

Les copropriétés fragiles en Languedoc-Roussillon

(1)

30 septembre 2013

Alain de la Hautière

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles utilisé

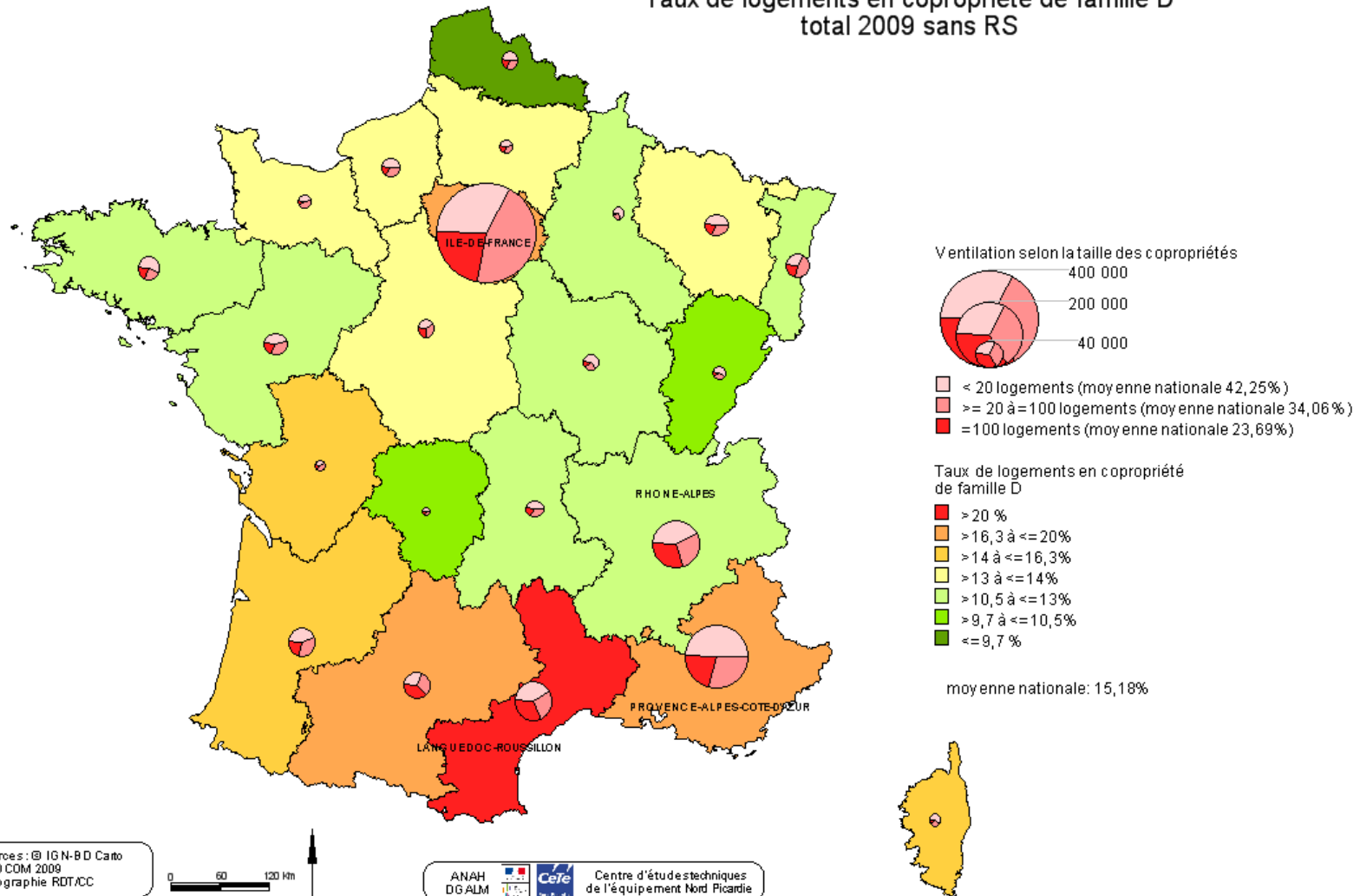
- Un outil initié par la DGALN et l'Anah, mis au point par le par le CETE Nord-Picardie, diffusé en 2013
- Un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles à l'échelle locale.
- Une base de données unique : FILOCOM (sans croisement avec d'autres sources)
- Un principe d'évaluation : Notation de l'ensemble des copropriétés observées au regard d'un certain nombre d'indicateurs (critères de difficulté). Chaque copropriété a obtenu une note moyenne globale permettant son classement en familles : A, B, C ou D.

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles utilisé

Familles de critères	Indicateurs mobilisés	
	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires
Situation socio-économique des occupants	Revenus des occupants Taux de ménages occupants sous seuil de pauvreté Taux de suroccupation	Taux de familles monoparentales Taux de familles nombreuses
Etat du bâti	Taux de logements de qualité médiocre (Croisement classement cadastral et absence d'élément sanitaire)	
Positionnement dans le marché	Taux de vacance de longue durée (3 ans ou+)	
Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien	Taux de propriétaires occupants sous seuil de pauvreté	
Présence de propriétaires personnes morales de droit privé dans la copropriété		Taux de PM de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants, sur 3 années (stock et flux)

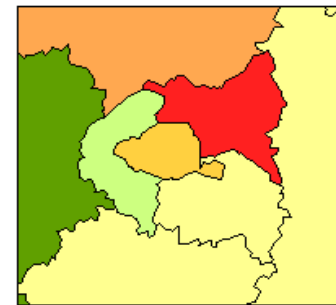
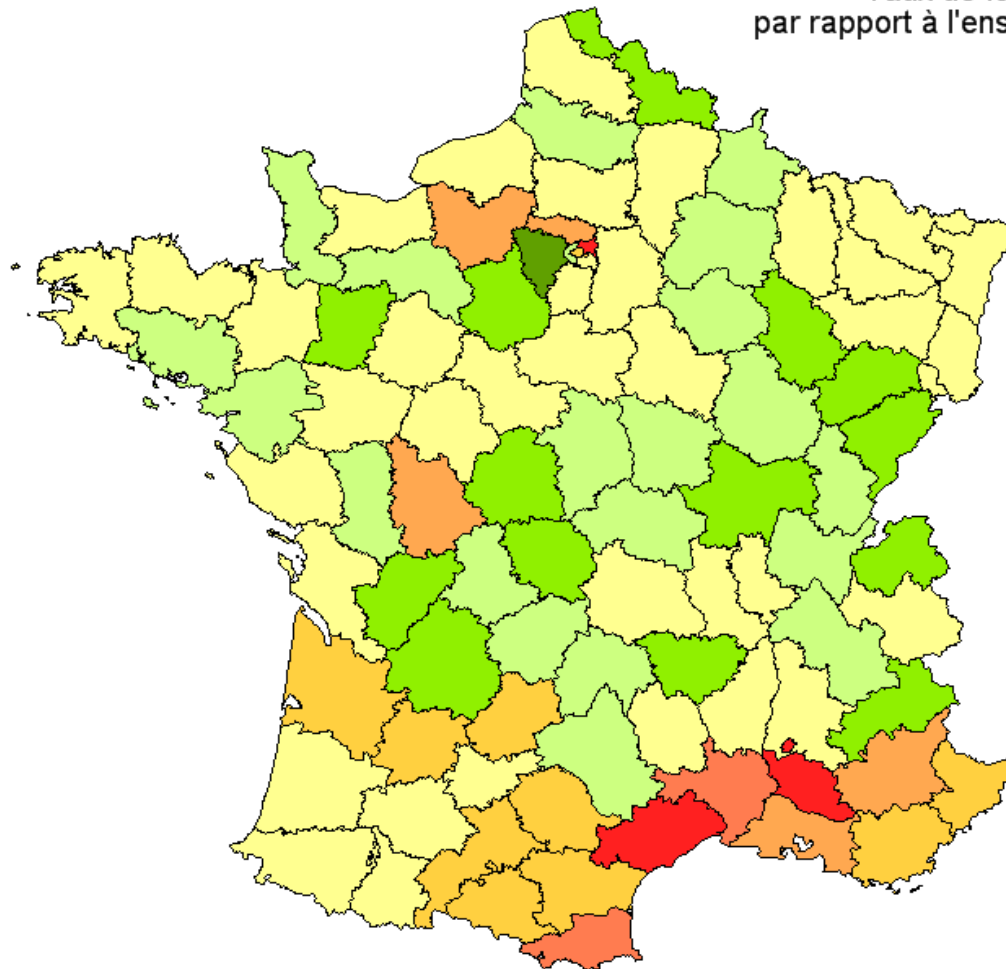
Taux de résidences principales en copropriétés D en régions

Taux de logements en copropriété de famille D
total 2009 sans RS

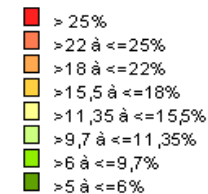


Taux de résidences principales en copropriétés D en départements

Taux de logements en copropriété de famille D par rapport à l'ensemble des logements en copropriété étudiés total 2009 sans RS



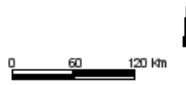
Taux de logements en copropriété de famille D



moyenne nationale : 15,18%



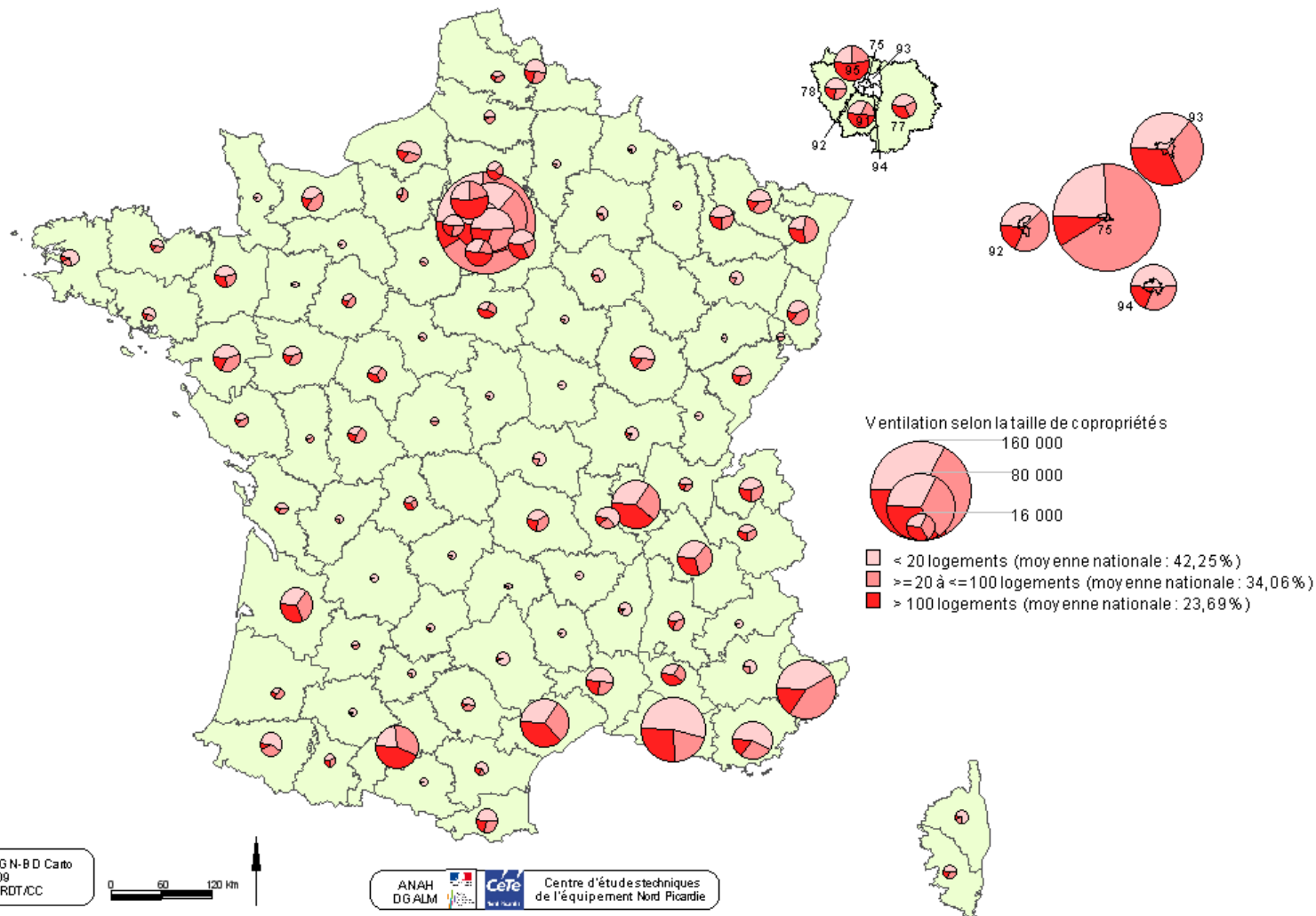
Sources : IGN-BD Carthage
FILOCOM 2009
cartographie RDT/CC



ANAH
DGALM
Cete
Centre d'études techniques
de l'équipement Nord Picardie

Nombre de résidences principales en copropriétés D

Volume de logements en copropriété de famille D
total 2009 sans RS



Situation en région Languedoc-Roussillon des copropriétés

- 71% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (22 260 / 31 516)
- Un quart est en D, soit **8035** copropriétés (**72468 résidences principales**)
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **5,9%** et leur nombre de résidences principales de **6,8%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%)
- Particularités méritant expertises :
 - Un parc ancien, un tiers des RP de cette catégorie est dans des immeubles d'avant 1949 et 56% d'avant 1975
 - Pour l'essentiel (84,8%), de copropriétés de moins de 10 logements, 25637 RP.
 - 236 copropriétés de 51 à 100 logements totalisent 11 410 RP soit 1/5 de la catégorie
 - 54 copropriétés de plus de 200 logements totalisent 11 366 RP soit 44% des RP de ces grandes copropriétés en D

Situation des copropriétés de l'Aude

- 68% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (1670 / 2249)
- 23% en D, soit **562** copropriétés (**3 356 résidences principales**) 17,6% des RP en copropriétés.
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **8,1%** et leur nombre de résidences principales de **5,9%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%)
- Particularités méritant expertises :
 - **Un parc ancien, 47,3% des RP de cette catégorie sont dans des immeubles d'avant 1949 et 55,77% d'avant 1975**
 - **Pour l'essentiel (88,3%), de copropriétés de moins de 10 logements; 3356 RP, soit 54,6% de la catégorie (moy. nat. 28%))**
 - **7 copropriétés de 101 à 150 logements totalisent 374 RP soit 24% de la catégorie**
 - **4 copropriétés de plus de 200 logements en D ne totalisent que 133 RP. *Les logements vacants et/ou résidences secondaires doivent y être en nombre.***

Situation des copropriétés du Gard

- 70,7% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (4785 / 6767)
- 25,8% sont en D, soit **1744** copropriétés (**13228 résidences principales**)
22,1% de toutes les RP en copropriétés
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **5,5%** et leur nombre de résidences principales diminue de **-0,5%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%).
- Particularités méritant expertises :
 - Un parc ancien, **41,38%** des RP de cette catégorie est dans des immeubles d'avant 1949 et **72%** d'avant 1975
 - Pour l'essentiel (**88,7%**), de copropriétés de moins de 10 logements, **5380** RP, soit **44%** de la catégorie (moy. nat. 28%)
 - **9** copropriétés de 101 à 150 logements totalisent **808** RP
 - **6** copropriétés de plus de 200 logements totalisant **1573** RP en situation critique.

Situation des copropriétés de l'Hérault

- 72,6% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (10242 / 14107)
- 27,4% sont en D, soit **3 858** copropriétés (**43 825 résidences principales**)
26,3% des RP en copropriétés
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **4,3%** et leur nombre de résidences principales de **6,6%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%)
- Particularités méritant expertises :
 - **Un parc ancien, 28,76% des RP de cette catégorie est dans des immeubles d'avant 1949 et 50,21% d'avant 1975**
 - **Pour l'essentiel (81,6%), de copropriétés de moins de 10 logements (3858=25637 RP)**
 - **48 copropriétés de 101 à 150 logements totalisent 3829 RP soit 24% de la catégorie**
 - **36 copropriétés de plus de 200 logements totalisent 8 848 RP soit 46% des RP de la catégorie et 20,2% de toutes les RP en copropriétés D**

Situation des copropriétés de la Lozère

- 64,2% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (273 / 425)
- 18% sont en D, soit 77 copropriétés (373 résidences principales)
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **16,7%** et leur nombre de résidences principales de **76,8%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%).
Une accélération vraisemblable de découpages de bâtiments en mauvais état.
- Particularités méritant expertises :
 - Un parc ancien, **48% des RP de cette catégorie est dans des immeubles d'avant 1949 et 59,3% d'avant 1975**
 - Pour l'essentiel (92,2%), de copropriétés de moins de 10 logements (71=230 RP)
 - 1 copropriété de plus de 50 logements totalisant 79 RP est à expertiser.

Situation des copropriétés de Pyrénées Orientales

- 68,1% des copropriétés, en B,C,D sont en situation de fragilité (5290 / 7768)
- 23,1% sont en D, soit **1 794** copropriétés (**11 686 résidences principales**)
- De 2007 à 2009, l'augmentation en catégorie D a été de **8,9%** et leur nombre de résidences principales de **15,7%**. (moy. nat. +2,3% et 3,7%)

Si les copropriétés D augmentent, la progression des résidences principales y est très forte, reflet vraisemblable de découpages en logements plus petits et de résidences secondaires basculant en principales.

- Particularités méritant expertises :
 - Un parc ancien, **29,8%** des RP de cette catégorie sont dans des immeubles d'avant 1949 et **44,76%** d'avant 1975
 - Pour l'essentiel (**86,45%**), de copropriétés de moins de 10 logements (**1794=11686 RP**)
 - 25 copropriétés de 101 à 150 logements totalisant 1 392 RP soit 1/3 de cette catégorie doit être liée à un parc de résidences secondaires.
 - 8 copropriétés de plus de 200 logements totalisant 812 RP en catégorie D vraisemblablement liées à des résidences secondaires ou confrontées à une vacance importante.