

Les copropriétés potentiellement fragiles en Dordogne

Décembre 2017

1 - Les copropriétés de la Dordogne

Près de 1 600 copropriétés comprenant 14 700 logements en 2015.

La Dordogne, avec 3 % des copropriétés de la région, est le 8^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine), entre la Vienne (4 %) et le Lot-et-Garonne (3 % également).

Dans le département, seulement un logement sur seize est en copropriété.

En 2015	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	1 620	49 520
Nombre de logements en copropriétés	14 698	584 000
% de logements en copropriétés	6 %	17 %

On note depuis 2007 une très forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 4 000 nouveaux logements y ont été construits, suivant la tendance régionale.

Evolution	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	10 553	463 200
Évolution 2007-2015	+ 39 %	+ 26 %

En copropriété, 75 % de résidences principales, 18 % de vacance

En Dordogne, le taux de résidences principales est élevé. On retrouve exactement ce même pourcentage en copropriété. Le taux de résidence secondaire y est par contre légèrement plus faible (7 % contre 13 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	75%	7%	18%
Tous logements du département	75%	13%	12%

Si la vacance semble être un enjeu pour le département où 12 % des logements sont inoccupés, le cas de la vacance en copropriété interpelle : près d'un logement en copropriété sur 5 est vacant.

4/5 des copropriétés sont composées de moins de 10 logements ... mais ne constituent qu'1/3 des logements en copropriété

Comme dans l'ensemble de la région, les copropriétés de 2 à 9 logements sont majoritaires en Dordogne. Elles représentent 82 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	871	54%	2 434	17%
De 5 à 9 lgts	456	28%	2 849	19%
De 10 à 49 lgts	239	15%	5 268	36%
De 50 à 99 lgts	37	2%	2 357	16%
Plus de 100 lgts	17	1%	1 790	12%

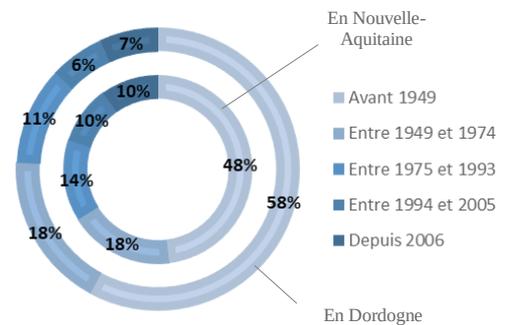
Cependant, la majorité des logements en copropriété (52 %) sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 17 copropriétés de plus de 100 logements (dont 1 seule de plus de 200), regroupant près de 1 800 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 8.

Un parc ancien, 58 % 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
939	289	183	100	109



Le parc des copropriétés de Dordogne est globalement plus ancien que dans les autres départements de la région.

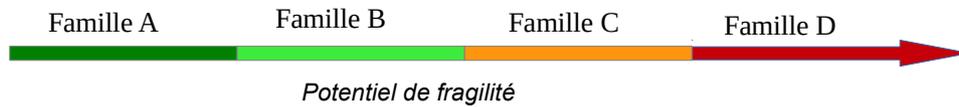
3/4 des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

En Dordogne, les 3/4 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires. Ce taux est inversé lorsque l'on regarde l'ensemble des logements du département, 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 copropriétés	7 975	2 841	74%	26%
Tous logements du département	57 673	133 716	32%	68%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 1 206 copropriétés de Dordogne 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 :

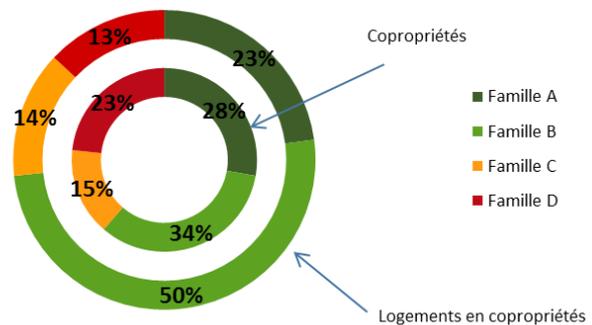
Dordogne	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	335	28%	2 757	23%
Famille B	405	34%	6 090	50%
Famille C	185	15%	1 650	14%
Famille D	281	23%	1 573	13%
Ensemble	1 206	100%	12 070	100%

27 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de Dordogne sont réparties ainsi :

- 28 % de famille A
- 34 % de famille B
- 38 % de famille C ou D

Répartition des familles de difficultés en Dordogne



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

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

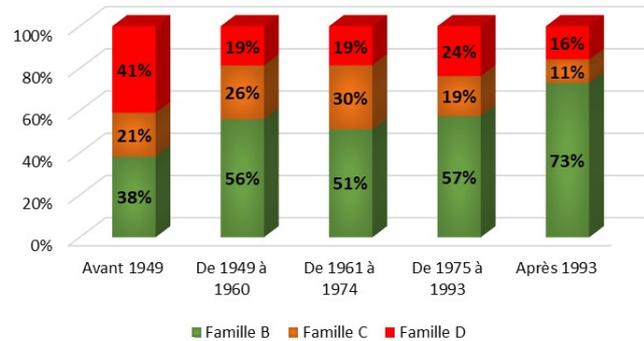
La période de construction : impact fort sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

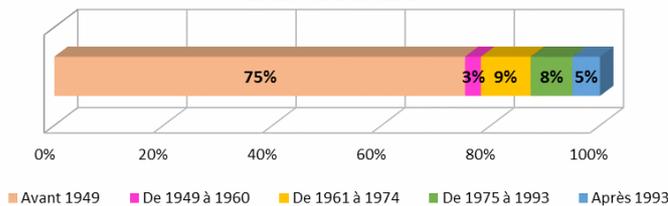
En Dordogne, l'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 62 % pour celles construites avant 1949 à 28 % pour celles construites après 1993.

Les périodes de construction des copropriétés



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

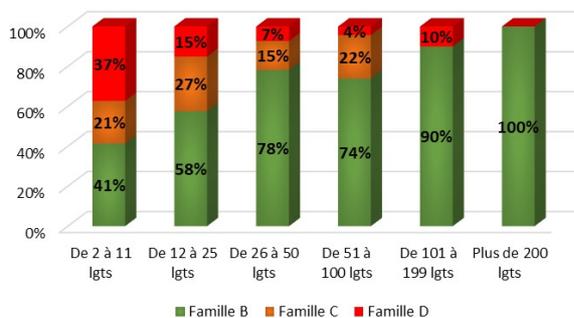


Parmi les copropriétés de classe D, une très forte majorité (75 %) ont été construites avant 1949. Seulement 5 % d'entre elles sont plus récentes, et construites après 1993.

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



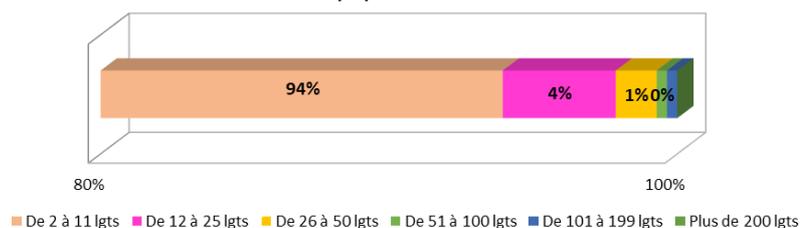
Contrairement à l'idée reçue, et comme on le constate globalement en Nouvelle Aquitaine, une copropriété fragile n'est pas obligatoirement un grand ensemble. Le graphique ci-contre indique même le contraire : les petites copropriétés sont, en proportion, plus souvent de classe C ou D que les grandes.

Sur les 11 grandes copropriétés de plus de 100 logements étudiées, 10 sont de classe B et 1 seule de classe D.

Parmi les copropriétés de classe D, 94 % d'entre elles sont composées de moins de 11 logements.

Seulement 1 % d'entre elles sont des ensembles de plus de 50 logements.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

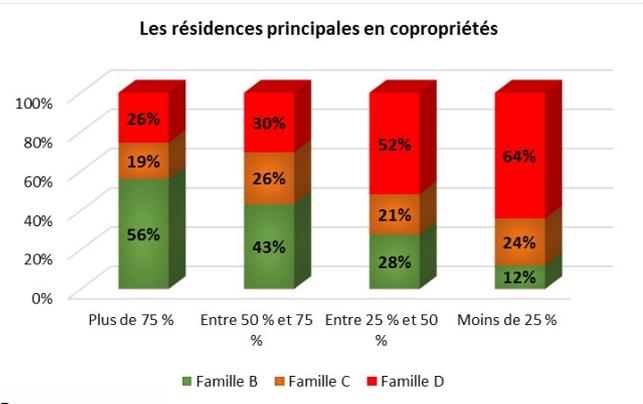


Résidences principales : Le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est inférieur à 50 %.

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.

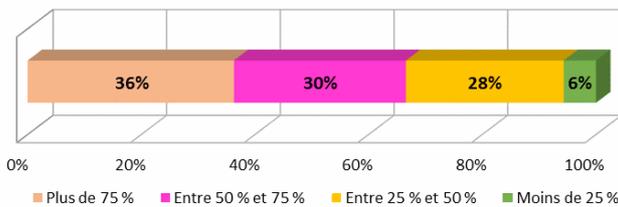
Afin d'éviter un déclassement en classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de résidences secondaires sont élevés doivent



faire l'objet d'une vigilance particulière.

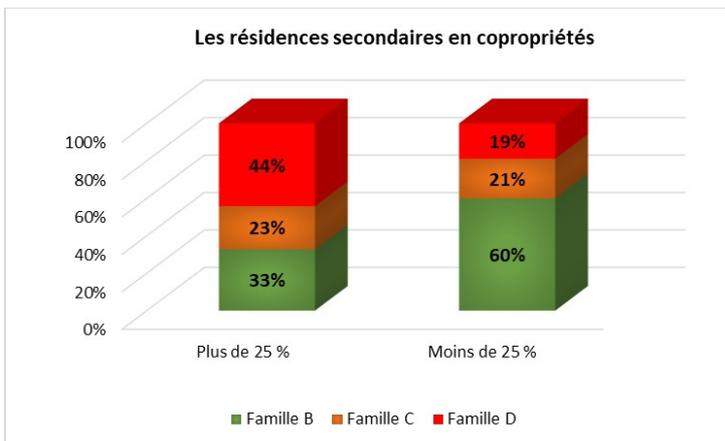
Néanmoins, on note que plus de la moitié des copropriétés de classe D sont composées essentiellement de résidences principales.

Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D



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

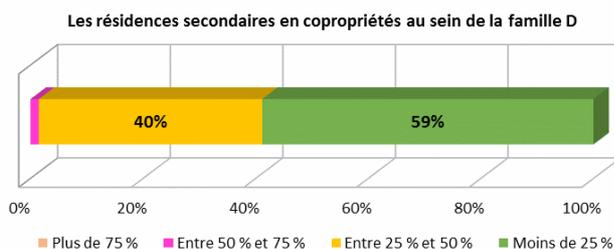
Sources : Filocom-Anah 2013



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

En Dordogne, 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.

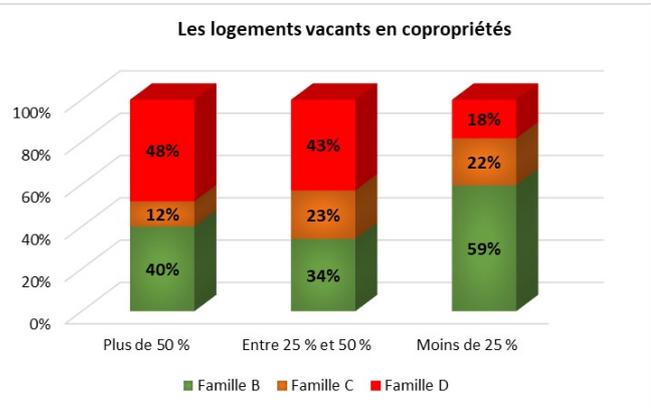


Vacance : Plus de logements vacants dans les copropriétés de classe D que dans le reste du parc

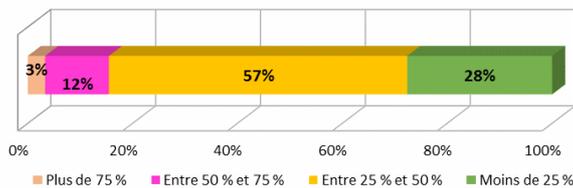
Sources : Filocom-Anah 2013

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 18 % 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



Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D

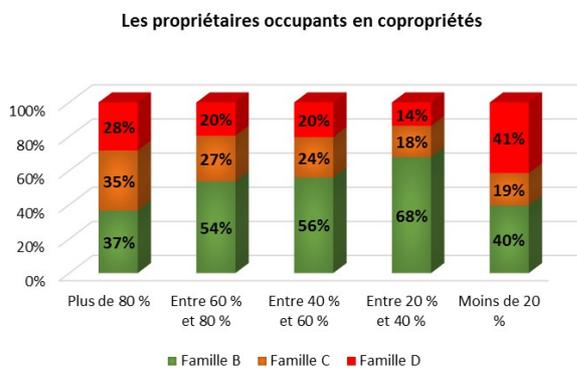


D ont toutes un fort taux de logements inoccupés.

En effet, 85 % 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

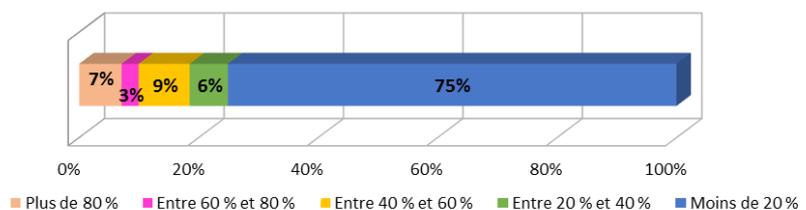


La colonne de droite du graphique ci-contre indique que 41 % des copropriétés dans lesquels les logements sont faiblement occupés par leur propriétaire (et le sont donc majoritairement par des locataires) sont de classe D. Ce taux est plus faible lorsque la proportion « propriétaires occupants / locataires » est différente.

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.

Parmi celles de classe D, 75 % des

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D



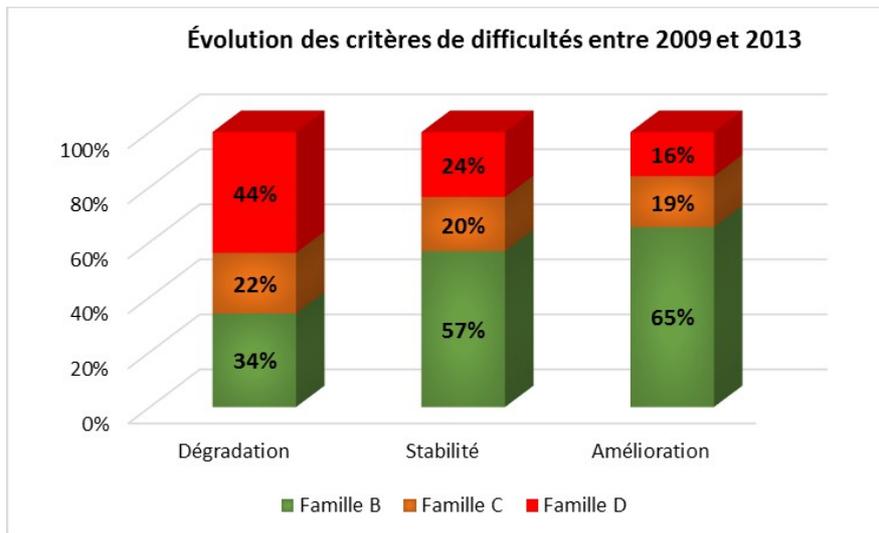
Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : dégradation des copropriétés les plus fragiles / amélioration des copropriétés les moins fragiles

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...).

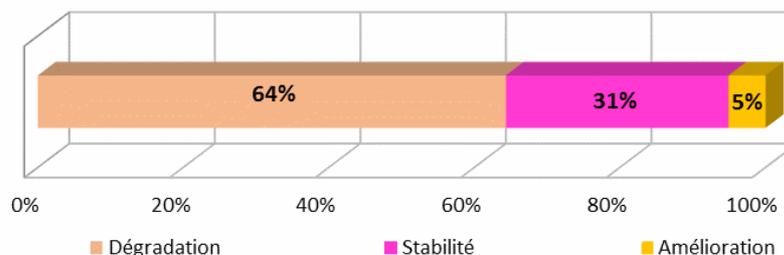
66 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 65 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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 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 Dordogne, en 2015

- On dénombre 1 620 copropriétés dans le département comprenant près de 14 700 logements, avec une croissance de 39 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 6 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 75 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 7 % des résidences secondaires ; la vacance y concerne 18 % des logements.
- 54 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 82 % de moins de 10 logements. Cependant, 52 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 58 % 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 Dordogne, par classe A, B, C et D, en 2013

- 1 206 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 12 070 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 28 % en classe A, 34 % en classe B et 38 % en classe C ou D ;
- Seulement 27 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (14 % en C, 13 % en D).

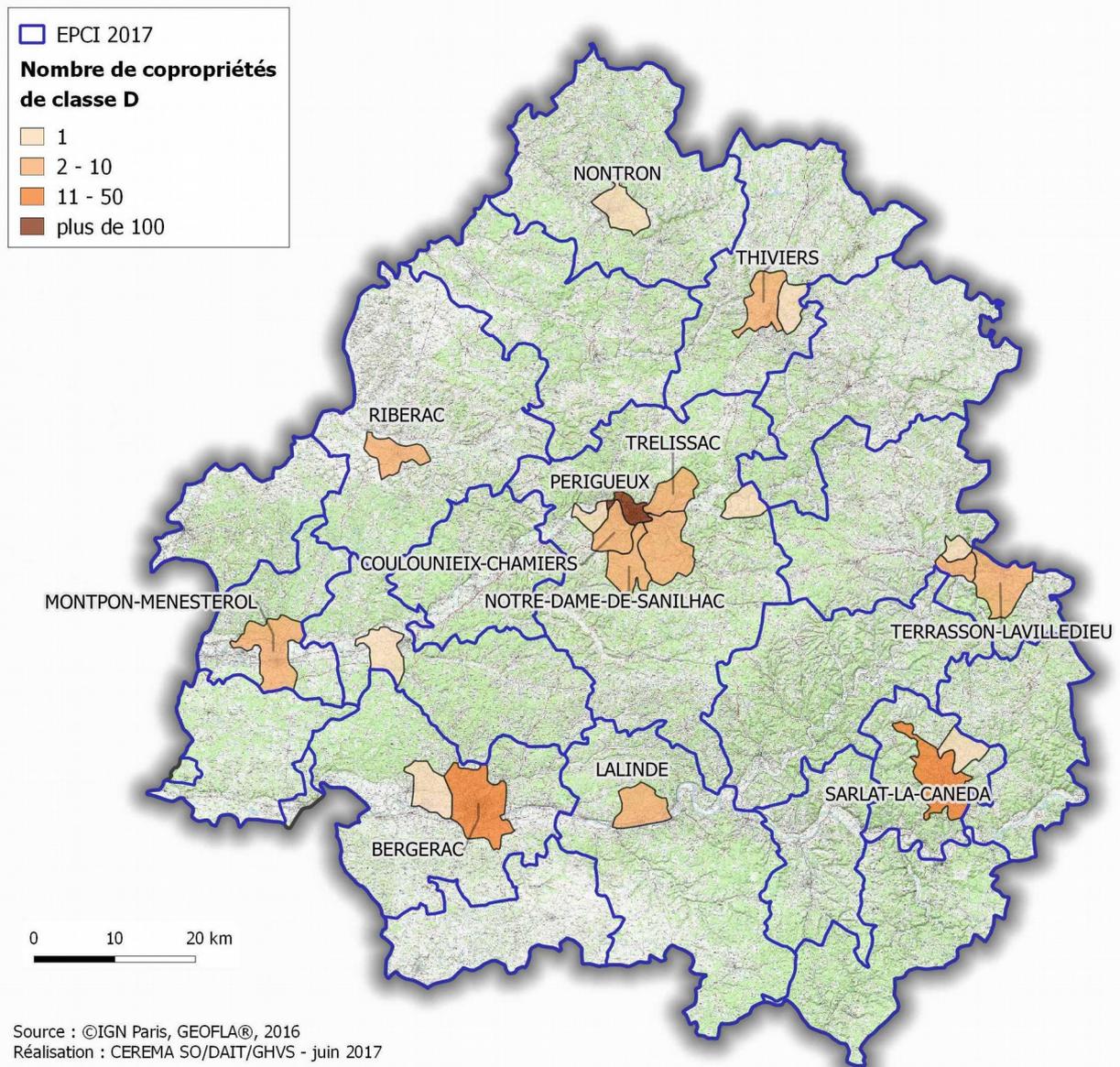
Pour les copropriétés classées D (281 copropriétés comptant 1 573 logements)

- 75 % ont été construites avant 1949, 17 % depuis 1993 ;
- 94 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 66 % comptent plus de résidences principales que de résidences secondaires et de logements vacants ;
- 72 % des copropriétés de classe D comprennent plus de 25 % de logements vacants
- 75 % 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 5 % d'entre elles ont vu une amélioration.

4 - Les enjeux en Dordogne

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.

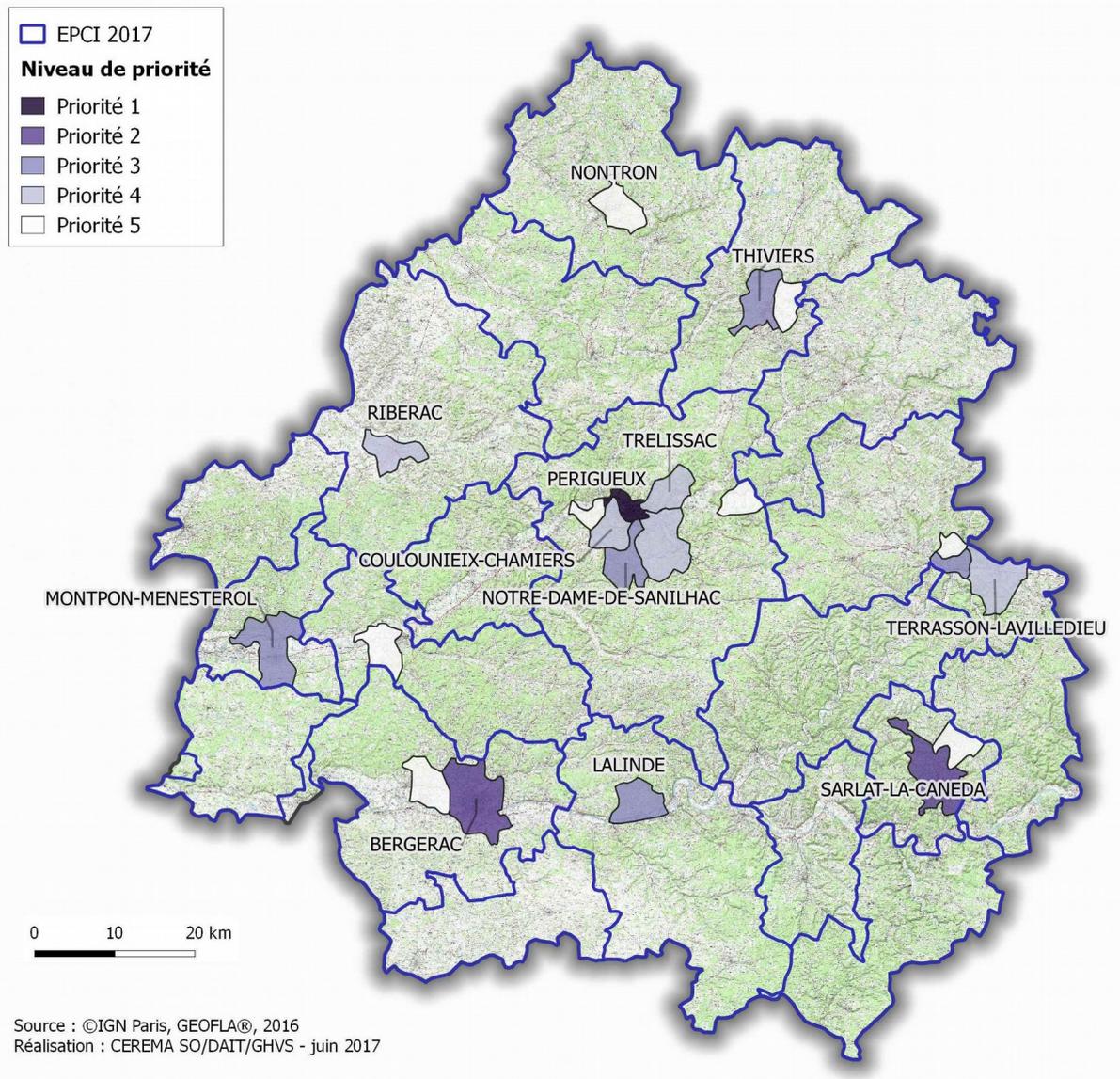
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



Les cinq niveaux de priorité retenus pour la Dordogne, 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	*

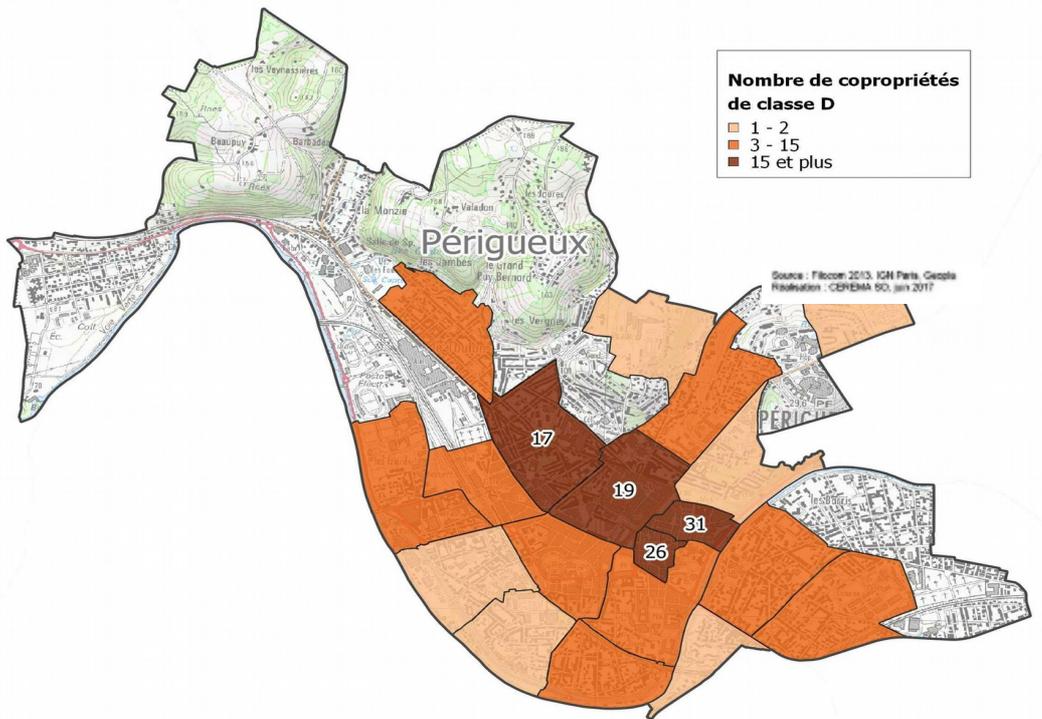
* : le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte. Le taux (la densité) de copropriétés de classe D sur le territoire n'est pas regardé.



5 - Focus sur une commune : Périgueux

Périgueux compte **165 copropriétés de classe D**.

Quatre sections cadastrales concentrent 93 copropriétés potentiellement très fragiles.

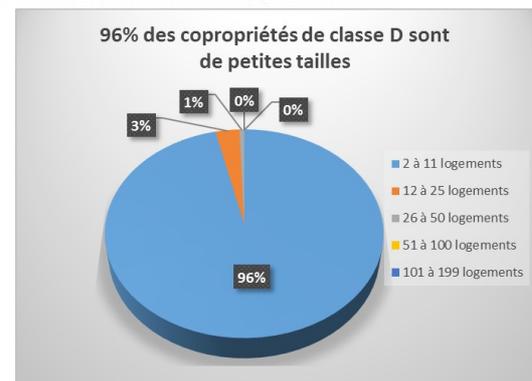


Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN
©IGN Paris, GEOFLA®, 2016 - ©IGN Paris, BDTOP0®, 2016
Réalisation : CEREMA SO/DAIT/GHVS - juin 2017

0 0.5 1 km

Leurs principales caractéristiques :

- x 96 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 85 % des copropriétés construites avant 1949 ;
- x 78 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires.



Les caractéristiques des **quatre sections cadastrales étudiées** :

Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
24322__BL	31	31	30	28
24322__BK	26	25	25	21
24322__AY	19	18	15	13
24322__AR	17	17	14	12

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

