

Les copropriétés potentiellement fragiles en Haute-Vienne

Décembre 2017



1 - Les copropriétés de la Haute-Vienne

Près de 2 350 copropriétés comprenant un peu plus de 36 900 logements en 2015.

La Haute-Vienne, avec 5 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 5^e département de la région, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés), entre les Landes (8 %) et la Corrèze (5 % également).

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

En 2015	Haute-Vienne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de copropriétés	2 357	49 520
Nombre de logements en copropriétés	36 900	584 000
% de logements en copropriétés	16 %	17 %

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

Evolution	Haute-Vienne	Nouvelle-Aquitaine
Nombre de logements en copropriétés en 2007	32 700	463 200
Évolution 2007-2015	+ 13 %	+ 26 %

En copropriété, 52 % de résidences principales, 14 % de vacance

En Haute-Vienne, le taux de résidences principales est très élevé. On retrouve un pourcentage similaire en copropriété (82 %). Le taux de résidence secondaire est par contre légèrement plus faible (5 % contre 8 %).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Logements en copropriétés	82%	5%	14%
Tous logements du département	80%	8%	12%

La vacance en copropriété est proche de l'ensemble du parc (14 % contre 12 %). D'une manière générale, les taux de résidences principales, secondaires et de vacances en copropriété sont très proches de ceux de l'ensemble du parc.

2/3 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 dans la Haute-Vienne. Elles représentent 64 % du parc des copropriétés :

Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	%	Nombre de logements	%
De 2 à 4 lgts	902	38%	2 544	7%
De 5 à 9 lgts	605	26%	3 979	11%
De 10 à 49 lgts	687	29%	14 387	39%
De 50 à 99 lgts	105	4%	7 083	19%
Plus de 100 lgts	58	2%	8 951	24%

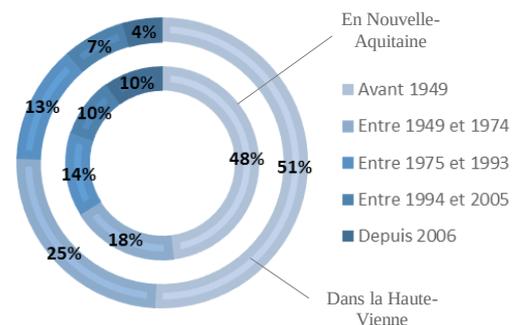
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 58 copropriétés de plus de 100 logements (dont 6 de plus de 200), regroupant près de 9 000 logements et représentant environ 1 logement en copropriété sur 4 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
1 199	582	306	168	102



Le taux de copropriétés construites avant 1949 est proche de la moyenne régionale. Celui des plus récentes (après 2006) est par contre nettement plus faible.

Près de 60 % des logements en copropriété occupés par des ménages locataires

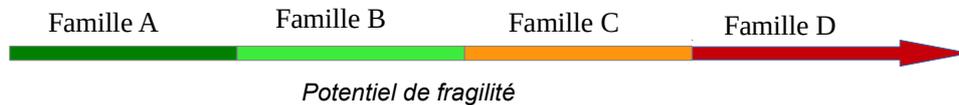
Dans la Haute-Vienne, 58 % des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

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	17 088	12 662	58%	42%
Tous logements du département	63 572	112 737	37%	63%

2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013, 2 016 copropriétés de Haute-Vienne ont été classées par famille A, B, C et D, selon leur potentiel de fragilité¹.



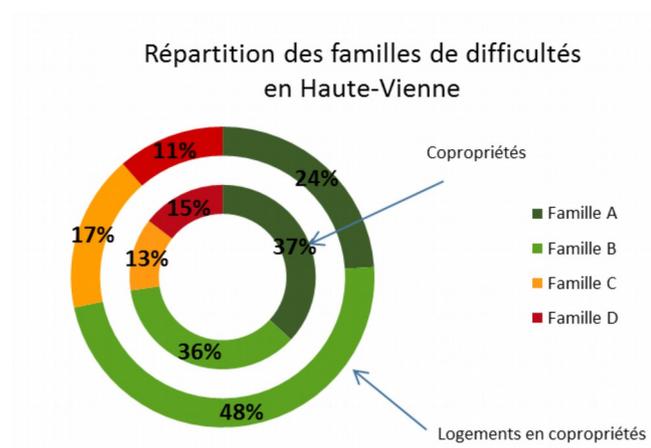
La répartition, en nombre de copropriétés et en nombre de logements en copropriété, est la suivante :

Haute-Vienne	Les copropriétés		Les logements en copropriété	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Famille A	743	37%	7 679	24%
Famille B	722	36%	15 343	48%
Famille C	257	13%	5 398	17%
Famille D	294	15%	3 669	11%
Ensemble	2 016	100%	32 089	100%

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

Les copropriétés de Haute-Vienne sont réparties ainsi :

- 37 % de famille A
- 36 % de famille B
- 27 % de famille C ou D



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

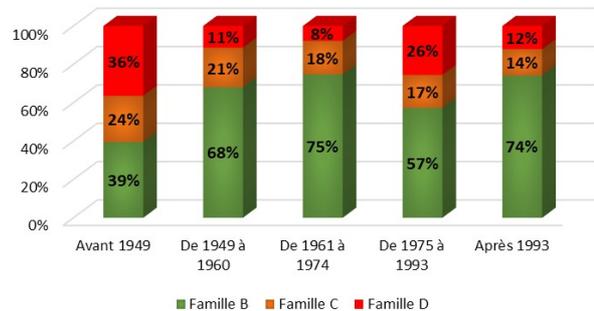
1. La méthodologie appliquée pour définir les copropriétés étudiées et leur potentiel de fragilité est précisée dans le rapport de l'étude régionale.

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

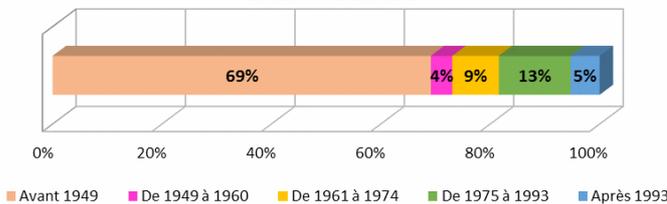
Sources : Filocom-Anah 2013

Même si l'évolution n'est pas linéaire, l'analyse de la période de construction indique que l'ancienneté a tendance à augmenter le risque de classement de la copropriété en classe D : on retrouve dans cette classe 36 % des copropriétés les plus anciennes contre seulement 12 % parmi les plus récentes.

Les périodes de construction des copropriétés



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

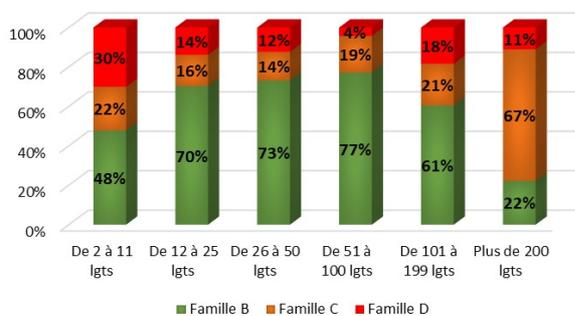


Lorsque l'on isole les copropriétés de classe D, on constate que 69 % d'entre elles sont anciennes et construites avant 1949 ; seulement 5 % le sont depuis 1993.

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

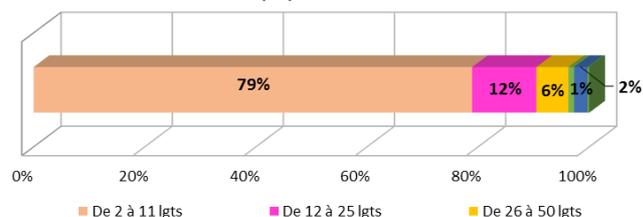


Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que les copropriétés de taille moyennes (entre 12 et 100 logements) sont celles où le taux de classe B avoisine ou dépasse les 70 %.

taille (moins de 12 logements). Ce constat va à l'encontre du cliché de la copropriété obligatoirement de grande taille. Parmi les 9 copropriétés de plus de 200 logements étudiées, une seule est de classe D.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 79 % d'entre elles sont de petite

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

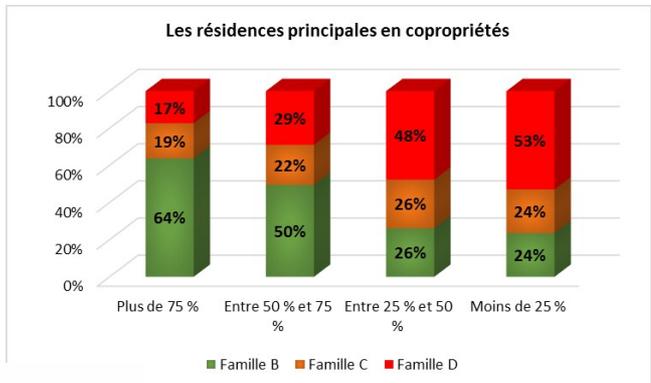


Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées est plus important parmi celles dont le pourcentage de résidences principales est faible.

Sources : Filocom-Anah 2013

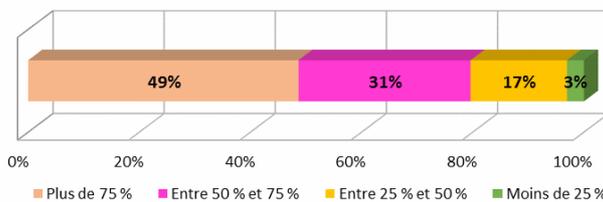
À la lecture du graphique, on constate qu'il existe un lien entre le taux de résidences principales (RP) dans une copropriété et son classement : plus le pourcentage de RP est élevé moins la copropriété a de risque de se retrouver en classe D.

Afin de prévenir d'un basculement vers la 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.

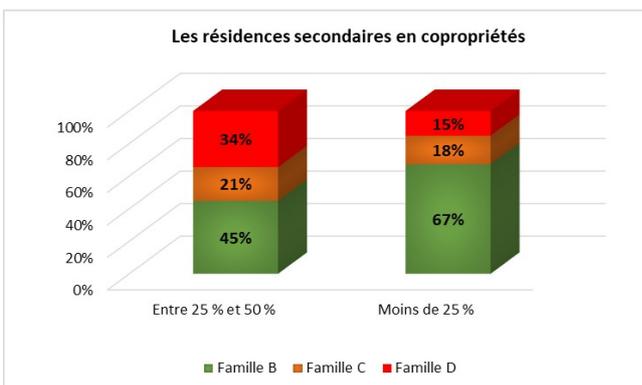
Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D



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

Sources : Filocom-Anah 2013

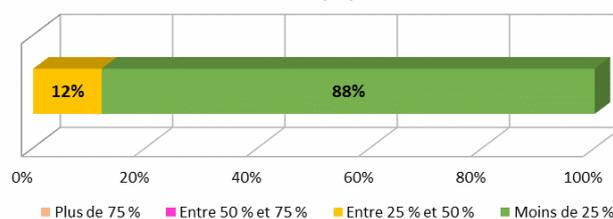
Pour rappel, les copropriétés « 100 % résidences secondaires » ne sont pas étudiées dans ce document, ce qui peut modifier certaines conclusions.



Dans la Haute-Vienne, 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 88 %) de copropriétés dans lesquels le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 %.

Les résidences secondaires en copropriétés au sein de la famille D



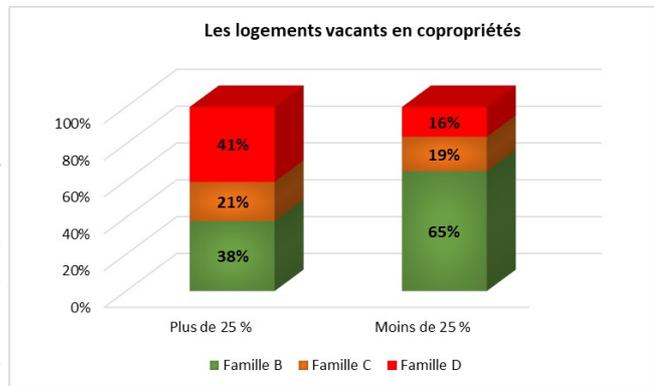
Vacance : plus de logements vacants dans les copropriétés de classe D que dans le reste du parc

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.

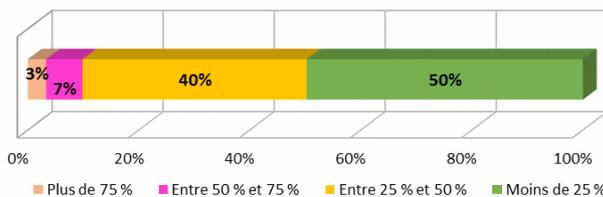
Parmi celles comptant plus de 25 % des logements vacants, 41 % sont de classe D. Ce pourcentage diminue à 16 % lorsque la vacance ne concerne que moins d'un quart des logements.

Si la vacance semble donc avoir un impact sur la fragilité de la copropriété, il ne faut pas



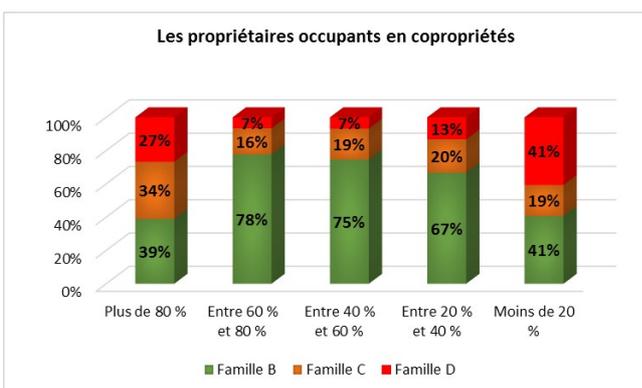
conclure que les copropriétés de classe D ont toutes un fort taux de logements inoccupés. En effet, 50 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants.

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

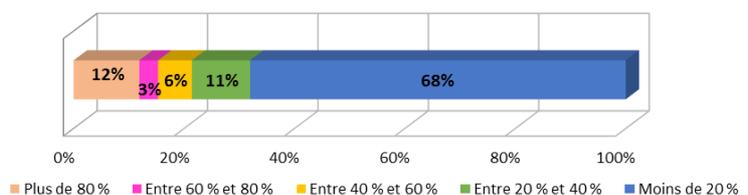


Il est étonnant de constater que le taux de copropriétés de classe C et D est élevé lorsqu'elles sont composées d'une très forte majorité de propriétaires occupants (+ de 80 %) ou d'une très faible part (- de 20 %).

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

Cependant la majorité des copropriétés de classe D (68 %) est occupée essentiellement par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants).

Les propriétaires occupants en copropriétés au sein de la famille D



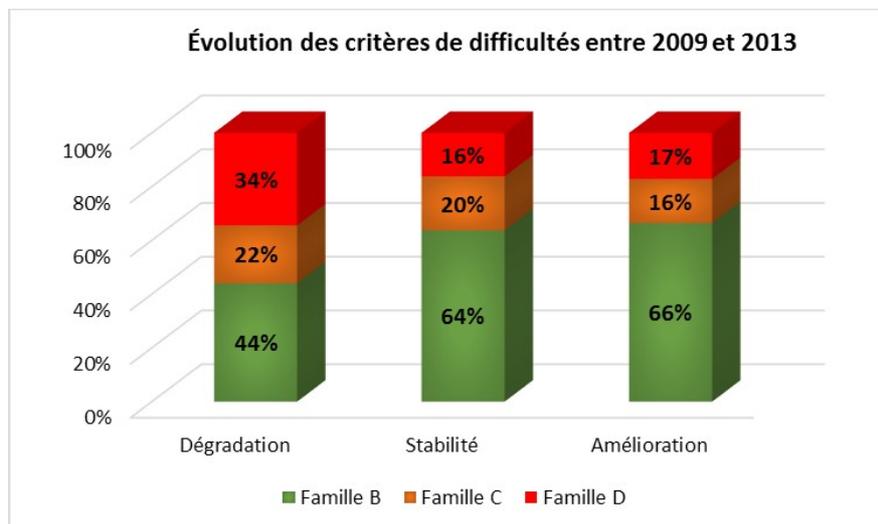
Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : une dégradation des copropriétés les plus fragiles, une amélioration des copropriétés les moins fragiles

Sources : Filocom-Anah 2013

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...)

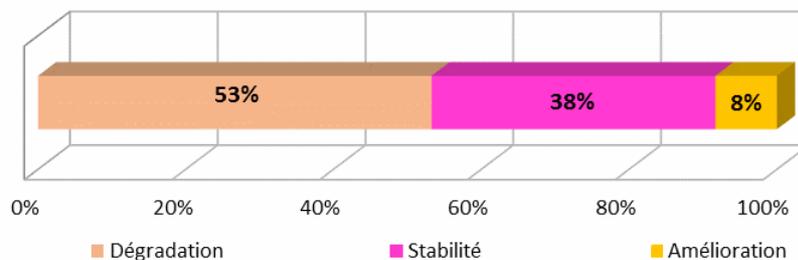
66 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 66 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

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, 53 % se sont dégradées. 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 en 2015 dans la Haute-Vienne

- On dénombre 2 357 copropriétés dans le département comprenant près de 36 900 logements, avec une croissance de 13 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 16 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 82 % des logements en copropriété sont des résidences principales, 14 % sont vacants ;
- 38 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 64 % de moins de 10 logements. Par contre, 58 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements, et 24 % dans des copropriétés de plus de 100 logements ;
- 51 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 4 % le sont depuis 2006 ;
- 58 % des logements en copropriété sont occupés par des locataires (contre seulement 1/3 sur l'ensemble des logements du département).

Les copropriétés en 2013 par famille A, B, C et D dans la Haute-Vienne

- 2 016 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 32 000 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 37 % de classe A, 36 % de classe B, et 27 % de classe C ou D ;
- 28 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe de la classe C ou D (17 % en C, 11 % en D).

Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (294 copropriétés comptant 3 669 logements)

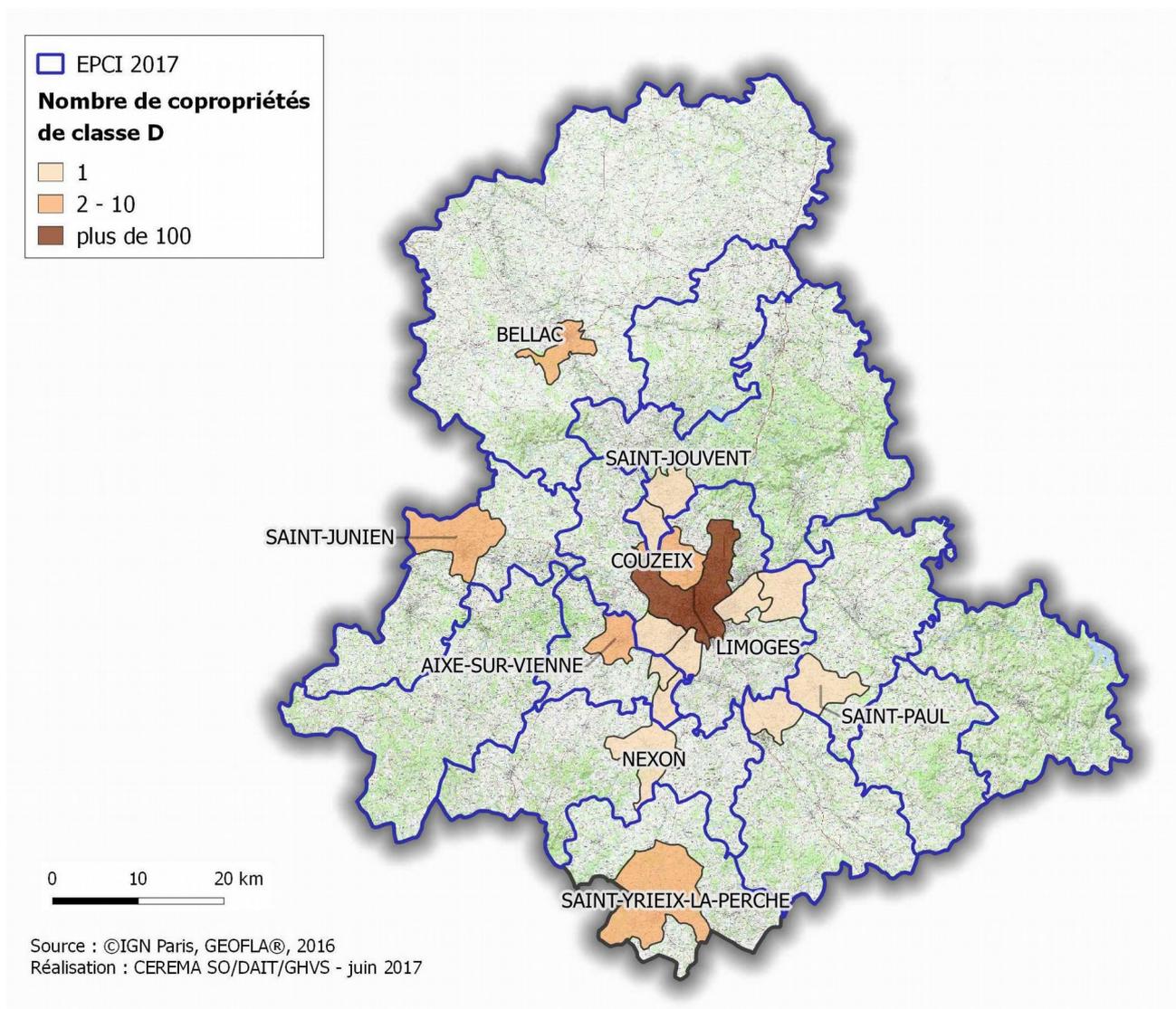
- 69 % ont été construites avant 1949, 5 % depuis 1993 ;
- 79 % d'entre elles sont de petites copropriétés de 11 logements ou moins ;
- 80 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 50 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 25 % de logements vacants
- 68 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 53 % 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 Haute-Vienne

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.

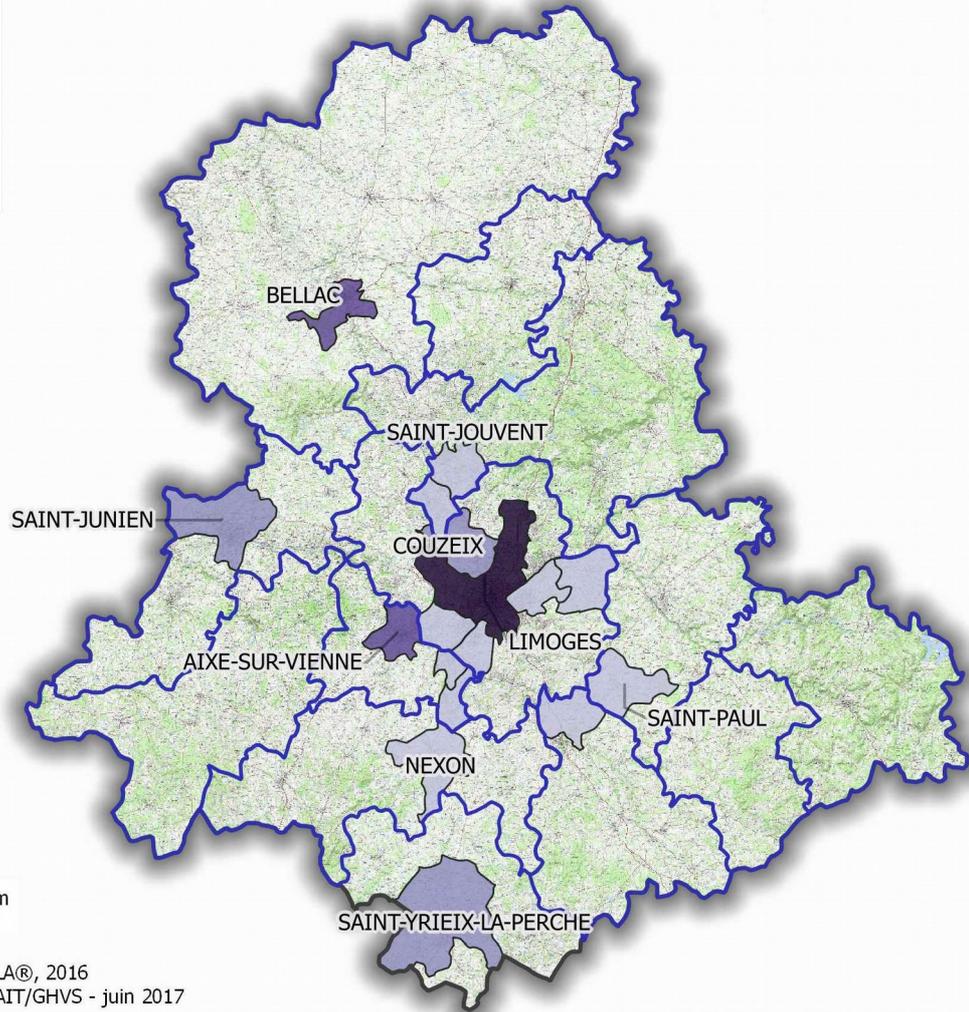




Les cinq niveaux de priorité retenus pour la Haute-Vienne, classés du plus élevé (niveau 1) au plus faible (niveau 5), sont les suivants.

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

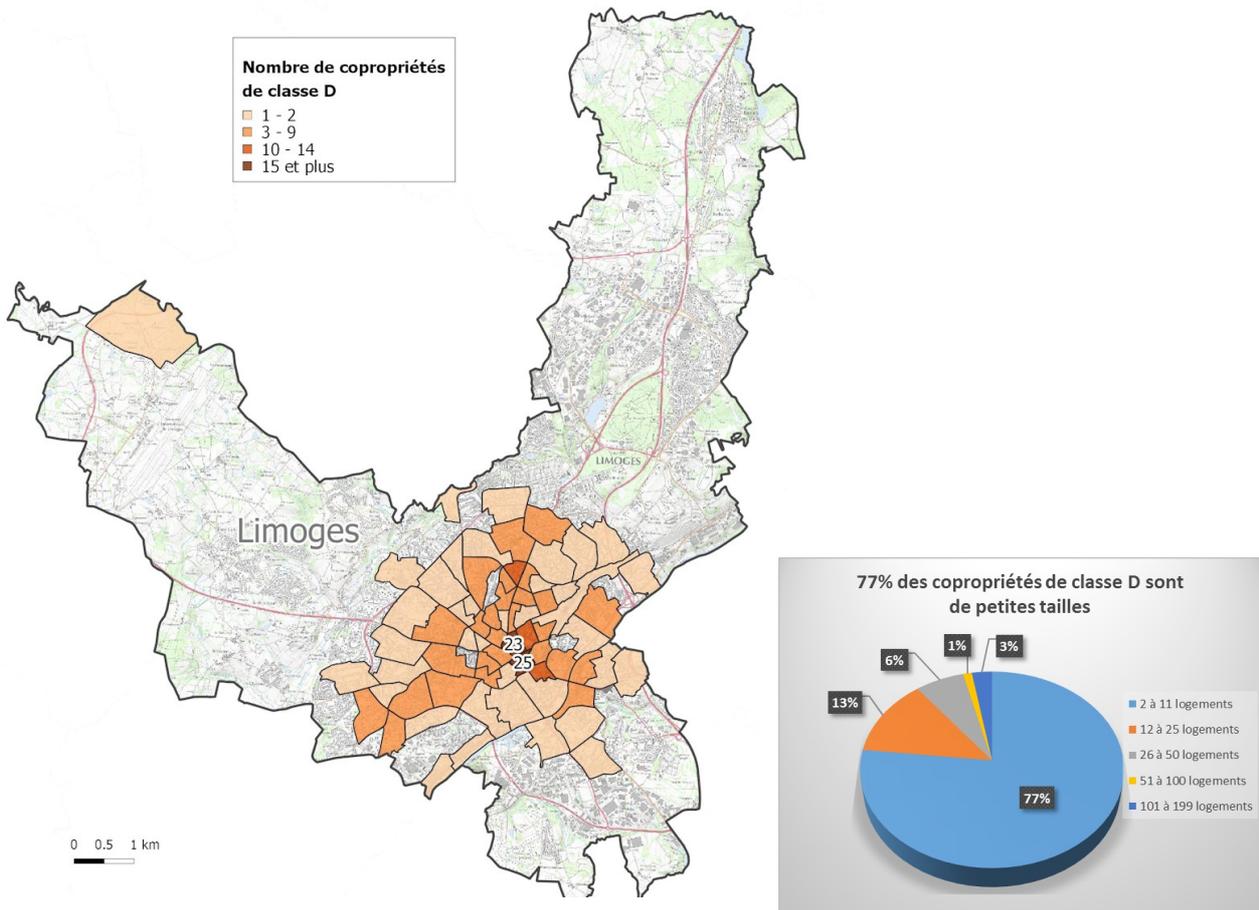
* : le nombre de copropriétés de classe D est le seul paramètre pris en compte.
Le taux (la densité) de copropriétés de classe D sur le territoire n'est pas regardé.



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

5 - Focus sur une commune : Limoges

Limoges compte 259 copropriétés de classe D. Deux sections cadastrales concentrent 48 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x 77 % sont des copropriétés de petites tailles ;
- x 19 % des copropriétés comprenant entre 12 et 50 logements ;
- x 66 % des copropriétés construites avant 1949 ;
- x 70 % 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%)
17299_AX	25	19	20	23
17299_AB	23	19	20	21

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

