

Les copropriétés potentiellement fragiles en Gironde

Décembre 2017

1 - Les copropriétés de la Gironde

Près 14 400 copropriétés comprenant plus de 200 000 logements en 2015.

La Gironde, avec 30 % des copropriétés de la région, est le 1^{er} département de la région, devançant de peu les Pyrénées-Atlantiques (28 % des copropriétés de Nouvelle-Aquitaine).

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

En 2015	Gironde	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	14 365	49 520
Nombre de logements en copropriétés	200 770	584 000
% de logements en copropriétés	24 %	17 %

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété : en 8 ans, plus de 50 000 nouveaux logements y ont été construits. Cette hausse s'inscrit dans celle constatée au niveau régional.

Evolution	Gironde	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	149 799	463 200
Évolution 2007-2015	+ 34 %	+ 26 %

En copropriété, 81 % de résidences principales, 9 % de vacance.

En Gironde, le taux de résidences principales est très élevé. On retrouve un pourcentage similaire en copropriété (81 %). Le taux de résidence secondaire est par contre légèrement plus élevé (10 % contre 8 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	81%	10%	9%
Tous logements du département	84%	8%	8%

La vacance concerne 9 % des logements en copropriété. Contrairement à beaucoup d'autres 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 total des logements de la Gironde.

3/4 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 en Gironde. Elles représentent 72 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	6 893	48%	19 219	10%
De 5 à 9 lgts	3 511	24%	22 389	11%
De 10 à 49 lgts	3 004	21%	66 459	33%
De 50 à 99 lgts	646	4%	43 197	22%
Plus de 100 lgts	311	2%	49 506	25%

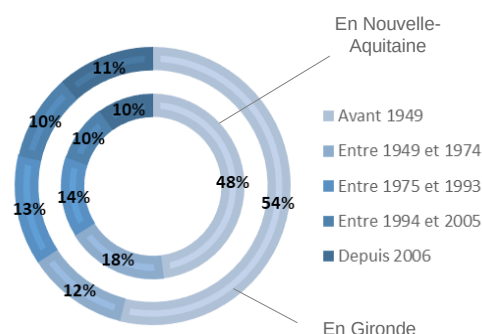
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 311 copropriétés de plus de 100 logements (dont 59 de plus de 200), regroupant près de 50 000 logements et représentant 1 logement en copropriété sur 4 dans le département.

54 % 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
7 742	1 709	1 842	1 429	1 643



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

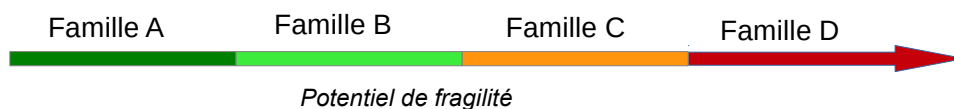
2/3 des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

Dans un département où l'équilibre entre propriétaires occupants et locataires est proche (54 % contre 46 %), on constate en copropriété un taux de locataires nettement plus important. Ils occupent un peu plus des 2/3 des logements en copropriété.

Les résidences principales	Nombre		Répartition	
	Locataires	Propriétaires occupants	Part des locataires	Part des propriétaires occupants
En copropriétés	108 190	52 110	68%	32%
Tous logements du département	309 462	384 958	46%	54%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 10 572 copropriétés de Gironde ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



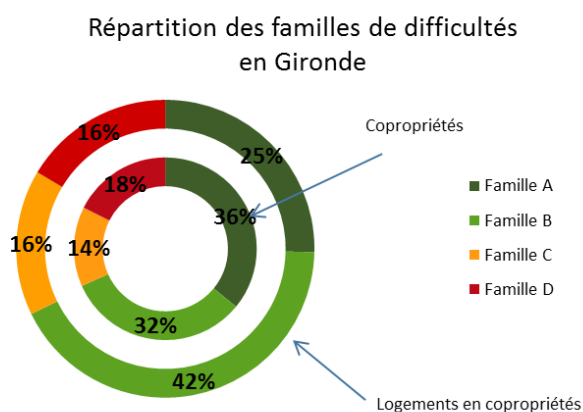
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Gironde	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	3 798	36%	39 264	25%
Famille B	3 426	32%	65 650	42%
Famille C	1 491	14%	24 467	16%
Famille D	1 857	18%	25 405	16%
Ensemble	10 572	100%	154 786	100%

32 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.

Les copropriétés de Gironde sont réparties en trois tiers assez équilibrés :

- 36 % de classe A
- 32 % de classe B
- 32 % de classe 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.

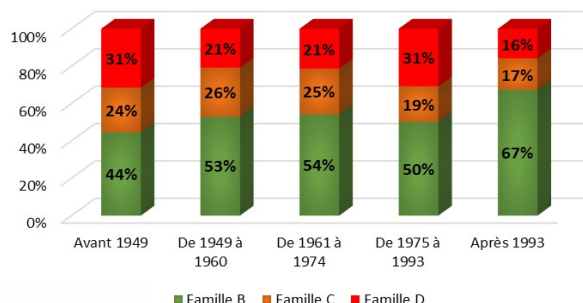
La période de construction : impact fort sur le potentiel de fragilité de la copropriété

Sources : Filocom-Anah 2013

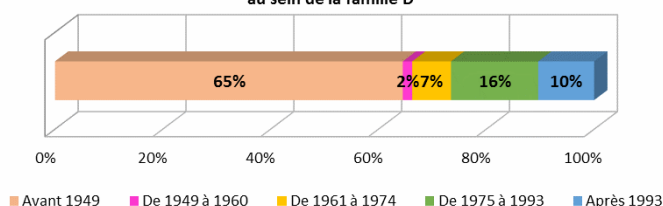
En Gironde, l'analyse de la période de construction des copropriétés indique logiquement que plus elles ont été construites récemment, plus elles sont classées dans la famille B.

Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 55 % pour celles construites avant 1949 à 33 % pour celles construites après 1993.

Les périodes de construction des copropriétés



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



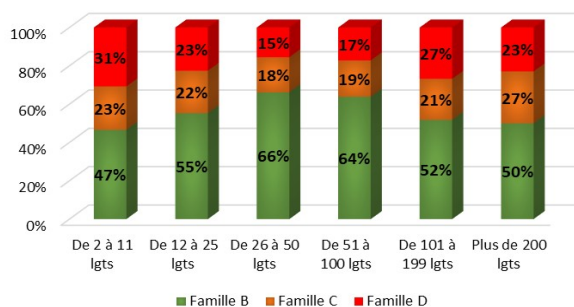
Parmi les copropriétés de classe D, 65 % ont été construites avant 1949.

On note cependant que 10 % des copropriétés de classe D sont plus récentes, et construites après 1993.

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



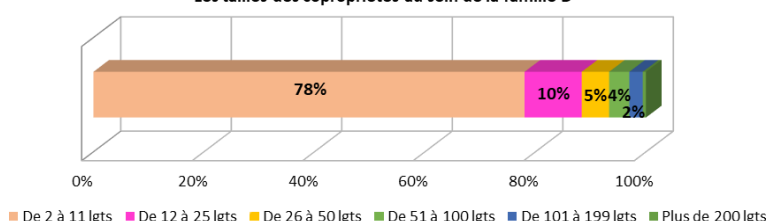
Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que les copropriétés de tailles moyennes (entre 26 et 100 logements) sont celles où le taux de classe B dépasse les 60 %.

En isolant les copropriétés de classes D, on

constate que 78 % d'entre elles sont de petites tailles (moins de 12 logements).

Ce constat va à l'encontre du cliché de la copropriété obligatoirement de grande taille : celles de plus de 200 logements ne représentent qu'1 % de celles en classe D.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

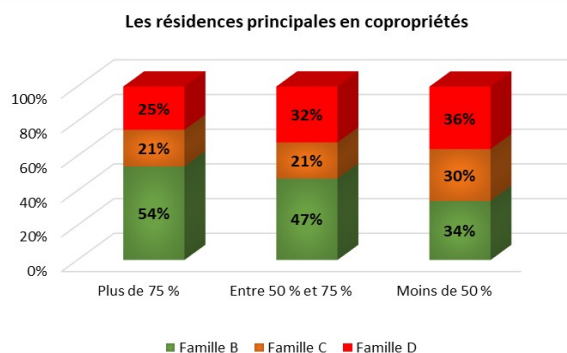


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

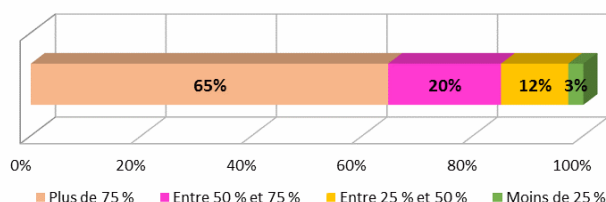
Sources : Filocom-Anah 2013

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 basculement vers la classe D, les copropriétés où la vacance et le taux de



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D

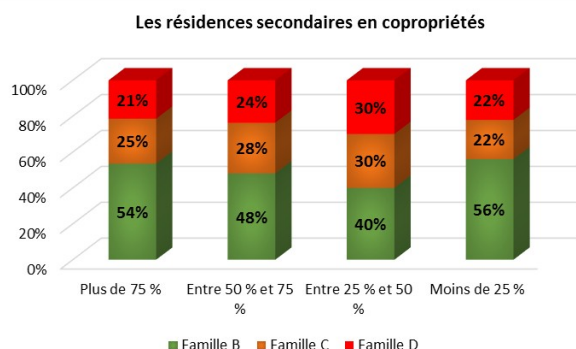


résidences secondaires sont élevés doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

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



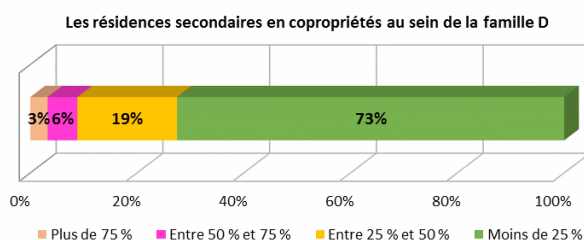
Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.

En Gironde, 10 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires, bien sous la moyenne régionale (16 %).

Le graphique ci-contre montre que quel que soit le taux de résidences secondaires dans les copropriétés étudiées, l'équilibre entre les 3 classes de dégradation est identique. Il n'est pas

possible d'identifier clairement un lien entre le fort ou le faible taux de résidences secondaires dans une copropriété et son potentiel de fragilité.

Cependant, la classe D est majoritairement (à 73 %) composée de copropriétés dans lesquelles le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 %.

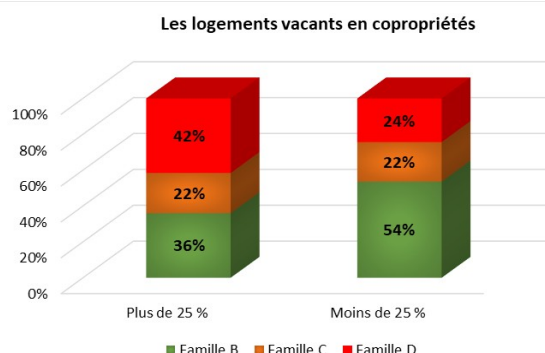


Vacance : plus de logements vacants dans les copropriétés de classe D que dans le reste du parc

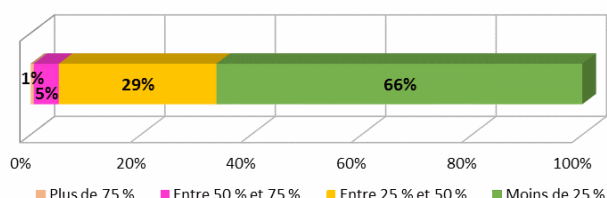
Sources : Filocom-Anah 2013

On constate sur le graphique que plus les copropriétés sont impactées par la vacance, plus elles ont de risques d'être classées en D. Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 42 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue et n'est plus que de 24 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.

Si la vacance semble donc avoir un impact sur



Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D

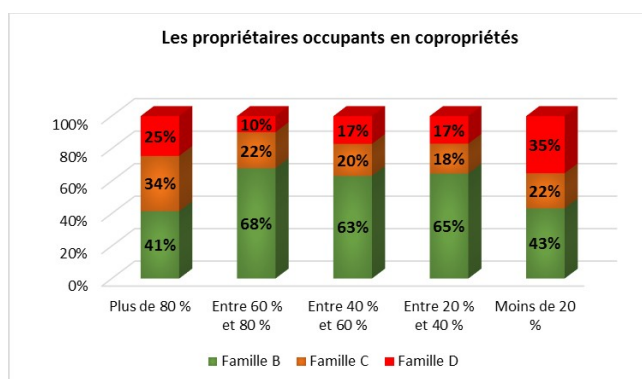


la fragilité de la copropriété, il ne faut pas conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 66 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de

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

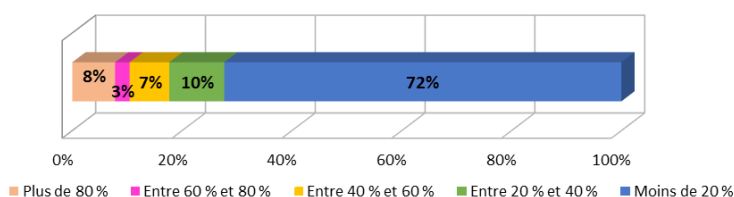


Les copropriétés essentiellement habitées par des propriétaires occupants (à plus de 80 %) sont assez équitablement réparties entre les classes B (41 %), C (34 %) et D (21 %).

Lorsque le taux de locataires devient plus important, on constate une augmentation du potentiel de dégradation de la copropriété (jusqu'à 35 % de classe D lorsque le taux de locataires est le plus élevé).

Près de 3/4 des copropriétés de classe D (72 %) sont occupées 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.

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D

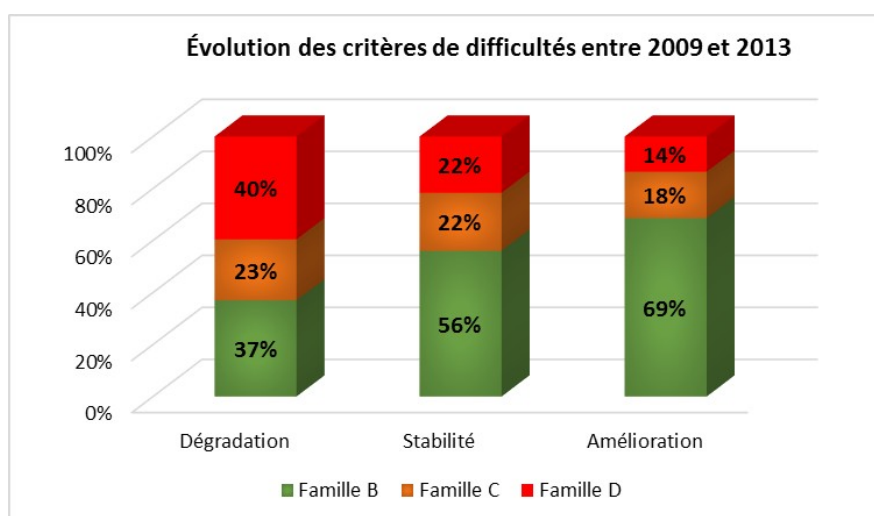


Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles, une amélioration des copropriétés les moins fragiles

Sources : Filocom-Anah 2013

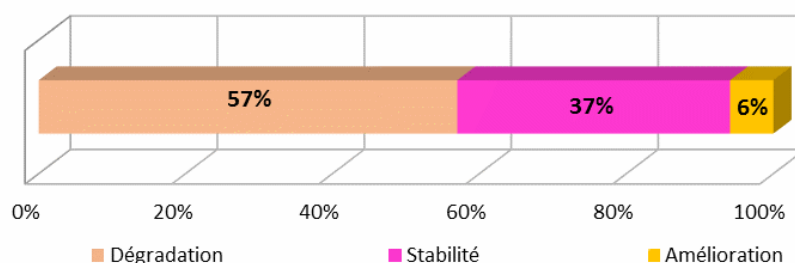
63 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 69 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 57 % 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 de Gironde, en 2015

- On dénombre 14 400 copropriétés dans le département comprenant plus de 200 000 logements, avec une croissance de 34 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 24 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 81 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 10 % des résidences secondaires ; la vacance y concerne 9 % des logements.
- 48 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 72 % de moins de 10 logements. Cependant, 55 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements et 25 % dans celles de plus de 100 logements.
- 54 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 11 % le sont depuis 2006 ;
- 2/3 des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre 46 % sur l'ensemble des logements du département).

Les copropriétés de Gironde, par classe A, B, C et D, en 2013

- 10 572 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 155 000 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 tiers assez équilibrés : 36 % en classe A, 32 % en classe B et 32 % en classe C ou D ;
- 32 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe C ou D (16 % en C, 16 % en D).

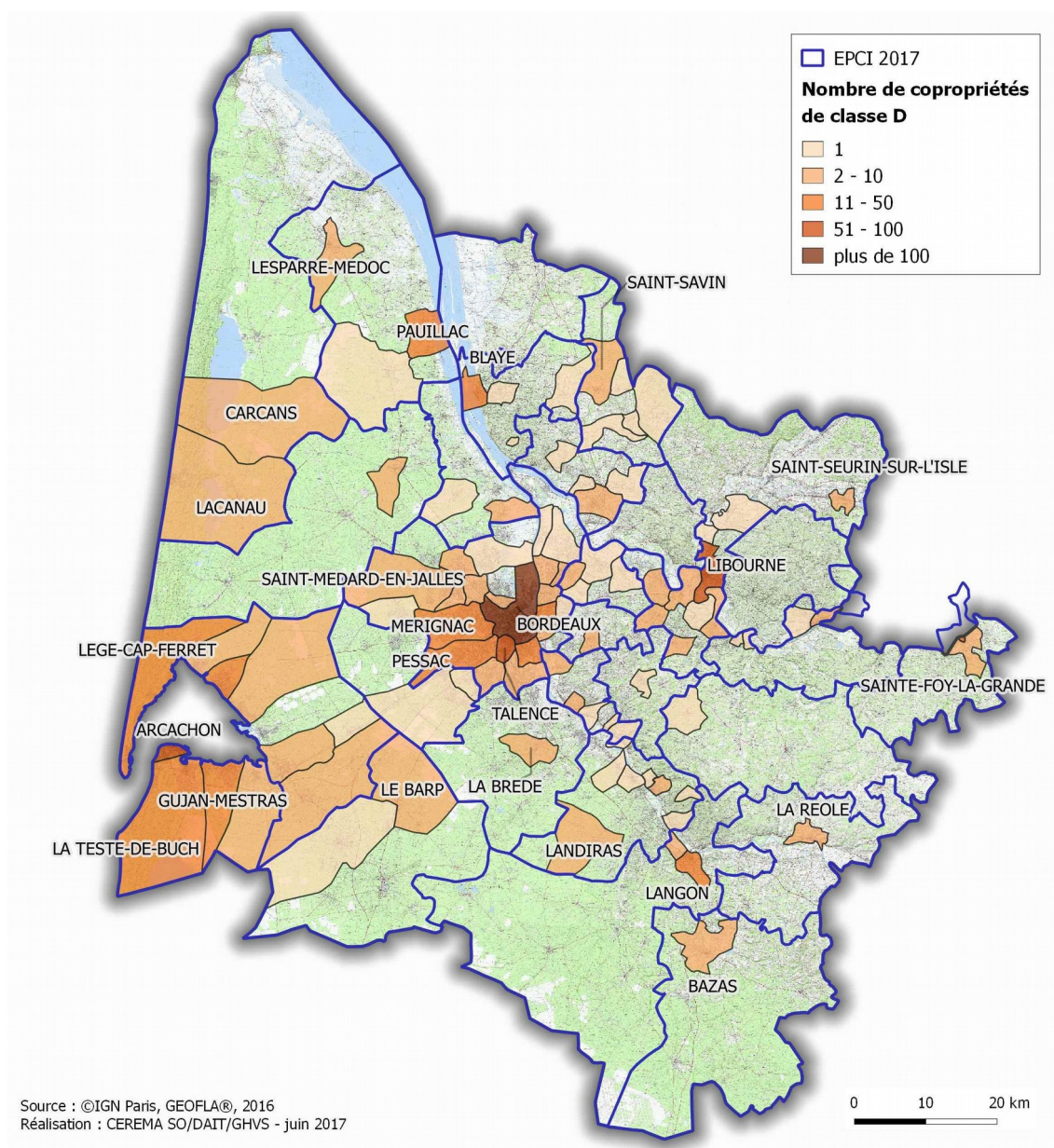
Pour les copropriétés classées D (1 857 copropriétés pour 25 405 logements)

- 65 % ont été construites avant 1949, 10 % depuis 1993 ;
- 78 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 12 logements ou moins ;
- 85 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 35 % des copropriétés de classe D comprennent plus de 25 % de logements vacants
- 72 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 57 % 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 en Gironde

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.

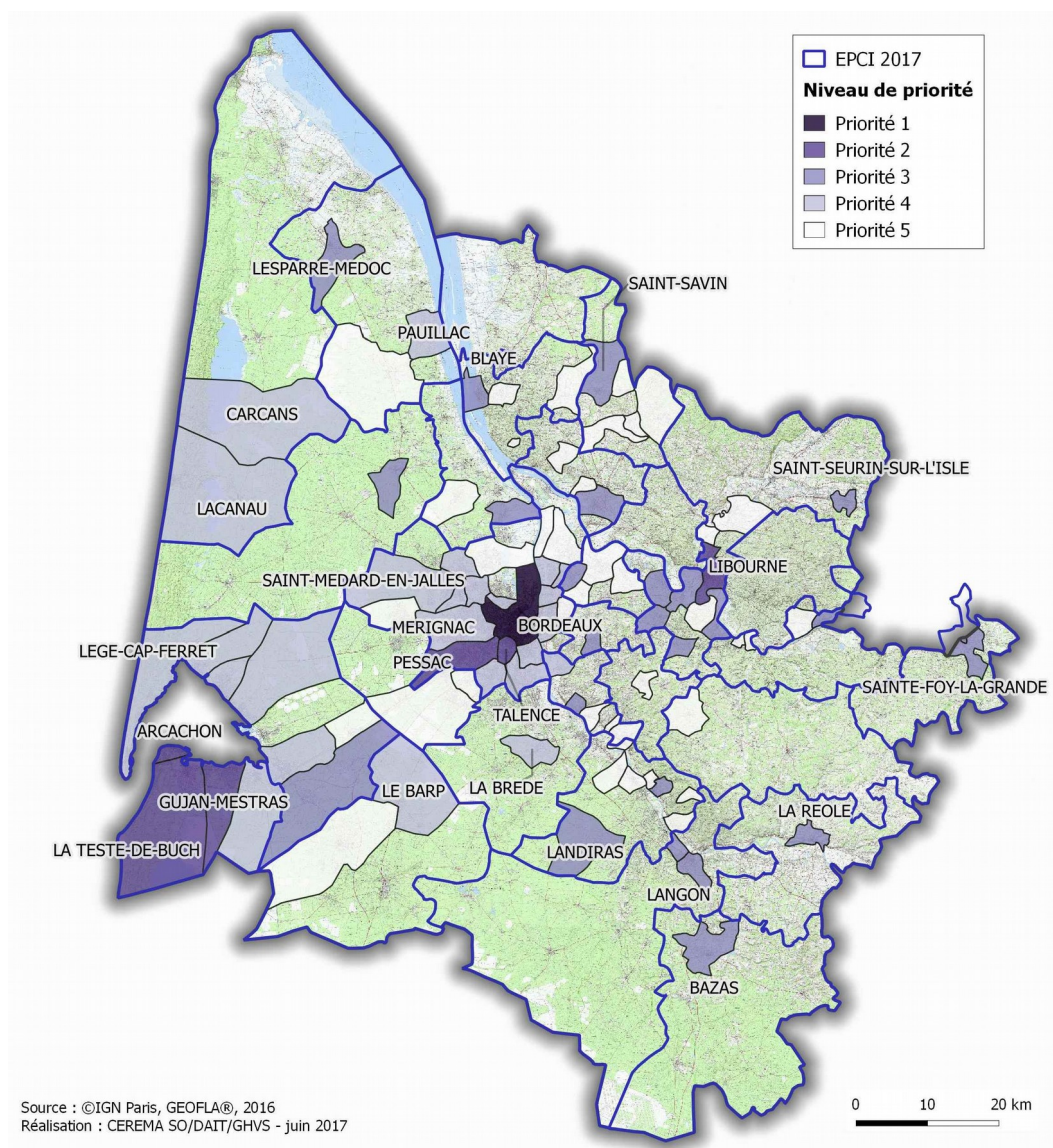
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



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

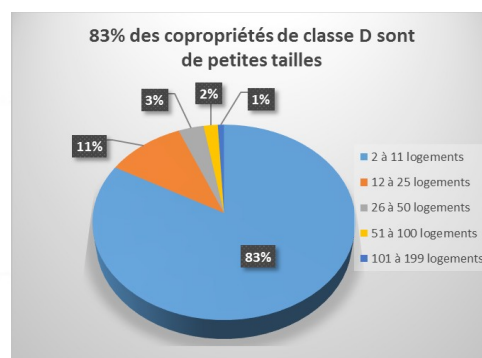
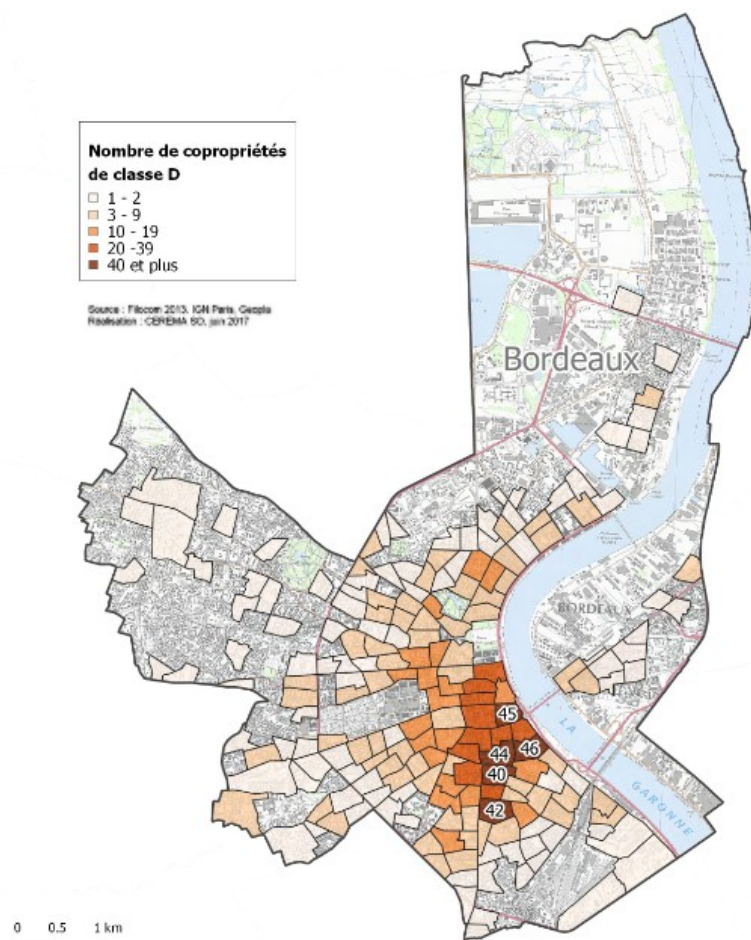
	Nombre de copropriétés de classe D	Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées
Niveau 1	Plus de 100	*
Niveau 2	De 21 à 100	*
Niveau 3	De 2 à 20	33 % et plus
Niveau 4	De 2 à 20	Moins de 33 %
Niveau 5	1 copropriété	*

* : 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 : Bordeaux

Bordeaux compte 1 204 **copropriétés de classe D**. Cinq sections cadastrales concentrent 217 copropriétés potentiellement très fragiles.



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.

Leurs principales caractéristiques :

- x 83 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 73 % des copropriétés construites avant 1949 ;
- x 78 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires.

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

Section cadastrale	Copropriétés de classe D	Copropriétés de 2 à 11 logements	Construction avant 1949	Locataires majoritaires (+ de 80%)
33063__DN	46	43	37	32
33063__HE	45	37	44	40
33063__DR	44	37	27	36
33063__CT	42	32	31	34
33063__DC	40	32	27	36



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

