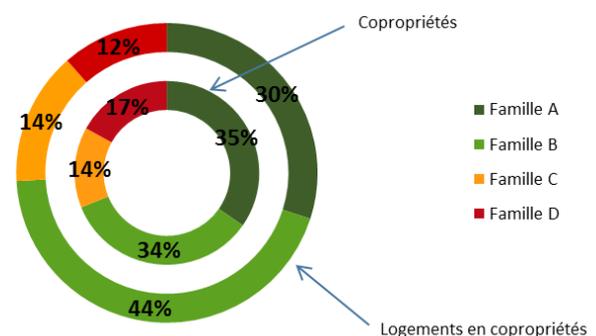
Corrèze	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	616	35%	3 747	30%
Famille B	608	34%	5 532	44%
Famille C	252	14%	1 797	14%
Famille D	301	17%	1 441	12%
Ensemble	1 777	100%	12 517	100%

26 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de Corrèze sont réparties en trois tiers équilibrés :

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

Répartition des familles de difficultés en Corrèze



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

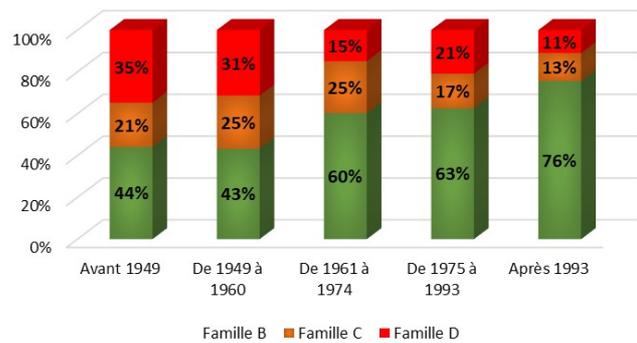
Sources : Filocom-Anah 2013

En Corrèze, 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.

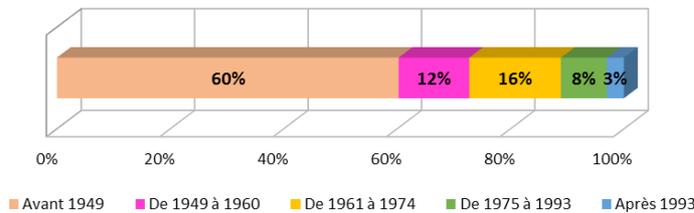
Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 56 % pour celles construites avant 1949 à 24 % pour celles construites après 1993.

Parmi les copropriétés de classe D, 60 % ont été construites avant 1949 et 72 % avant 1974.

Les périodes de construction des copropriétés



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

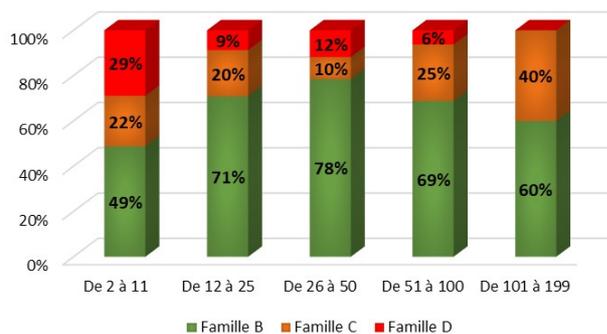


On note que seulement 3 % des copropriétés de classe D ont été construites après 1993.

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

Sources : Filocom-Anah 2013

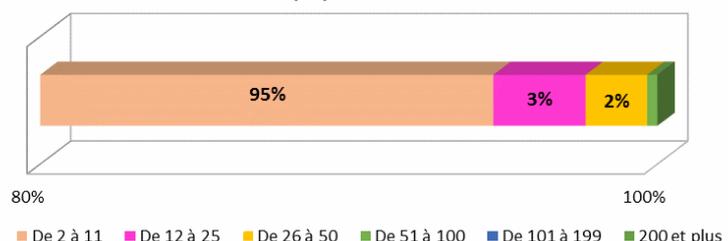
Les tailles des copropriétés, en nombre de logements



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 D que les grandes. Aucune des 5 grandes copropriétés de plus de 100 logements n'est de classe D.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 95 % d'entre elles sont de petite taille (composées de moins de 11 logements).

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

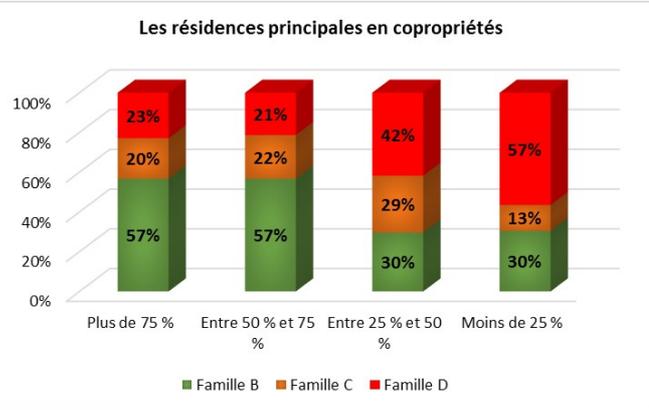


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

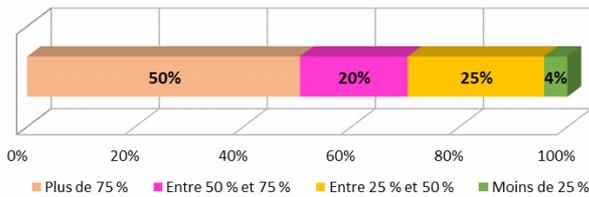
Sources : Filocom-Anah 2013

A 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



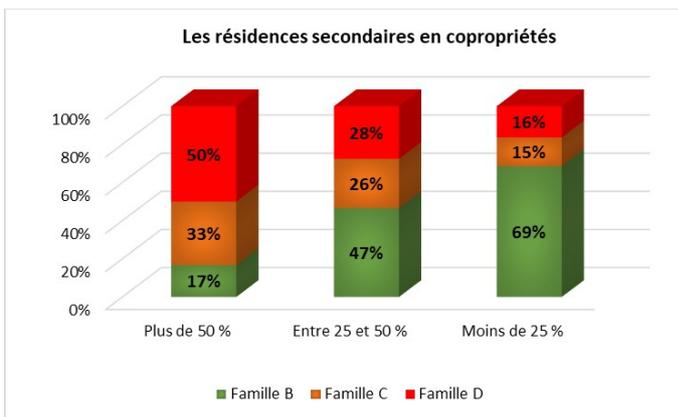
Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D



faire l'objet d'une vigilance particulière. Néanmoins, on note que 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

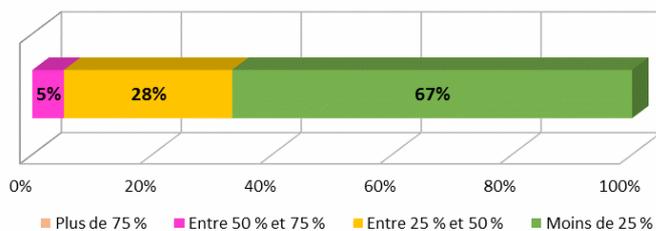


Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.

En Corrèze, seulement 7 % 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.

Les résidences secondaires en copropriétés au sein de la famille D

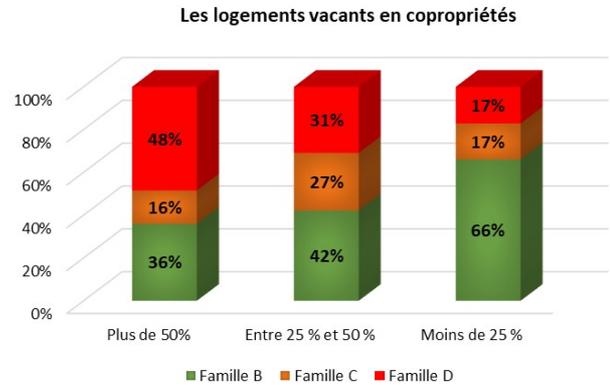


Vacance : plus de copropriétés de classe D quand la vacance est importante.

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 17 % des copropriétés où la vacance est inférieure à 25 % sont en classe D.

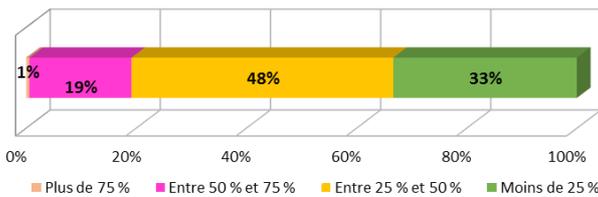
Si la vacance semble donc avoir un impact sur la fragilité de la copropriété, il ne faut pas conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements



inoccupés.

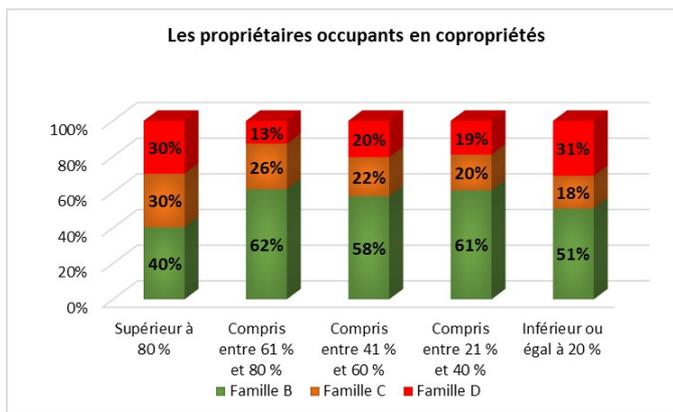
En effet, 81 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 50 % de logements vacants.

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



31 % des copropriétés dans lesquels 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, 54 % 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

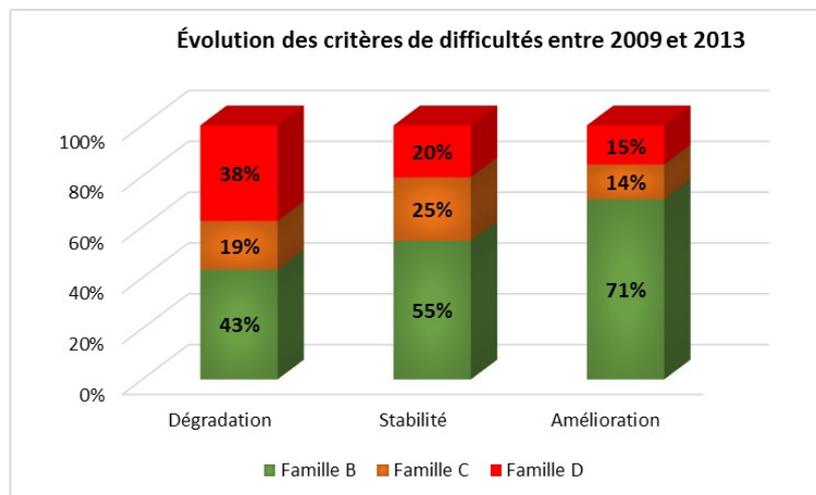
Sources : Filocom-Anah

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...).

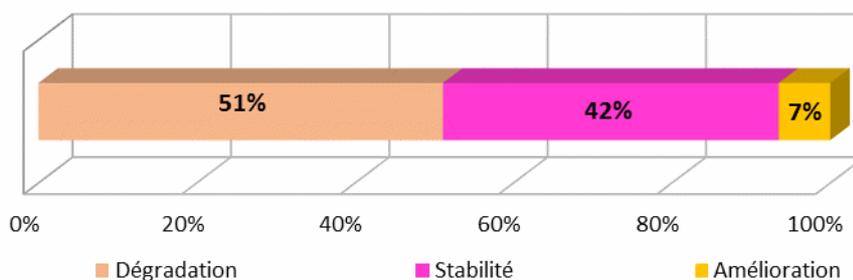
57 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 71 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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 7 % 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 Corrèze, en 2015

- On dénombre 2 255 copropriétés dans le département comprenant près de 15 451 logements, avec une croissance de 19 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 10 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle-Aquitaine) ;
- 74 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 7 % des résidences secondaires ; la vacance y concerne 19 % des logements.
- 65 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 86 % de moins de 10 logements. Cependant, 58 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 5 à 49 logements.
- 48 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 3 % 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 de Corrèze, par famille A, B, C et D, en 2013

- 1 777 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 12 500 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers équilibrés : 1/3 en famille A, 1/3 en famille B et 1/3 en famille C ou D ;
- Seulement 26 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (14 % en C, 12 % en D).

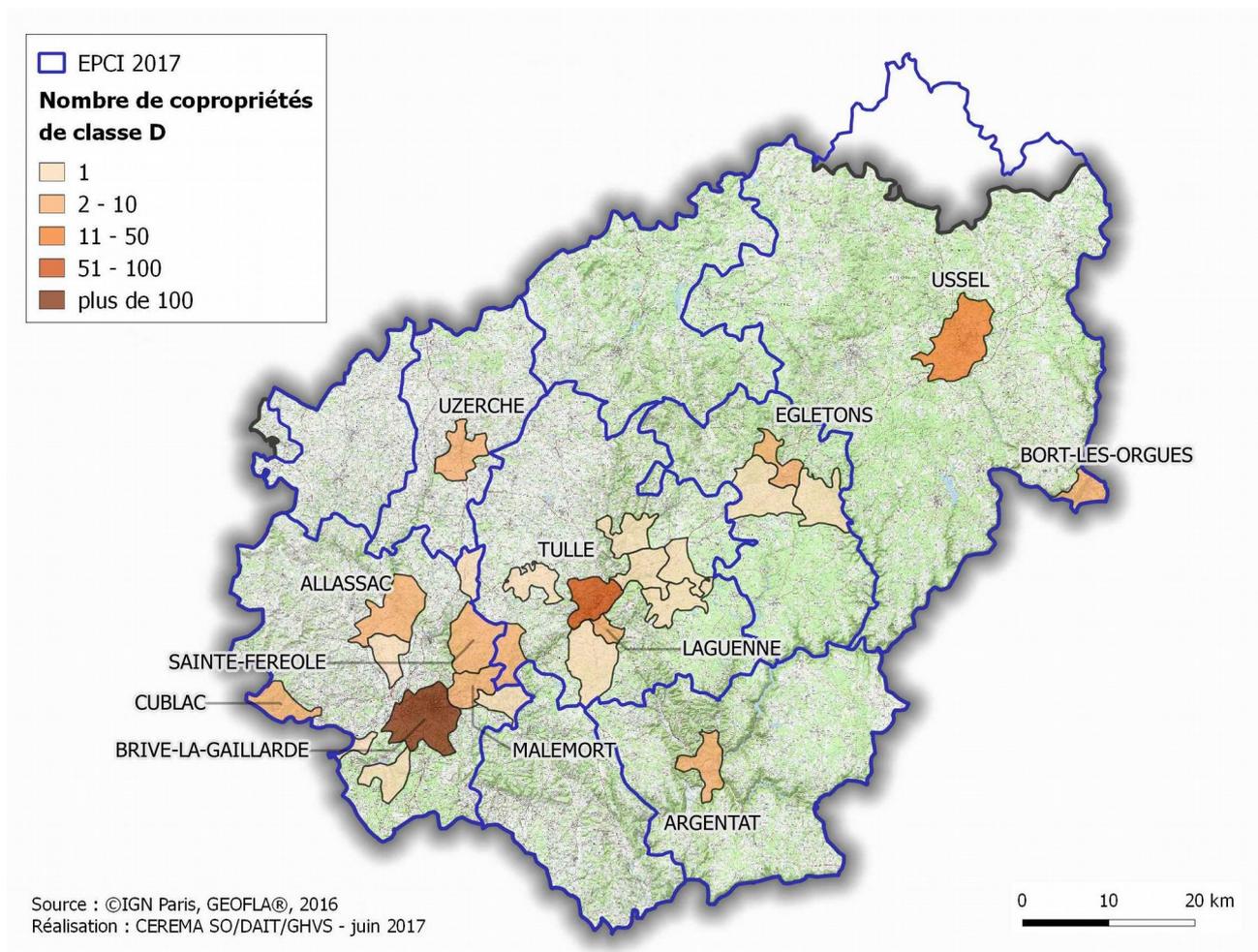
Pour les copropriétés classées D (301 copropriétés comptant 1 441 logements)

- 60 % ont été construites avant 1949, 3 % depuis 1993 ;
- 95 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 70 % comptent plus de résidences principales que de résidences secondaires et de logements vacants ;
- 67 % des copropriétés de classe D comprennent plus 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) ;
- 51 % des copropriétés de classe D ont enregistré une dégradation selon les critères de difficultés étudiés entre 2009 et 2013. Seulement 7 % d'entre elles ont vu une amélioration.

4 - Les enjeux en Corrèze

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.

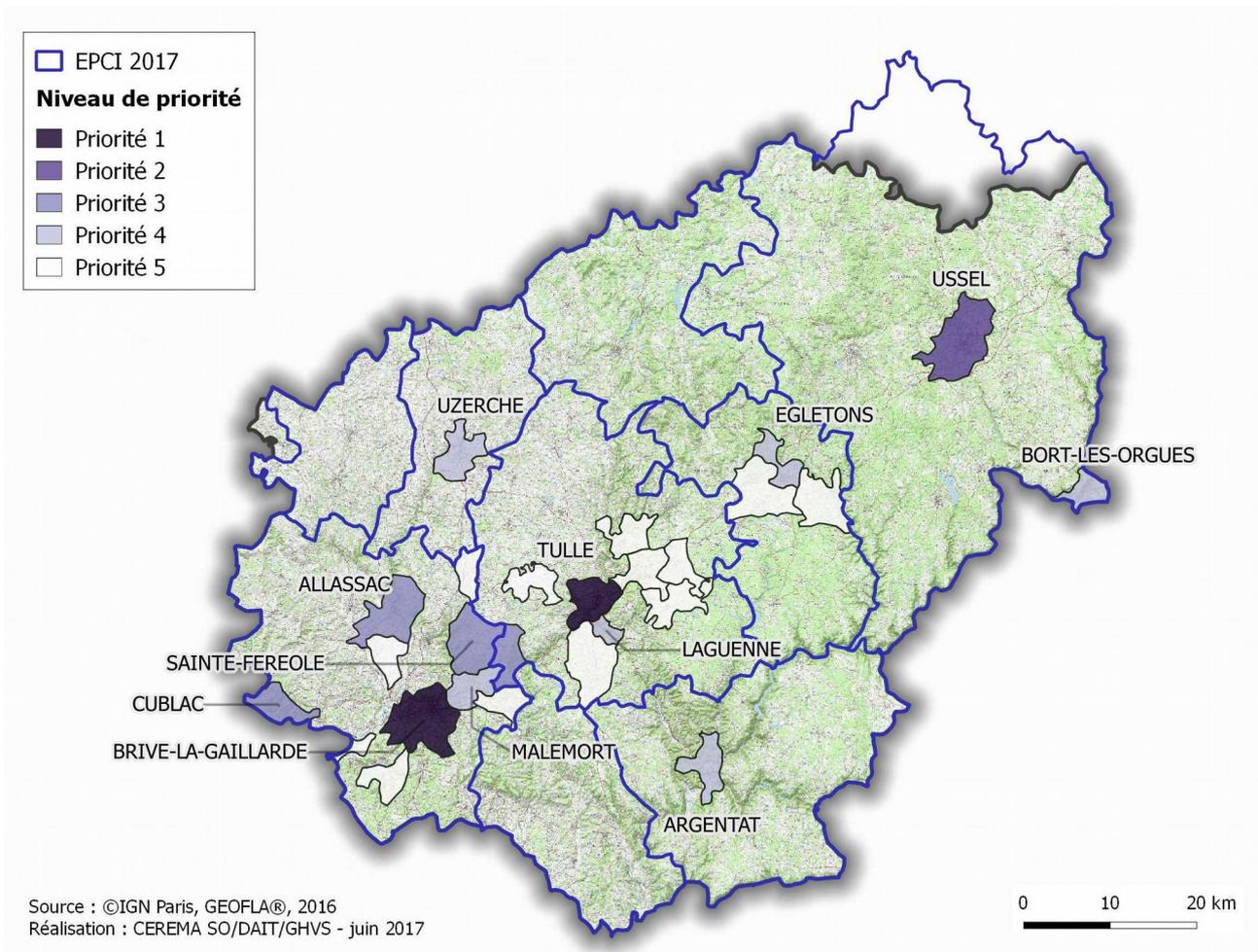
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



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

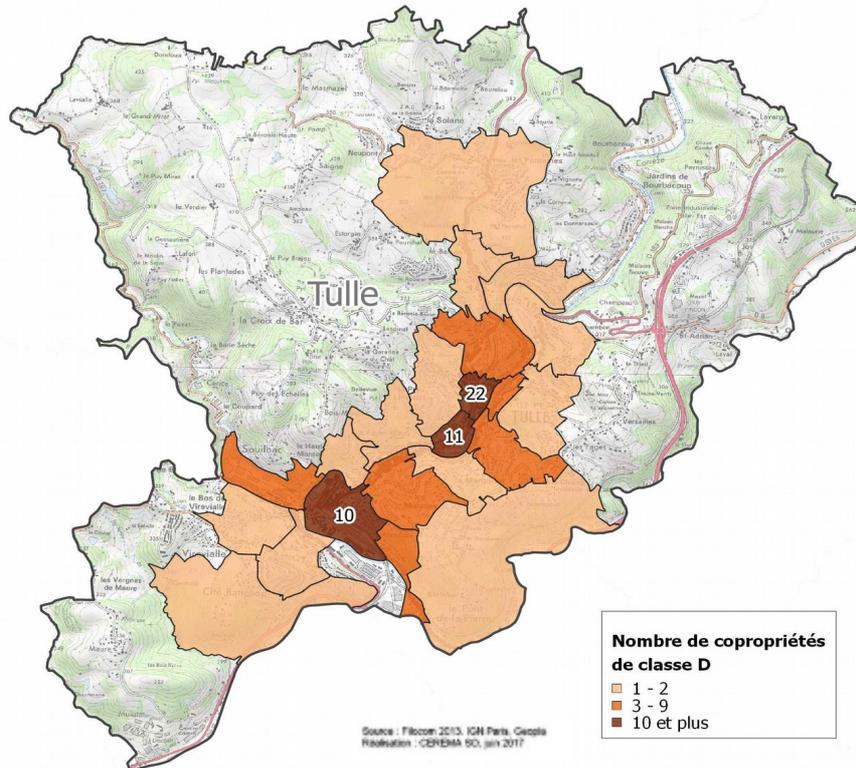
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 50	*
Niveau 2	De 21 à 50	*
Niveau 3	De 2 à 20	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 20	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

* : 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 : Tulle

Tulle compte **88 copropriétés de classe D**. Trois sections cadastrales concentrent 43 copropriétés potentiellement très fragiles.

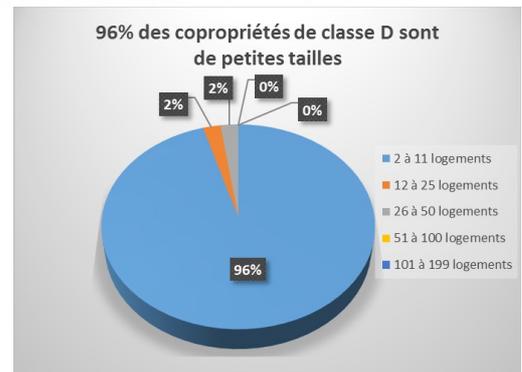


Nombre de copropriétés de classe D

- 1 - 2
- 3 - 9
- 10 et plus

Leurs principales caractéristiques :

- x **96 % sont des copropriétés de petites tailles ;**
- x 77 % des copropriétés construites avant 1960 ;
- x 60 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires, mais 16 % par des propriétaires occupants.



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%)
19272__AX	22	21	21	14
19272__AW	11	11	10	10
19272__BM	10	8	5	4

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

