

# **Les copropriétés potentiellement fragiles dans le Lot-et-Garonne**

**Décembre 2017**



## 1 - Les copropriétés dans le Lot-et-Garonne

**Environ 1 500 copropriétés comprenant un peu plus de 15 000 logements en 2015.**

Le Lot-et-Garonne avec 3 % des copropriétés de la Nouvelle-Aquitaine, est le 8<sup>e</sup> département de la région, au même niveau que la Dordogne, loin derrière la Gironde (30 % des copropriétés).

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

| En 2015                             | Lot-et-Garonne | Nouvelle-Aquitaine |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|
| Nombre de copropriétés              | 1 570          | 49 520             |
| Nombre de logements en copropriétés | 15 540         | 584 000            |
| % de logements en copropriétés      | 8 %            | 17 %               |

On note depuis 2007 une forte évolution du nombre de logements en copropriété. Cette hausse est comparable à celle constatée au niveau régional.

| Evolution                                   | Lot-et-Garonne | Nouvelle-Aquitaine |
|---|----------------|--------------------|
| Nombre de logements en copropriétés en 2007 | 12 179         | 463 200            |
| Évolution 2007-2015                         | + 28 %         | + 26 %             |

### En copropriété, 76 % de résidences principales, 21 % de logements vacants

Dans le Lot-et-Garonne, le taux de résidences principales est très élevé. On retrouve un pourcentage similaire en copropriété (76 %). Le taux de résidence secondaire est par contre légèrement plus faible (3 % contre 5 %).

|                               | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Logements en copropriétés     | 76%                    | 3%                     | <b>21%</b>        |
| Tous logements du département | 81%                    | 5%                     | 14%               |

Si la vacance semble être un enjeu pour le département où 14 % des logements sont inoccupés, le cas de la vacance en copropriété interpelle : plus d'un logement en copropriété sur 5 est vacant.

## Plus de 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 dans le Lot-et-Garonne. Elles représentent 78 % du parc des copropriétés :

| Taille des copropriétés | Nombre de copropriétés | %          | Nombre de logements | %          |
|-------------------------|------------------------|------------|---------------------|------------|
| De 2 à 4 lgts           | 916                    | <b>58%</b> | 2 466               | 16%        |
| De 5 à 9 lgts           | 318                    | <b>20%</b> | 2 047               | 13%        |
| De 10 à 49 lgts         | 274                    | 17%        | 6 214               | <b>40%</b> |
| De 50 à 99 lgts         | 51                     | 3%         | 3 454               | <b>22%</b> |
| Plus de 100 lgts        | 11                     | 1%         | 1 359               | 9%         |

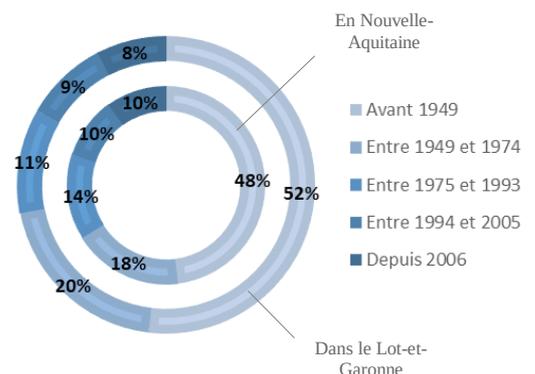
Cependant, la majorité des logements en copropriété sont dans des immeubles de 10 à 99 logements.

On dénombre 11 copropriétés de plus de 100 logements (mais aucune de plus de 200) qui regroupent près de 1 400 logements.

## 52 % 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 |
| 814                        | 317                | 178                | 142                | 118        |



La répartition des copropriétés par périodes de construction suit globalement, dans le Lot-et-Garonne, les valeurs régionales.

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

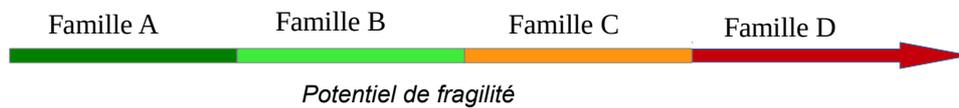
Dans le Lot-et-Garonne, les 3/4 des résidences principales en copropriétés sont occupés par des locataires.

En revanche, dans l'ensemble des logements du département, les 2/3 des résidences principales 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 copropriété                | 8 992      | 2 750                   | <b>77%</b>          | 23%                              |
| Tous logements du département | 50 487     | 96 720                  | 36%                 | <b>64%</b>                       |

## 2 - Les copropriétés potentiellement fragiles

À partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus de la base de données FILOCOM 2013 1 211 copropriétés du Lot-et-Garonne ont été classées dans des familles 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 :

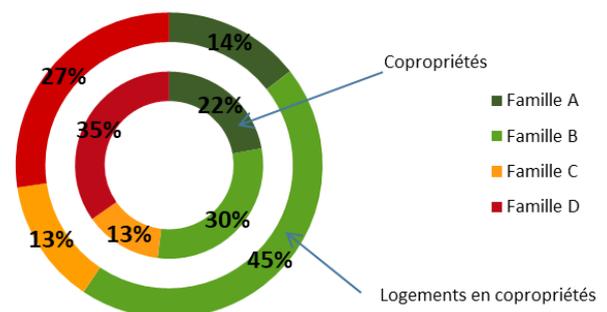
| Lot-et-Garonne  | Les copropriétés |             | Les logements en copropriétés |             |
|-----------------|------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
|                 | Nombre           | Part        | Nombre                        | Part        |
| Famille A       | 268              | 22%         | 1 826                         | 14%         |
| Famille B       | 361              | 30%         | 5 681                         | 45%         |
| Famille C       | 161              | 13%         | 1 674                         | 13%         |
| Famille D       | 421              | 35%         | 3 455                         | 27%         |
| <b>Ensemble</b> | <b>1 211</b>     | <b>100%</b> | <b>12 636</b>                 | <b>100%</b> |

**On note que 40 % des logements en copropriétés sont de classe C ou D, donc potentiellement fragiles.**

Répartition des familles de difficultés dans le Lot-et-Garonne

Les copropriétés du Lot-et-Garonne sont réparties ainsi :

- 22 % de famille A
- 30 % de famille B
- 48 % de famille C ou D



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

<sup>1</sup> 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

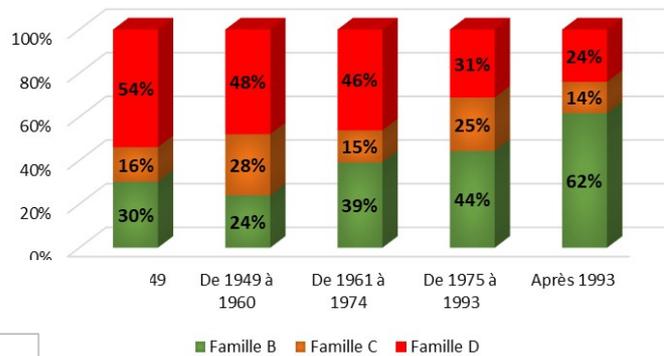
Sources : Filocom-Anah 2013

Dans le Lot-et-Garonne, 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.

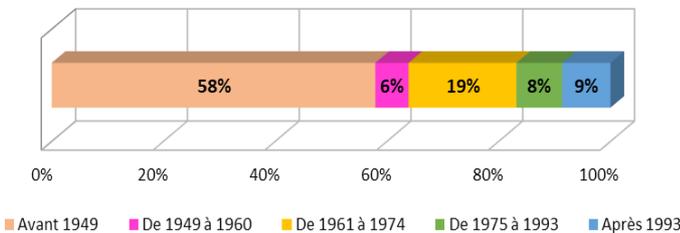
Le taux de copropriétés de classe C ou D passe de 70 % pour celles construites avant 1949 à 38 % pour celles construites après 1993.

Parmi les copropriétés de classe D, 58 %

Les périodes de construction des copropriétés



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



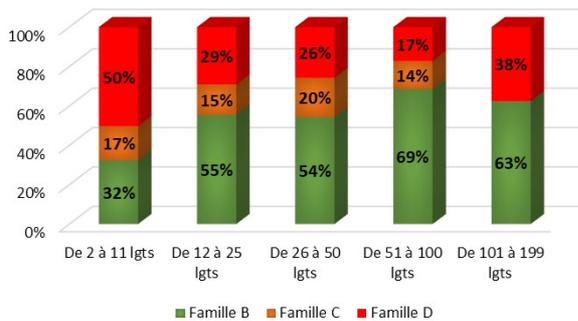
ont été construites avant 1949 et près des 2/3 avant 1974.

On note cependant que 9 % 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

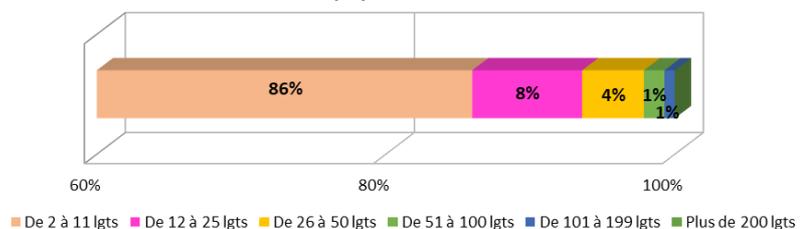


Le graphique ci-contre indique qu'il est difficile d'établir un lien entre le nombre de logements d'une copropriété et son potentiel de fragilité : on note tout de même que 67 % des petites copropriétés de moins de 12 logements semblent être dans une situation inquiétante.

En isolant les copropriétés de classe D, on constate que 86 % d'entre elles sont de petite

taille (moins de 12 logements). Ce constat va à l'encontre du préjugé de la copropriété obligatoirement de grande taille. Cependant, plus d'1/3 des copropriétés de plus de 100 logements (38 %) sont également en classe D.

Les tailles des copropriétés au sein de la famille D

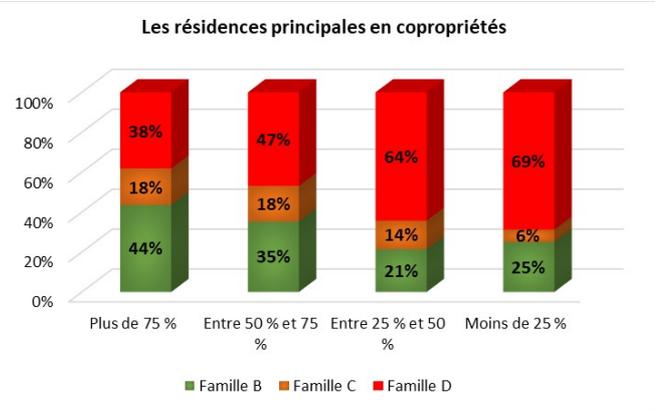


**Résidences principales : le taux de copropriétés potentiellement dégradées augmente quand le pourcentage de résidences principales dans la copropriété diminue**

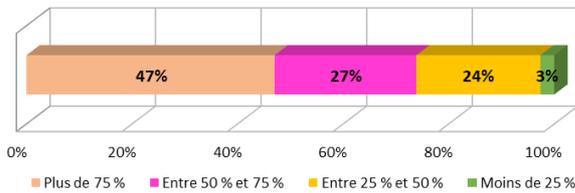
Sources : Filocom-Anah 2013

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



Les résidences principales en copropriétés au sein de la famille D

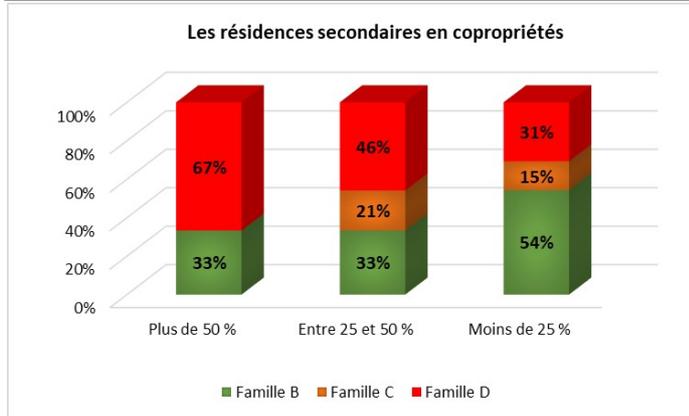


faire l'objet d'une vigilance particulière.

Néanmoins, on note que près 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**

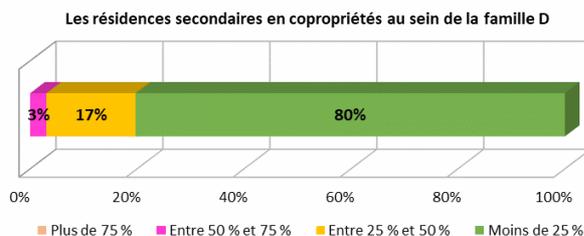
Sources : Filocom-Anah 2013



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

Dans le Lot-et-Garonne, seulement 3 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires. L'enjeu y est donc faible. Cependant le taux de copropriété de classe D est plus important lorsque le pourcentage de résidences secondaires est élevé.

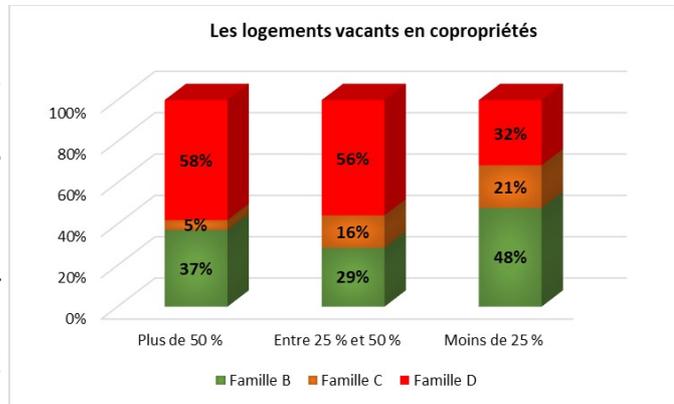
Malgré tout, vu le faible nombre de résidences secondaires, la classe D est essentiellement composée de copropriétés dans lesquels le nombre de résidences secondaires est inférieur à 25 % de l'ensemble des logements.



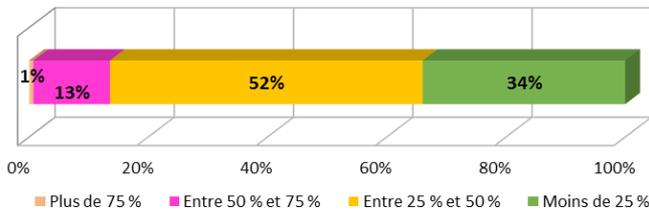
**Vacance : plus de copropriétés de classe D quand la vacance est importante**  
Sources : Filocom-Anah 2013

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 32 % 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



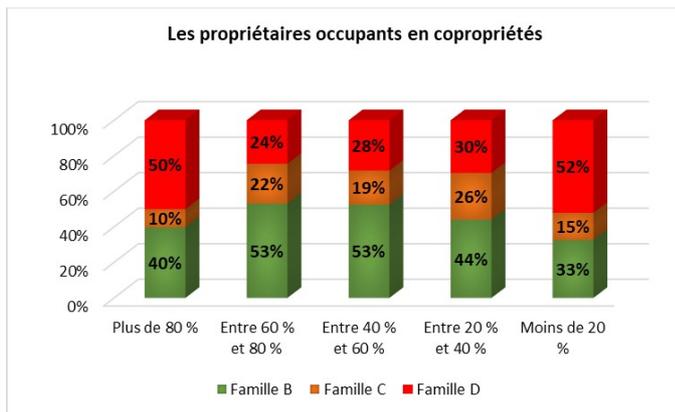
Les logements vacants en copropriétés au sein de la famille D



toutes un fort taux de logements inoccupés.

En effet, 86 % des copropriétés de classe D comprennent moins de 50 % de logements vacants.

**Statut d'occupation : un fort taux de locataires dans les copropriétés où la dégradation potentielle est importante**  
Sources : Filocom-Anah 2013



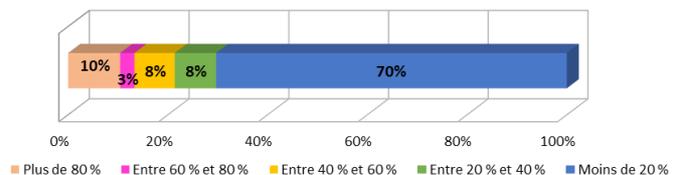
52 % des copropriétés dans lesquels les logements sont faiblement occupés par leur propriétaire sont de classe D.

Ce taux est plus faible lorsque la proportion "propriétaires occupants / locataires" est différente.

Parmi celles de classe D, 70 % 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



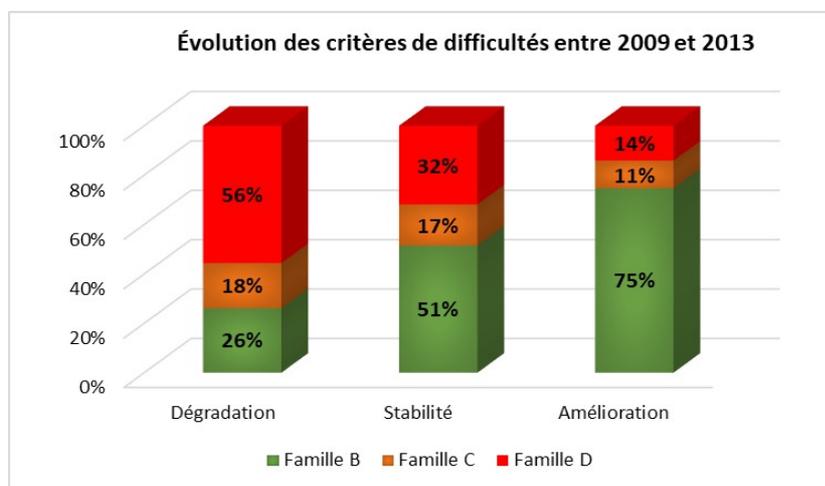
**Evolution des critères de difficulté entre 2009 et 2013 : dégradation des copropriétés les plus fragiles, amélioration des copropriétés les moins fragiles**

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...).

74 % des copropriétés ayant enregistré une dégradation durant cette période sont déjà fragiles (familles C et D). À l'inverse, 75 % des copropriétés ayant connu une amélioration sont des copropriétés peu fragiles (famille B).

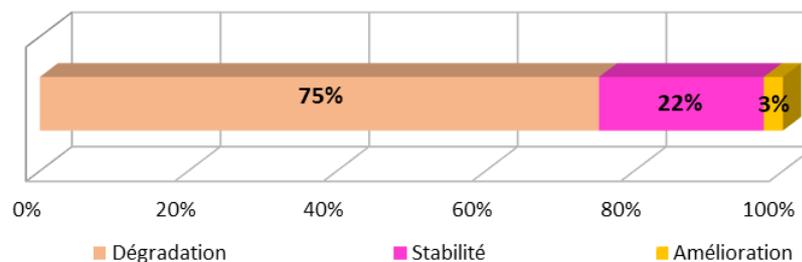
On constate ainsi que le déclin d'une copropriété en difficulté est difficile à endiguer, ce qui confirme que la prévention avant déclassification doit être privilégiée.



Ce constat est encore fort quand on isole les copropriétés de classe D. Parmi elles, entre 2009 et 2013, 75 % se sont dégradées. A contrario, seulement 3 % 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.

S

**Évolution des critères de difficultés entre 2009 et 2013 au sein de la famille D**



### 3 - Données principales

#### Les copropriétés dans le Lot-et-Garonne, en 2015

- On dénombre 1 570 copropriétés dans le département comprenant près de 15 540 logements, avec une croissance de 28 % du nombre de logements entre 2007 et 2015 ;
- 8 % des logements du département sont en copropriété (17 % en Nouvelle Aquitaine) ;
- 76 % des logements en copropriété sont des résidences principales, seulement 3 % de résidences secondaires ; la vacance concerne 21 % des logements en copropriété.
- 58 % des copropriétés sont composées de 2 à 4 logements, et 78 % de moins de 10 logements. Cependant, 62 % des logements se trouvent dans les copropriétés de 10 à 99 logements.
- 52 % des copropriétés actuelles ont été construites avant 1949, 8 % 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 par famille A, B, C et D dans Lot-et-Garonne, en 2013

- 1 200 copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude, comprenant environ de 12 600 logements ;
- Ces copropriétés sont réparties en 3 classes déséquilibrées : 22 % de classe A, 30 % de classe B et 48 de classe C ou D ;
- 48 % des logements en copropriété sont dans une copropriété de classe de la classe C et D (13 % en C, 35 % en D).

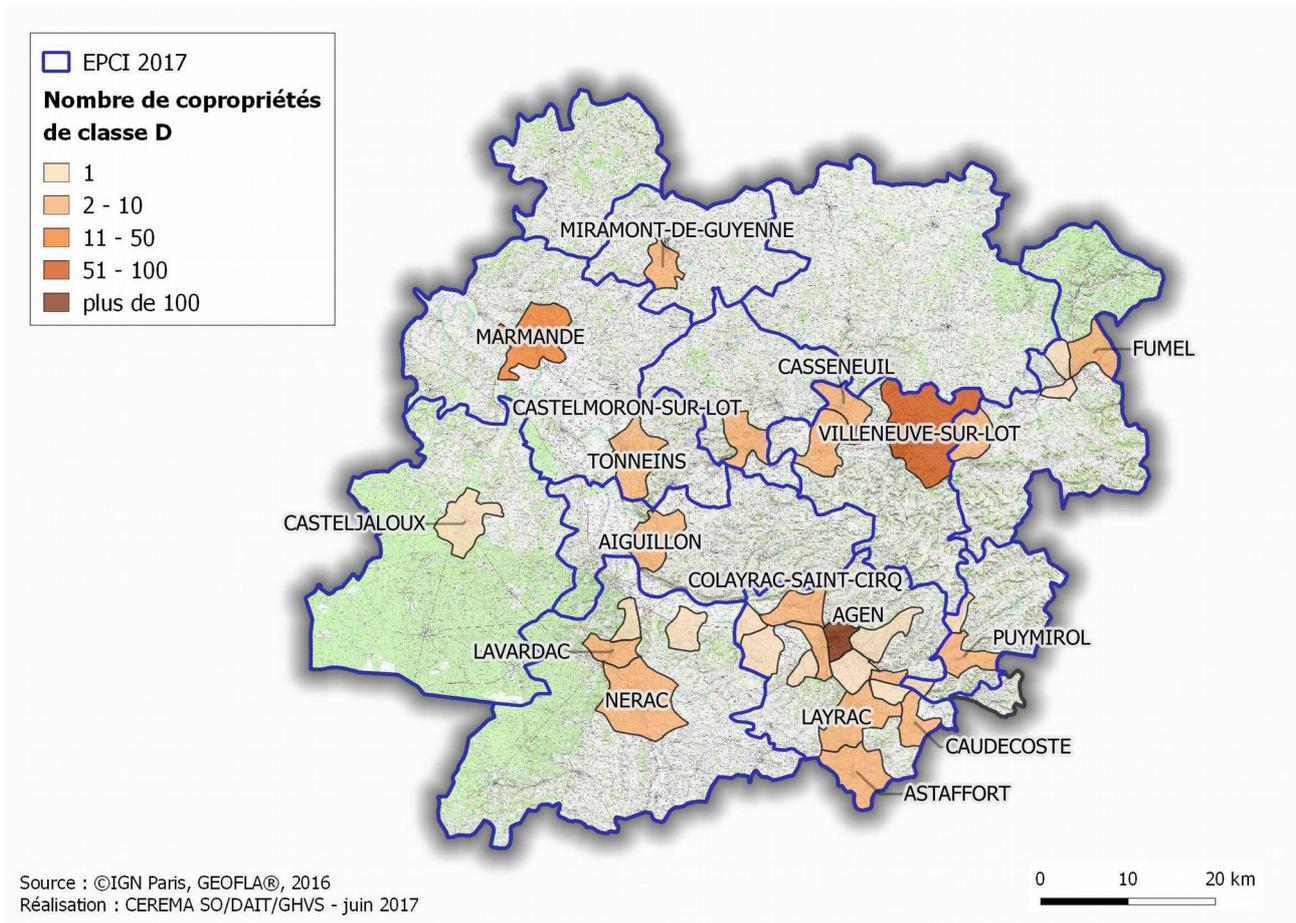
#### Principales caractéristiques des copropriétés de classe D (421 copropriétés comptant 3 455 logements)

- 58 % ont été construites avant 1949, 9 % depuis 1993 ;
- 86 % d'entre elles sont de petites copropriétés de moins de 12 logements ;
- 74 % comptent plus de résidences principales que de résidence secondaires et de logements vacants ;
- 66 % des copropriétés de classe D comprennent plus de 25 % de logements vacants
- 70 % des copropriétés de classe D ne sont occupées quasiment que par des locataires (moins de 20 % de propriétaires occupants) ;
- 75 % des copropriétés de classe D ont enregistré une dégradation selon les critères de difficultés étudiés entre 2009 et 2013. Seulement 3 % d'entre elles ont vu une amélioration.

## 4 - Les enjeux en Lot-et-Garonne

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.

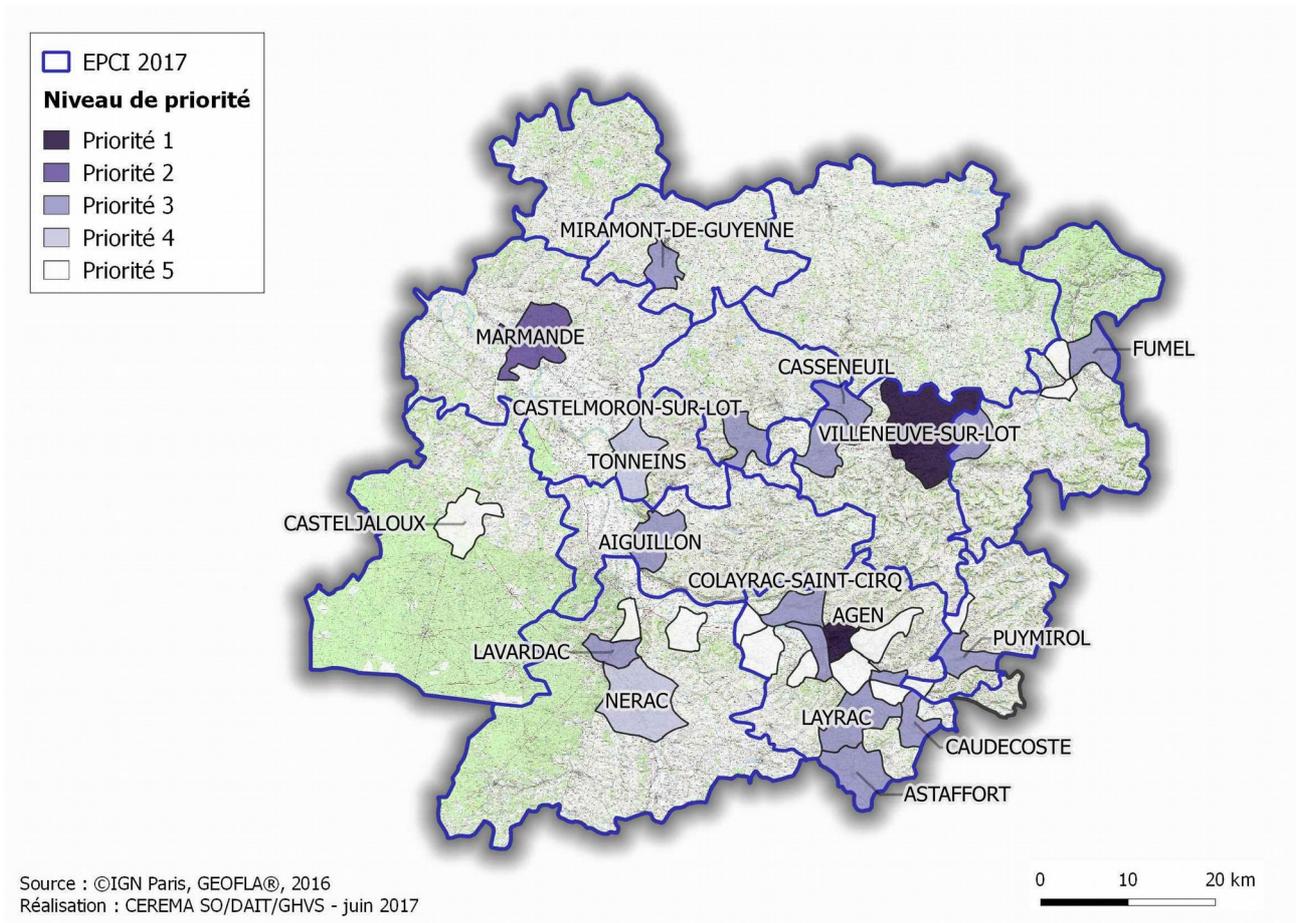
Il tient compte du nombre de copropriétés de classe D, mais aussi du pourcentage qu'elles représentent dans chaque commune par rapport aux autres copropriétés de classes B et C.



Les cinq niveaux de priorité retenus pour le Lot-et-Garonne, classés du plus élevé au plus faible, sont les suivants.

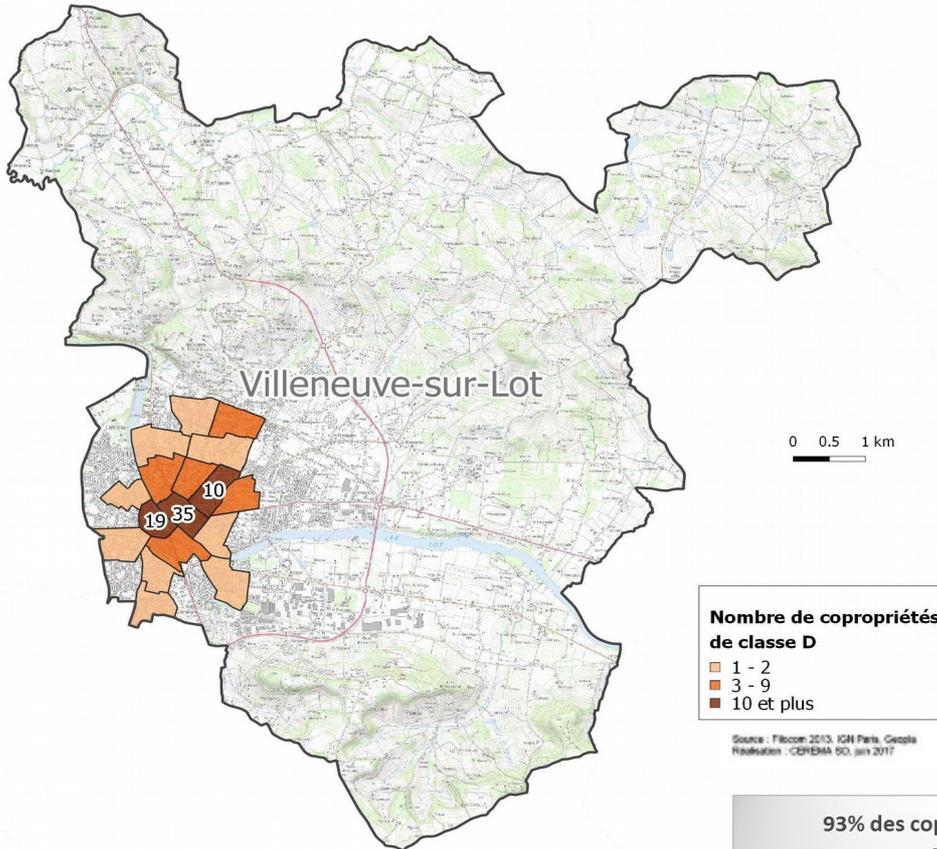
|          | Nombre de copropriétés de classe D | Taux de copropriétés de classe D par rapport aux autres copropriétés étudiées |
|----------|------------------------------------|---|
| Niveau 1 | Plus de 50                         | *   |
| Niveau 2 | De 10 à 50                         | *   |
| Niveau 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.



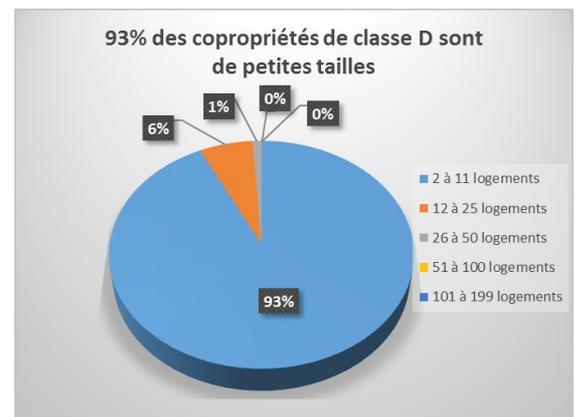
## 5 - Focus sur une commune : Villeneuve-sur-Lot

Villeneuve-sur-Lot compte **97 copropriétés de classe D**. Trois sections cadastrales concentrent 64 copropriétés potentiellement très fragiles.



Leurs principales caractéristiques :

- x **93 % sont des copropriétés de petites tailles ;**
- x 42 % des copropriétés construites après 1961 ;
- x 67 % des copropriétés occupées majoritairement par des locataires et 14 % majoritairement par des PO



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%) |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 47323__EW          | 35                       | 34                               | 21                      | 26                                 |
| 47323__EX          | 19                       | 19                               | 13                      | 15                                 |
| 47323__EV          | 10                       | 10                               | 3                       | 6                                  |

*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

