

# **Les copropriétés potentiellement fragiles dans les Deux-Sèvres**

**Décembre 2017**



# 1 - Les copropriétés dans les Deux-Sèvres

**Environ 800 copropriétés comprenant un peu plus de 9 900 logements en 2015.**

Les Deux-Sèvres, avec 2 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 11<sup>e</sup> département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), devant la Creuse.

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

| En 2015                             | Deux-Sèvres | Nouvelle-Aquitaine |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|
| Nombre de copropriétés              | 800         | 49 520             |
| Nombre de logements en copropriétés | 9 910       | 584 000            |
| % de logements en copropriétés      | 5 %         | 17 %               |

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 2 200 nouveaux logements y ont été construits.

| Evolution                                   | Deux-Sèvres | Nouvelle-Aquitaine |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Nombre de logements en copropriétés en 2007 | 7 683       | 463 200            |
| Évolution 2007-2015                         | + 29 %      | + 26 %             |

**En copropriété, 80 % de résidences principales, 16 % de vacance**

Dans ce département, le taux de résidences principales dans l'ensemble du parc est très élevé. On retrouve un pourcentage similaire en copropriété (80 %). Le taux de résidence secondaire y est également le même (5 %).

|                               | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Logements en copropriétés     | 80 %                   | 5 %                    | 16 %              |
| Tous logements du département | 86 %                   | 5 %                    | 9 %               |

Par contre, la vacance dans le parc de copropriétés est importante, près de deux fois supérieure à l'ensemble du parc (16 % contre 9 %).



## Plus de 2/3 des copropriétés sont composées de moins de 10 logements ... mais ne constituent qu'1/5 des logements en copropriétés.

Comme dans l'ensemble de la région, les copropriétés de 2 à 9 logements sont majoritaires dans les Deux-Sèvres. Elles représentent 69 % du parc des copropriétés :

| Taille des copropriétés | Nombre de copropriétés | %    | Nombre de logements | %    |
|-------------------------|------------------------|------|---------------------|------|
| De 2 à 4 lgts           | 396                    | 49 % | 1 076               | 11 % |
| De 5 à 9 lgts           | 162                    | 20 % | 1 066               | 11 % |
| De 10 à 49 lgts         | 198                    | 25 % | 4 203               | 42 % |
| De 50 à 99 lgts         | 39                     | 5 %  | 2 621               | 26 % |
| Plus de 100 lgts        | 8                      | 1 %  | 944                 | 1 %  |

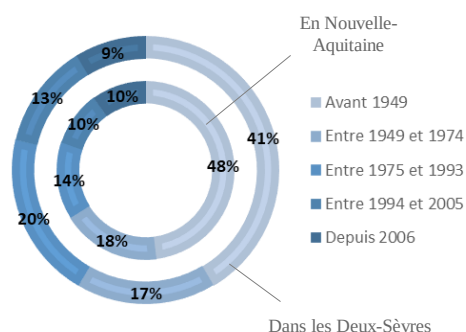
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 8 copropriétés de plus de 100 logements qui regroupent 944 logements, représentant environ 1 logement en copropriété sur 10 dans le département. Dans les Deux-Sèvres, il n'y a pas de copropriété de plus de 200 logements.

## 41 % 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 |
| 333                        | 136                | 163                | 102                | 69         |



Le taux de copropriétés construites avant 1949 est

légèrement inférieur dans les Deux-Sèvres que dans le reste de la région (41 % contre 48 %).

## Plus de 3/4 des logements en copropriétés occupés par des ménages locataires

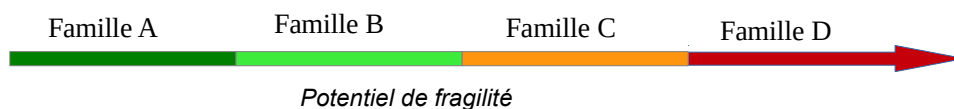
Dans les Deux-Sèvres, près de 4/5 des résidences principales en copropriétés sont occupées par des locataires.

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 les locataires.

| Les résidences principales    | Nombre     |                         | Répartition         |                                  |
|-------------------------------|------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|
|                               | Locataires | Propriétaires occupants | Part des locataires | Part des propriétaires occupants |
| En copropriété                | 6 037      | 1 820                   | 77 %                | 23 %                             |
| Tous logements du département | 50 899     | 114 919                 | 32 %                | 68 %                             |

## 2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 603 copropriétés des Deux-Sèvres ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité<sup>1</sup>.



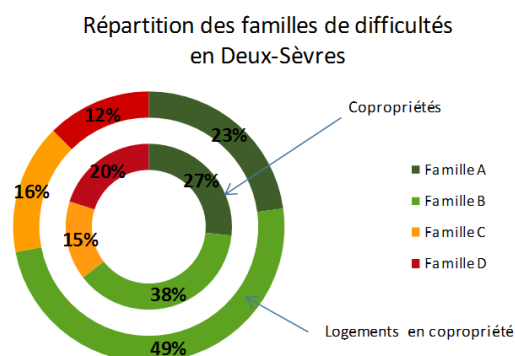
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

| Deux-Sèvres     | Les copropriétés |             | Les logements en copropriété |             |
|-----------------|------------------|-------------|------------------------------|-------------|
|                 | Nombre           | Part        | Nombre                       | Part        |
| Famille A       | 161              | 27%         | 1 832                        | 23%         |
| Famille B       | 228              | 38%         | 3 941                        | 49%         |
| Famille C       | 93               | 15%         | 1 249                        | 16%         |
| Famille D       | 121              | 20%         | 997                          | 12%         |
| <b>Ensemble</b> | <b>603</b>       | <b>100%</b> | <b>8 019</b>                 | <b>100%</b> |

**35 % des copropriétés et 28 % des logements en copropriété sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.**

Dans les Deux-Sèvres, la répartition des copropriétés est la suivante :

- 27 % de famille A
- 38 % de famille B
- 35 % de famille C et D



**Dans les paragraphes suivants, seules les copropriétés des familles B, C et D sont analysées.**

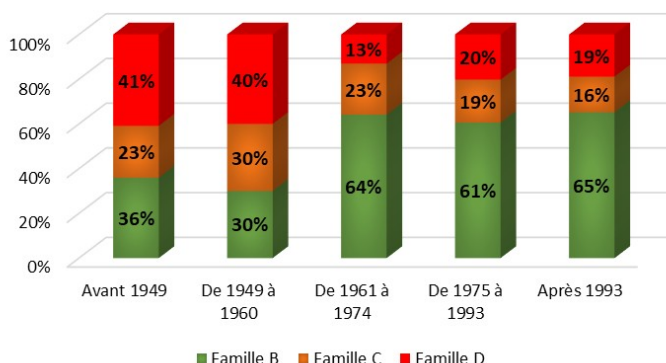
1. La méthodologie appliquée pour définir les copropriétés étudiées et leur potentiel de fragilité est précisée dans le rapport de l'étude régionale.

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

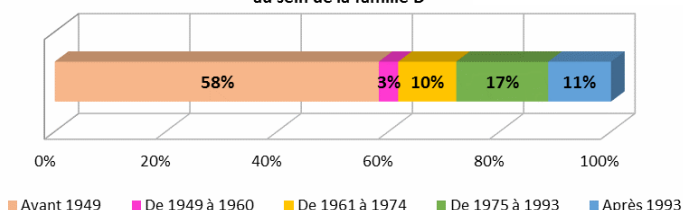
Sources : Filocom-Anah 2013

Dans les Deux-Sèvres, on observe deux blocs distincts. D'une part les logements anciens en copropriétés qui sont construits jusqu'en 1960 pour lesquels 64 et 70 % du parc sont potentiellement dégradés (C-D). D'autre part, les logements en copropriétés construits à partir de 1961, pour qui les familles C-D représentent autour de 37 % de logements en copropriétés.

Les périodes de construction des copropriétés



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



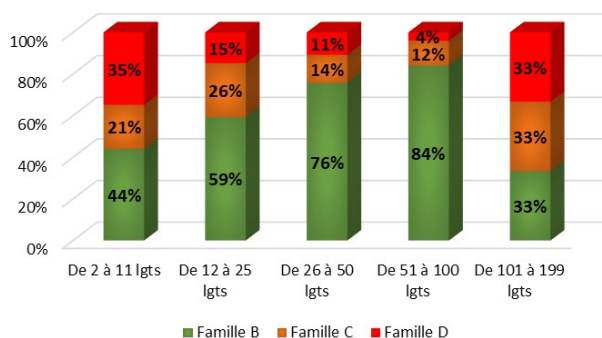
Parmi les copropriétés de classe D, 58 % ont été construites avant 1949. On note toutefois que 11 % l'ont été après 1993.

## La taille de la copropriété : les très petites copropriétés et les grandes copropriétés sont celles à plus fort potentiel de fragilité

Sources : Filocom-Anah

2013

Les tailles des copropriétés, en nombre de logements

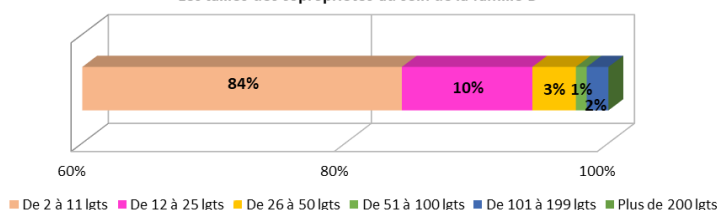


Le graphique ci-contre indique que dans les Deux-Sèvres, les petites copropriétés (moins de 12 logements) et les grandes copropriétés (au-delà de 100 logements) sont celles parmi lesquelles le taux de copropriétés de classe D est le plus élevé (plus de 30 %).

À l'inverse, les copropriétés de taille moyennes (entre 26 et 100 logements) sont celles où le taux de classe B avoisine ou dépasse les 80 %.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate tout de même que 84 % d'entre elles sont de petite taille (composées de moins de 11 logements).

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

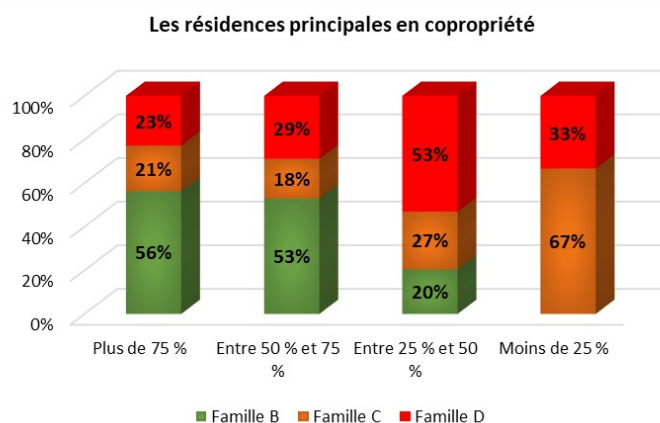


**Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.**

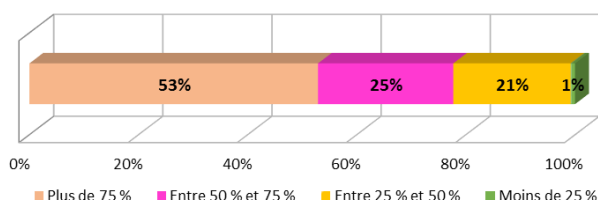
Sources : Filocom-Anah 2013

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



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D

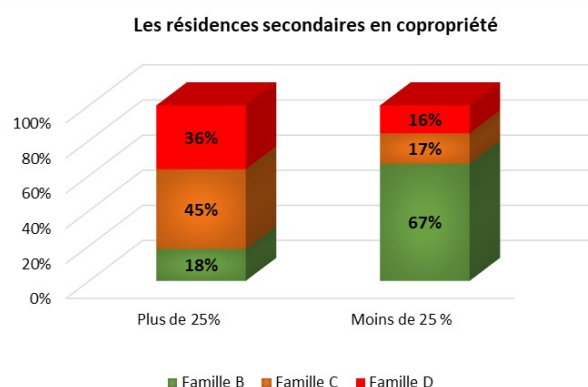


élevés doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

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.**

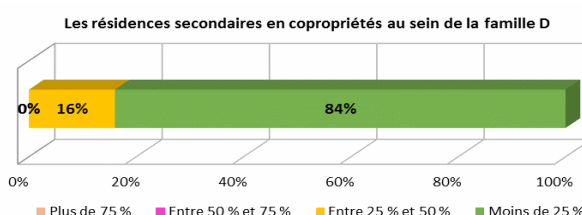
Sources : Filocom-Anah 2013



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

Dans les Deux-Sèvres, 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 (à 84 %) de copropriétés dans lesquels le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 % de l'ensemble des logements.



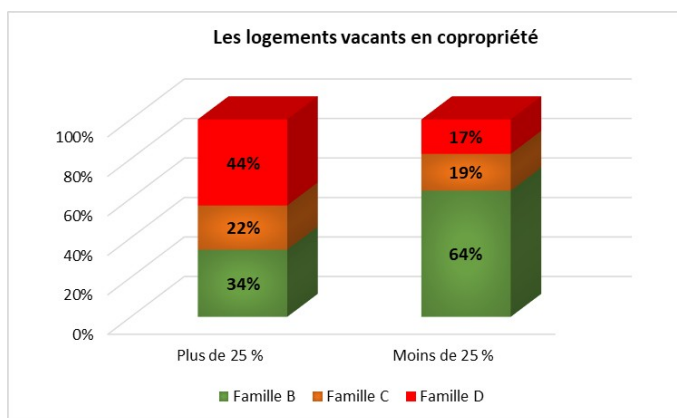
## Vacance : Plus les logements sont vacants et plus ils peuvent être dégradés.

Sources : Filocom-Anah 2013

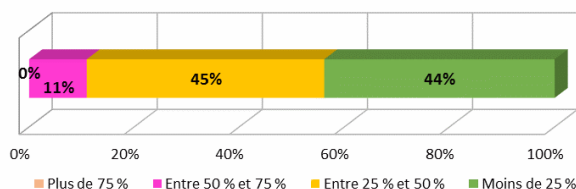
Comme on le constate sur le graphique, plus les copropriétés sont impactées par la vacance et plus elles ont de risques d'être classées en D.

Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 44 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue à 17 % 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



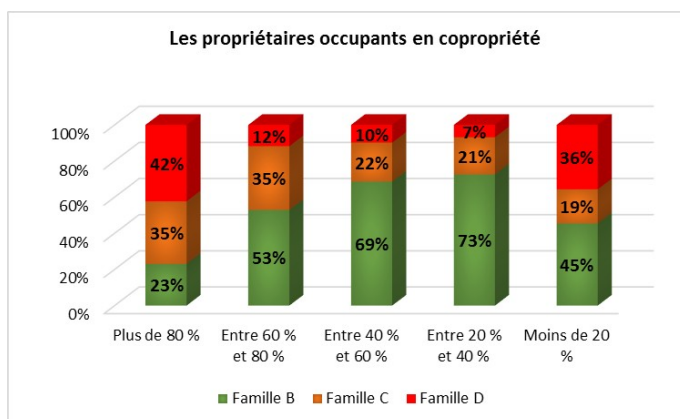
Les logements vacants en copropriété au sein de la famille D



conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 44 % 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.

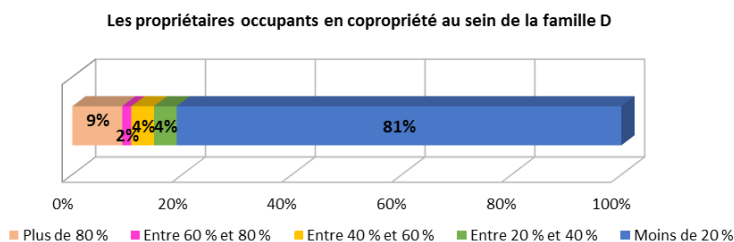
Sources : Filocom-Anah 2013



Il est étonnant de constater que le taux de copropriétés de classe D est très élevé lorsqu'elles sont composées d'une très forte majorité de propriétaires occupants (+ de 80 %) ou d'une très faible part (- de 20 %).

Lorsque l'occupation entre locataires et propriétaires est plus mixte, le taux de copropriétés de classe D n'avoisine que les 10 %.

Cependant une très grande majorité des copropriétés de classe D (81 %) est occupée essentiellement par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants).



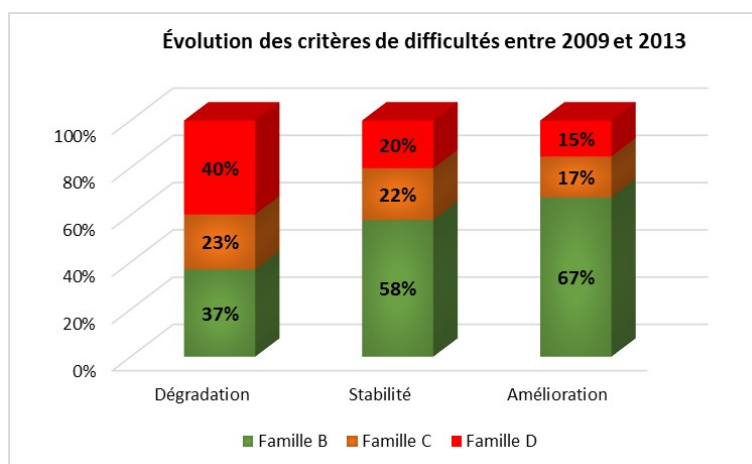
## Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles, une amélioration des copropriétés les moins fragiles

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...).

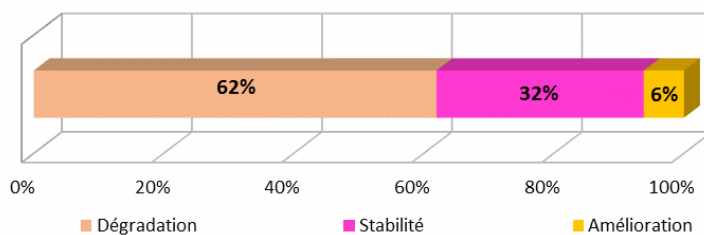
63 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 67 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 62 % se sont dégradées. 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 en 2015 dans les Deux-Sèvres

- On dénombre 800 copropriétés dans le département comprenant près de 9 900 logements, avec une croissance de 29 % 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, 16 % sont vacants ;
- 49 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 69 % de moins de 10 logements. Par contre, 68 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 41 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 9 % le sont depuis 2006 ;
- Plus de 3/4 des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre seulement 1/3 sur l'ensemble du parc du département).

#### Les copropriétés en 2013 par famille A, B, C et D, dans les Deux-Sèvres

- 603 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 8 019 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 27 % de classe A, 38 % de classe B, et 35 % de classe C-D ;
- 28 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (16 % en C, 12 % en D).

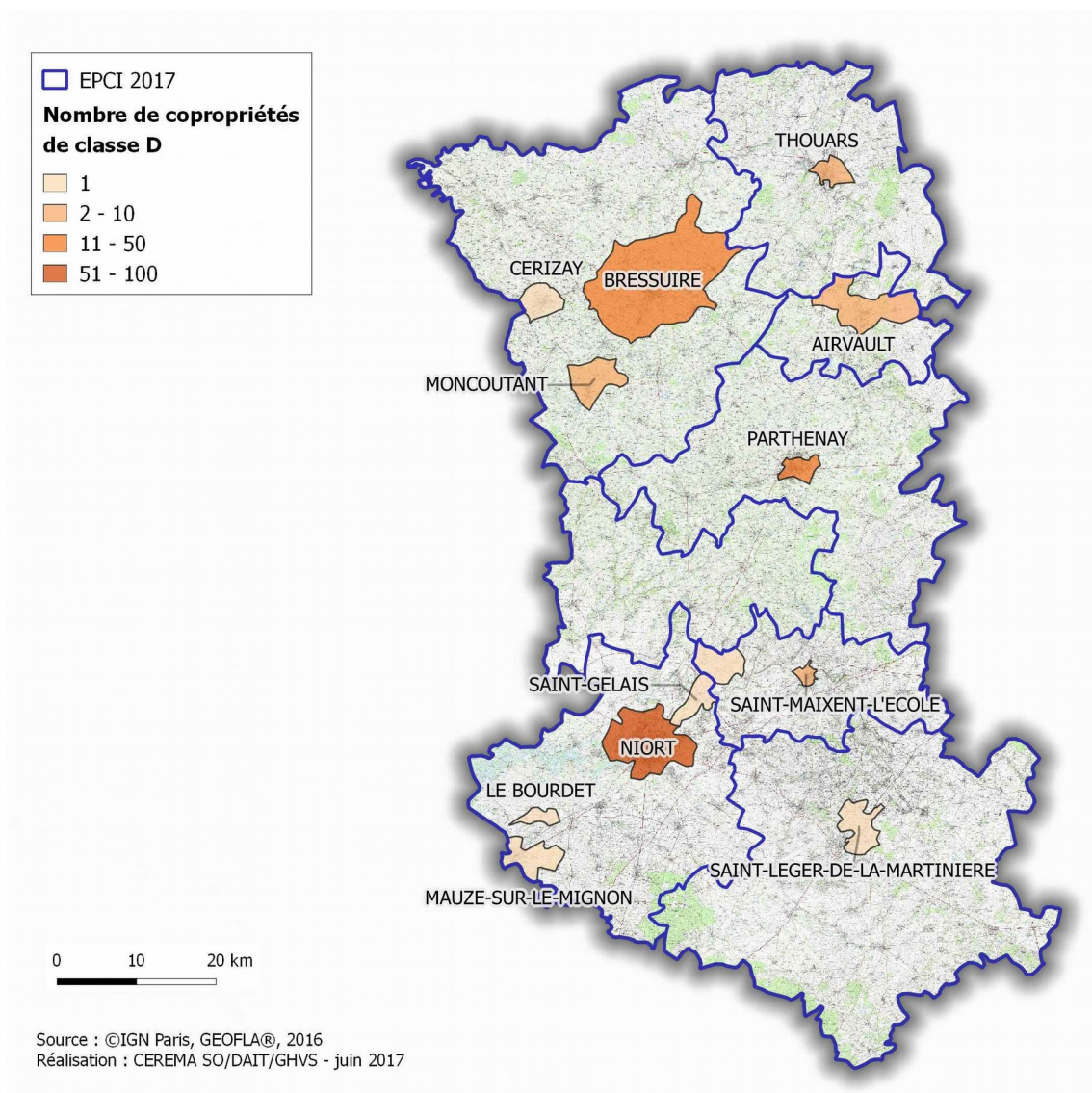
#### Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (122 copropriétés comptant 997 logements)

- 58 % ont été construites avant 1949, 11 % depuis 1993 ;
- 84 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 11 logements ou moins ;
- 78 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 44 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants
- 81 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 62 % des copropriétés de classe D ont enregistré une dégradation selon les critères de difficultés étudiés entre 2009 et 2013. Seulement 6 % d'entre elles ont vu une amélioration.

## 4 - Les enjeux dans les Deux-Sèvres

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.

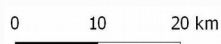
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



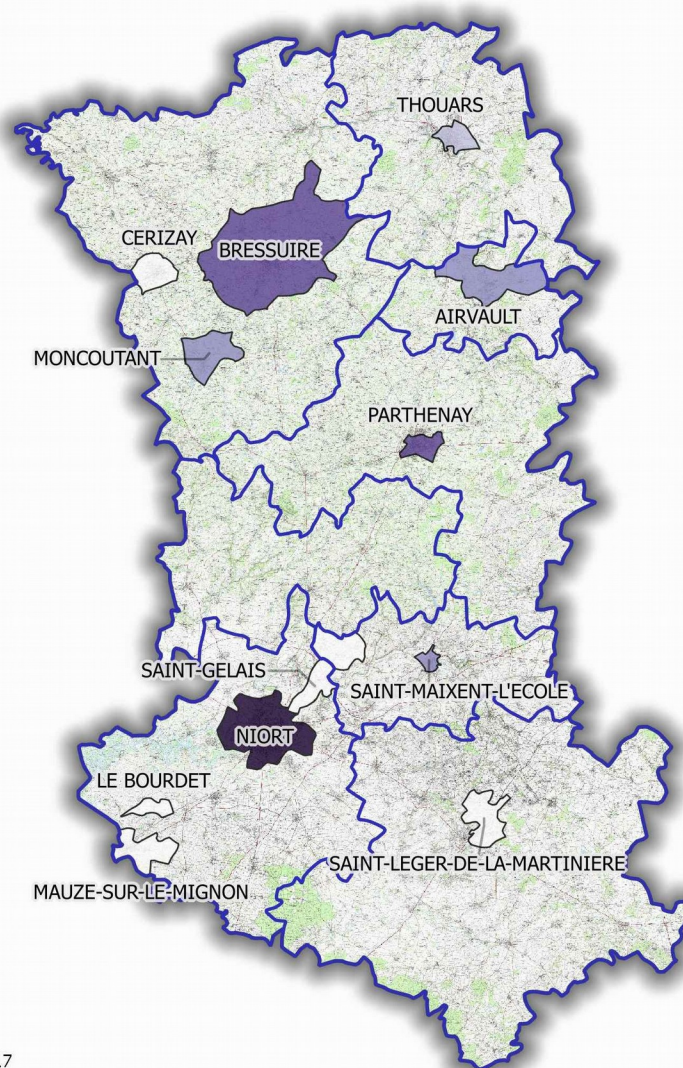
Les cinq niveaux de priorité retenus pour les Deux-Sèvres, classés du plus élevé au plus faible, sont les suivants.

|          | 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 11 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.

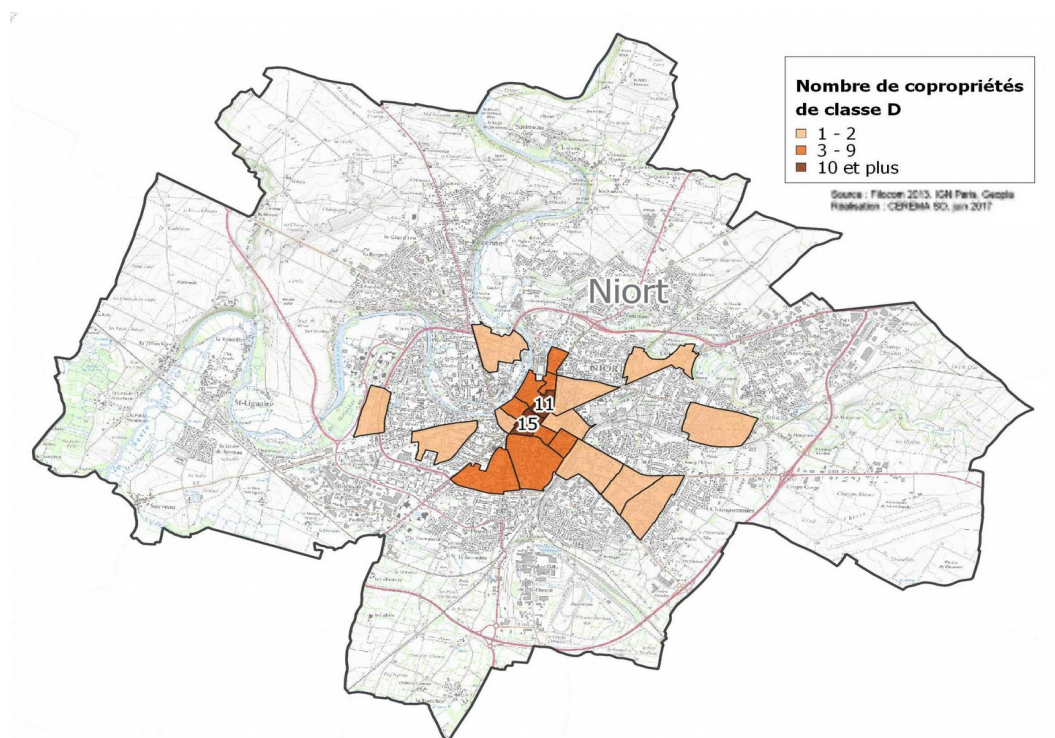


Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2016
   
 Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017



## 5 - Focus sur une commune : Niort

Niort compte **80 copropriétés de classe D**. Deux sections cadastrales concentrent 26 copropriétés potentiellement très fragiles.

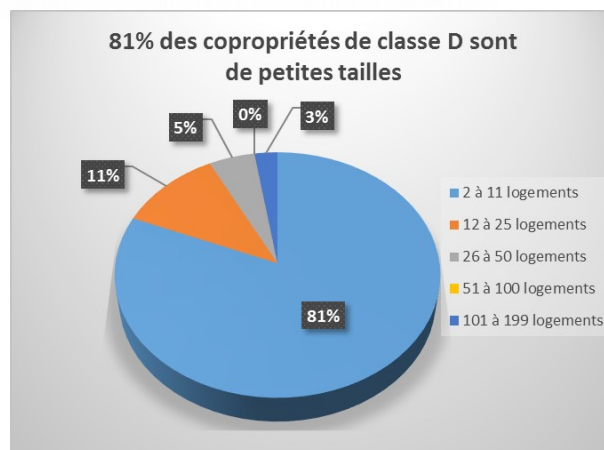


Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN  
©IGN Paris, GEOFLA®, 2016 - ©IGN Paris, BDTOPO®, 2016  
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017

0 0.5 1 km

Leurs principales caractéristiques :

- x 81 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 30 % des copropriétés construites après 1975 ;
- x 83 % 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%) |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 79191__BR          | 15                       | 15                               | 10                      | 11                                 |
| 79191__BW          | 11                       | 9                                | 8                       | 11                                 |

*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](http://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

