

Les copropriétés fragiles en 2013 dans le Calvados



Les chiffres clés

- 5 107 copropriétés fragiles (familles A, B, C et D).
- 65 055 logements (familles A, B, C et D).
- 972 copropriétés (19 %) classées famille D.
- + 1 % de copropriétés fragiles entre 2011 et 2013.

Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du Fichier des LOGements par COmmune (FILOCOM) de 2013, que les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C et D, du plus faible au plus fort **potentiel de fragilité**.

Les données sont fournies sous forme de fichiers infra-communaux, à la section cadastrale et à la copropriété. Les données concernent les copropriétés comprenant au moins un **logement collectif privé en résidence principale**, qu'il soit **occupé ou vacant**.

Les copropriétés composées uniquement de résidences secondaires ou de logements individuels ne sont donc pas comptabilisées dans cette étude.

L'outil d'aide au repérage permet d'établir l'existence d'une problématique de copropriétés fragiles sur un territoire. Il offre également la possibilité de localiser les copropriétés repérées à l'échelle de la section cadastrale, d'en connaître les principales caractéristiques (époque de construction, taille, répartition des occupants par statut, etc.), et de hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilité des copropriétés.



Territoire de référence

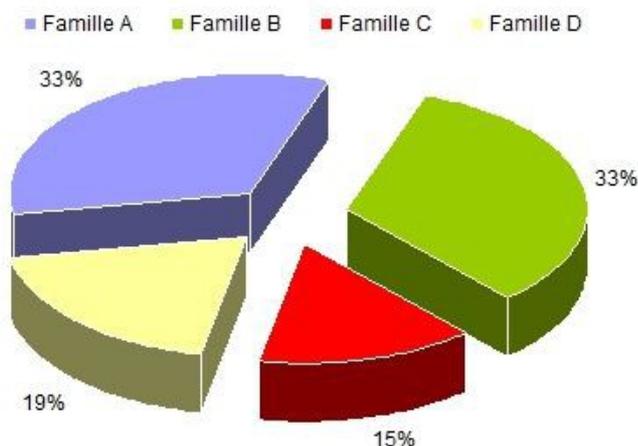
Pour cette 3ème édition des fichiers d'aide au repérage, le zonage en aire urbaine de l'Insee de 2010 a été utilisé alors que pour les éditions précédentes, le zonage retenu était celui de 1999. Par conséquent, les chiffres des notes précédentes ne sont pas comparables avec ceux de la présente note.



La classification des copropriétés et des logements selon les familles

Le département du Calvados

CALVADOS - Famille de copropriétés



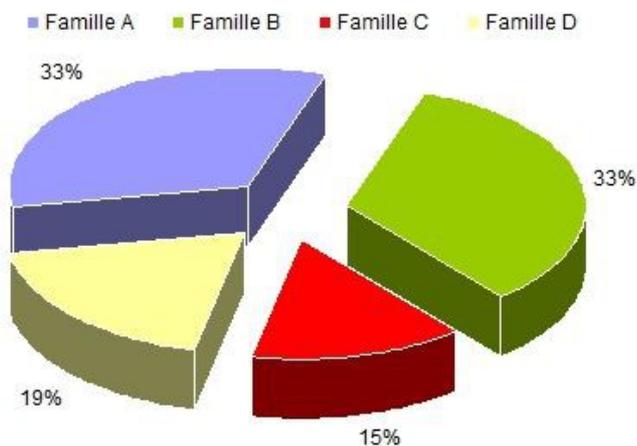
5 107 copropriétés (soit 31 % du niveau régional) et 65 055 logements sont dénombrés dans le Calvados en 2013.

Les copropriétés de **famille D** sont au nombre de 972, soit **19 %** de l'ensemble des copropriétés calvadosiennes.

Classification	Copropriétés		Logements en copropriété	
	Nbre	%	Nbre	%
A	1 690	33 %	14 285	22 %
B	1 682	33 %	29 034	45 %
C	763	15 %	11 456	18 %
D	972	19 %	10 280	16 %
Total	5 107	100 %	65 055	100 %

La région Normandie

NORMANDIE - Famille de copropriétés



Au niveau régional, **33 % des copropriétés sont classées en famille A** (soit 25 % des logements en copropriété) et 33 % en famille B (46 % des logements).

La **famille D** représente **19 %** des copropriétés, niveau identique au niveau départemental.

Classification	Copropriétés		Logements en copropriété	
	Nbre	%	Nbre	%
A	5 490	33 %	52 256	25 %
B	5 538	33 %	93 683	46 %
C	2 398	15 %	30 628	15 %
D	3 137	19 %	29 248	14 %
Total	16 563	100 %	205 815	100 %

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Pour la suite de l'étude, les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage afin de préserver le secret statistique.

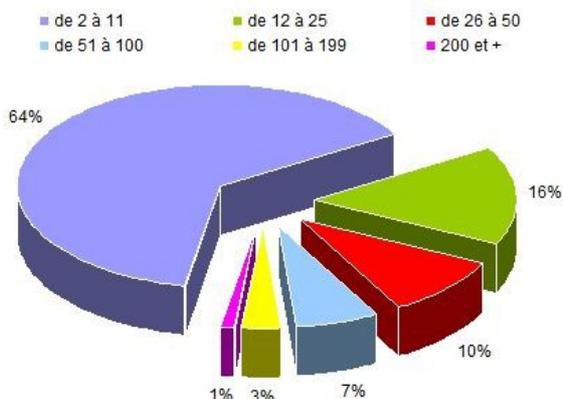


Les copropriétés du Calvados en 2013

La situation des copropriétés

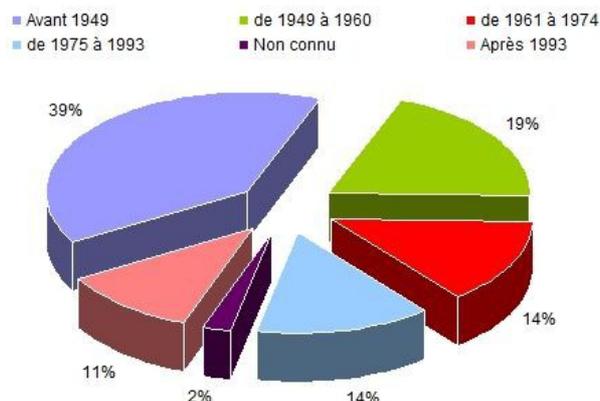
Rappel : seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Nombre de logements des copropriétés



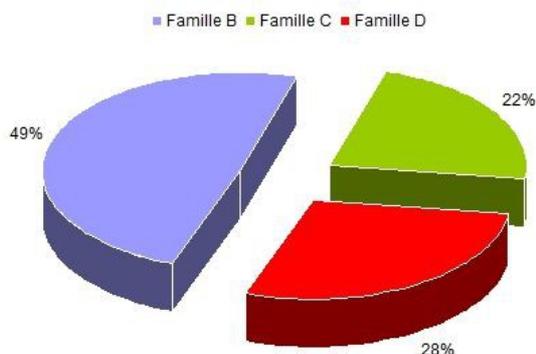
En 2013, le parc est constitué par une majorité de petites copropriétés puisque 2 175 copropriétés (64 %) comprennent entre 2 et 11 logements.

Année de construction



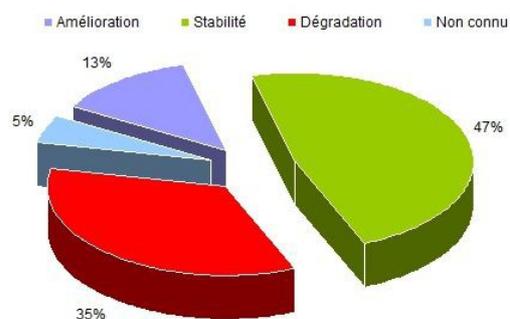
Le parc de logements des copropriétés est ancien : 1 341 copropriétés, soit 39 %, datent d'avant 1949.

Famille de copropriétés



1 682 copropriétés, soit 49 %, sont classées en famille B.

Evolution de la note moyenne des critères de difficultés entre 2009 et 2013



La moyenne des critères de difficulté^(*) se dégrade entre 2009 et 2013 pour 1 181 copropriétés, soit 35 % des copropriétés.

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

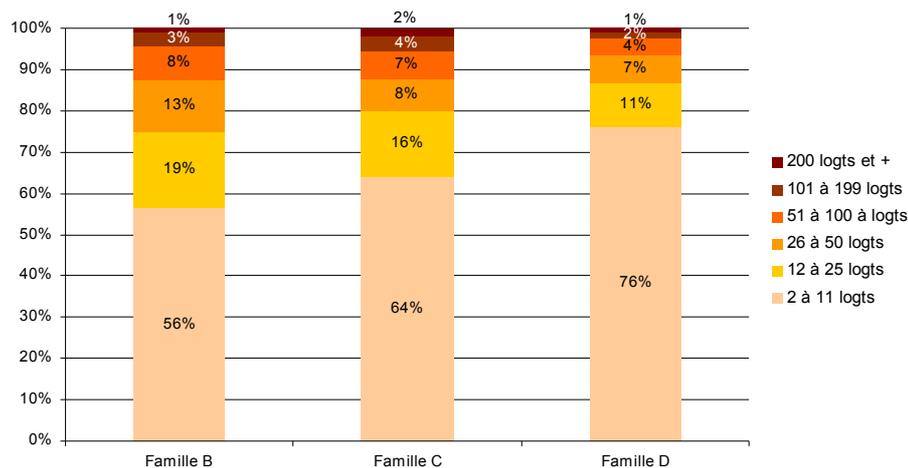
(*) critères de difficultés : situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), état du bâti, positionnement sur le marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété, présence de personnes morales de droit privé dans la copropriété.

Les copropriétés du Calvados en 2013

Rappel : seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Des petites copropriétés au fort potentiel de fragilité

Part de logements selon la taille et la catégorie de copropriétés

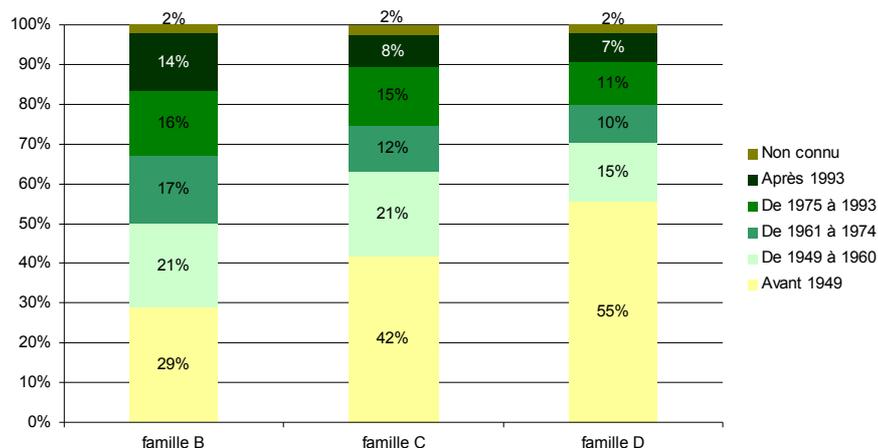


Les copropriétés au plus fort risque de fragilité (famille D) se caractérisent par une très nette sur-représentation de copropriétés de petite taille. Les 3/4 des copropriétés sont des copropriétés de moins de 12 logements (739 copropriétés sur un total de 972 classées en D).

La famille C se caractérise également par une forte proportion de copropriétés de petite taille (489 copropriétés de moins de 12 logements, soit 64 %).

Des logements en copropriété de famille D particulièrement présents dans les copropriétés construites avant 1949

Part de logements selon l'époque de construction et la catégorie de copropriétés



En ce qui concerne l'âge du bâti, la famille D et, dans une moindre mesure, la famille C, se démarquent par leur ancienneté : plus de la moitié des copropriétés de famille D (539 copropriétés) et 42 % des copropriétés de famille C (319 copropriétés) ont été construites avant 1949.

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

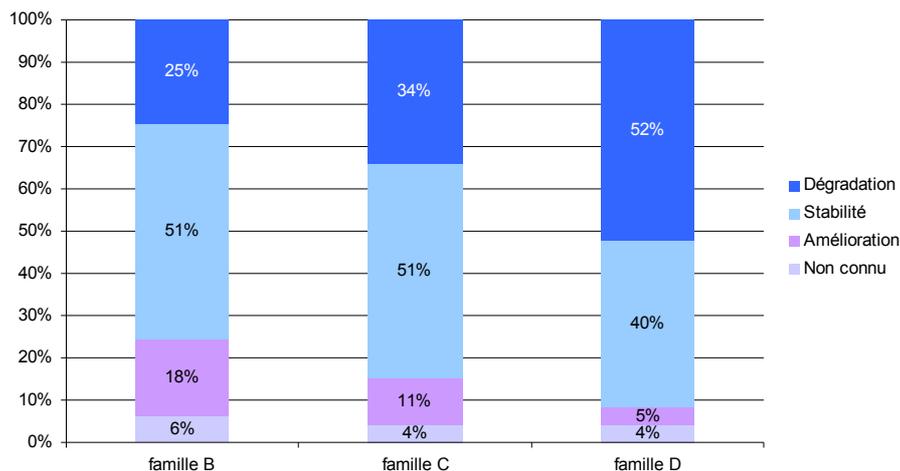


Les copropriétés du Calvados en 2013

Rappel : seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Une situation qui se dégrade

Appréciation sur les critères de difficultés des copropriétés selon les catégories de copropriétés entre 2009 et 2013



En moyenne, la situation de la plupart des copropriétés est restée stable entre 2009 et 2013 : 1 630 copropriétés, soit 48 %, ont une appréciation stable.

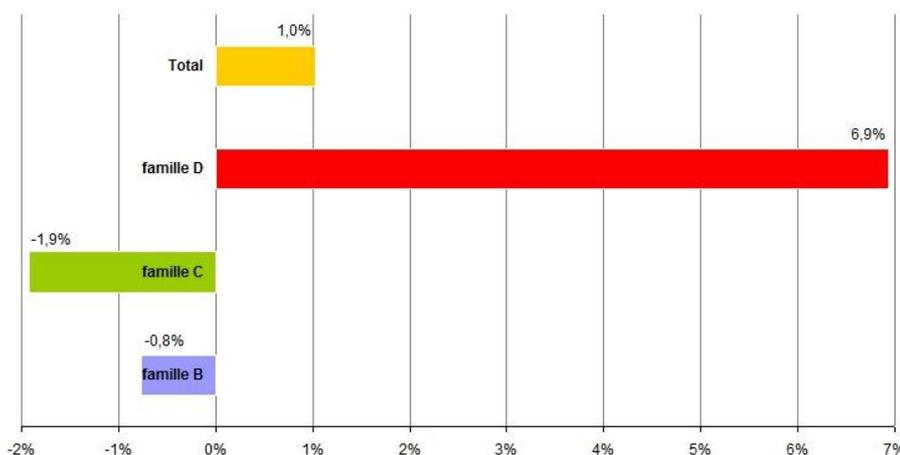
Cependant, 1 181 copropriétés, soit 35 %, ont connu une dégradation de leur appréciation.

Cette situation est d'autant plus marquée pour les copropriétés les plus fragiles : 506 copropriétés de famille D (52 %) ont vu leur situation se dégrader entre 2009 et 2013.

Seulement 5 % d'entre elles (44 copropriétés) ont une appréciation qui s'est améliorée.

Une augmentation du nombre de copropriétés fragiles entre 2011 et 2013

Evolution du nbre de copropriétés entre 2011 et 2013



Entre 2011 et 2013, le nombre de copropriétés étudiées a augmenté de 1 %, soit + 35 copropriétés.

Par ailleurs, les copropriétés de famille B et C ont vu leur nombre baisser (respectivement de -13 et -15 copropriétés) alors que les copropriétés de famille D ont connu, pour leur part, une très nette progression (+ 63 copropriétés, soit + 6,9 %).

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

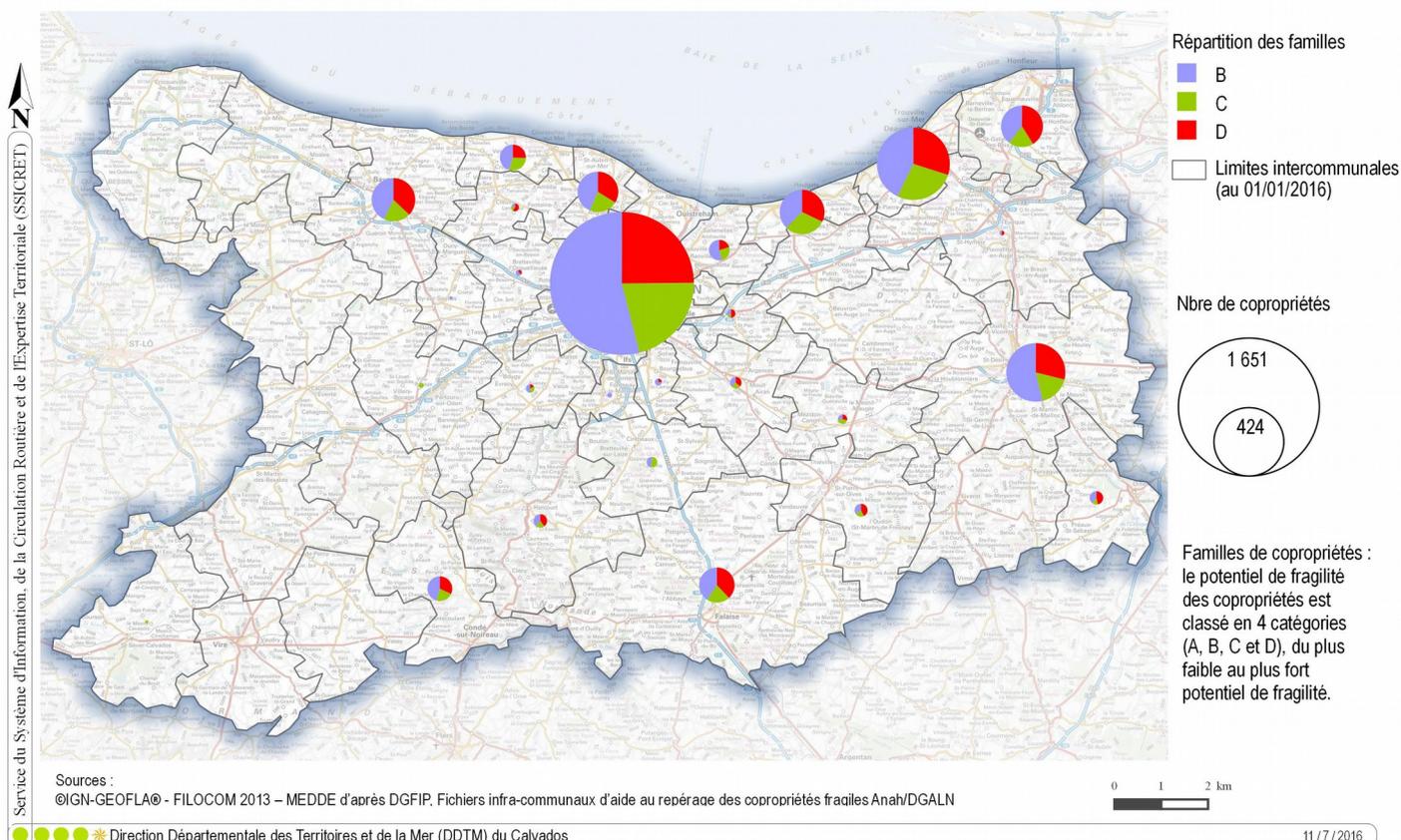
La situation des copropriétés dans le Calvados en 2013

Des copropriétés majoritairement classées en famille B

Rappel :
seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.



Répartition des familles de copropriétés par intercommunalité en 2013



En 2013, 50 % des copropriétés étudiées (soit 1 682 copropriétés) sont classées en catégorie B et 28 % (soit 972 copropriétés) sont classées en catégorie D, catégorie au plus fort potentiel de fragilité.

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

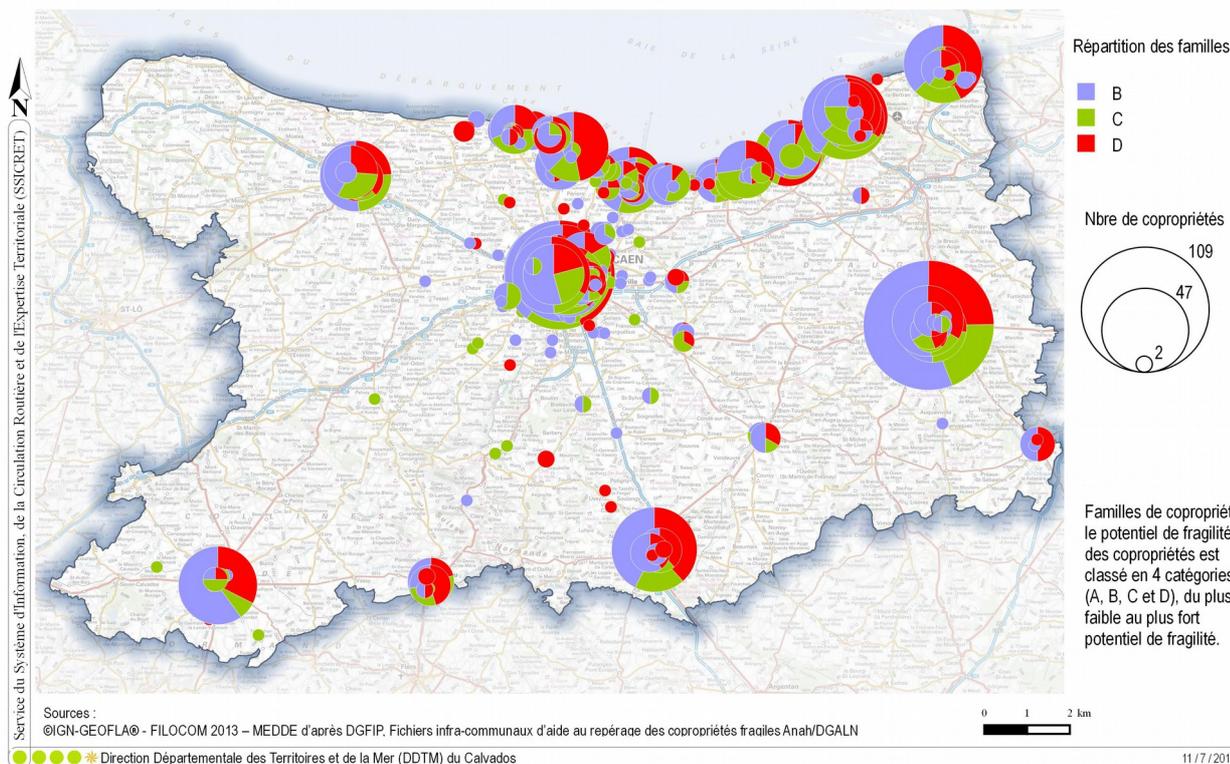
La situation des copropriétés dans le Calvados en 2013

Les copropriétés par section cadastrale

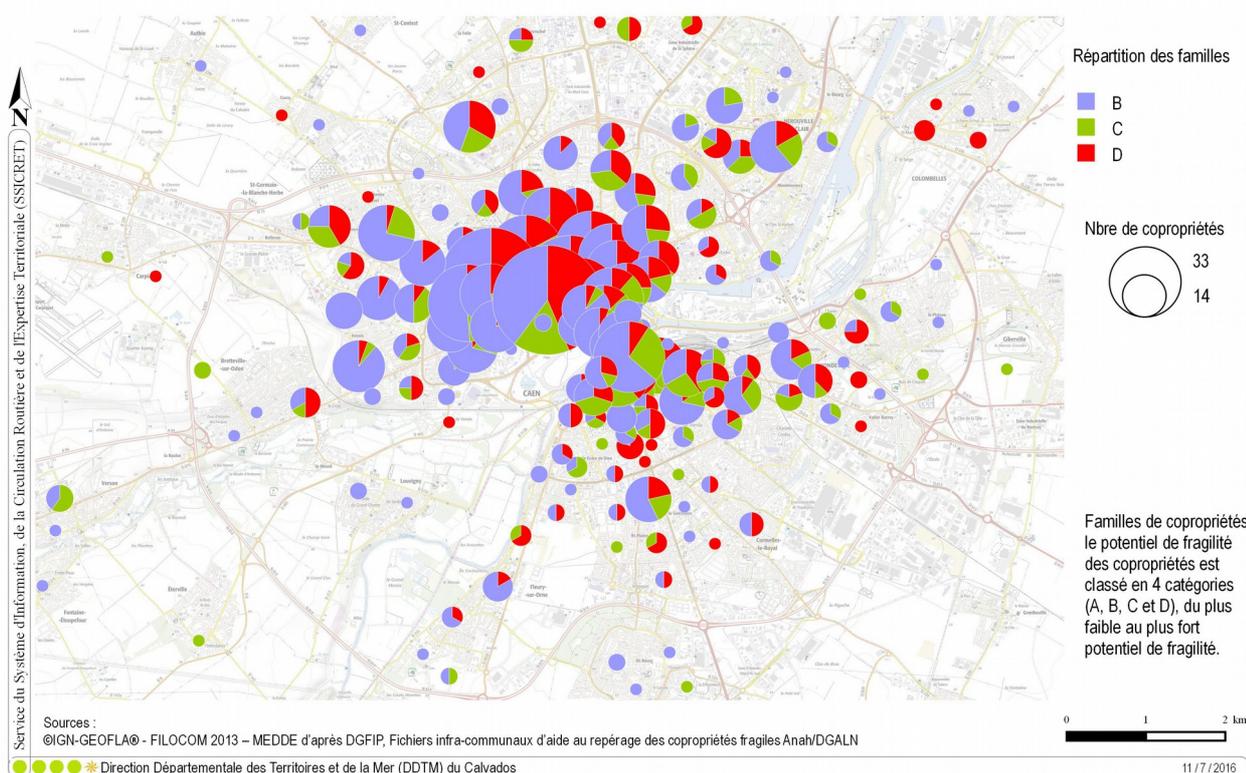
Rappel :
seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.



Répartition des familles de copropriétés par section cadastrale en 2013



Agglomération caennaise
Répartition des familles de copropriétés par section cadastrale en 2013

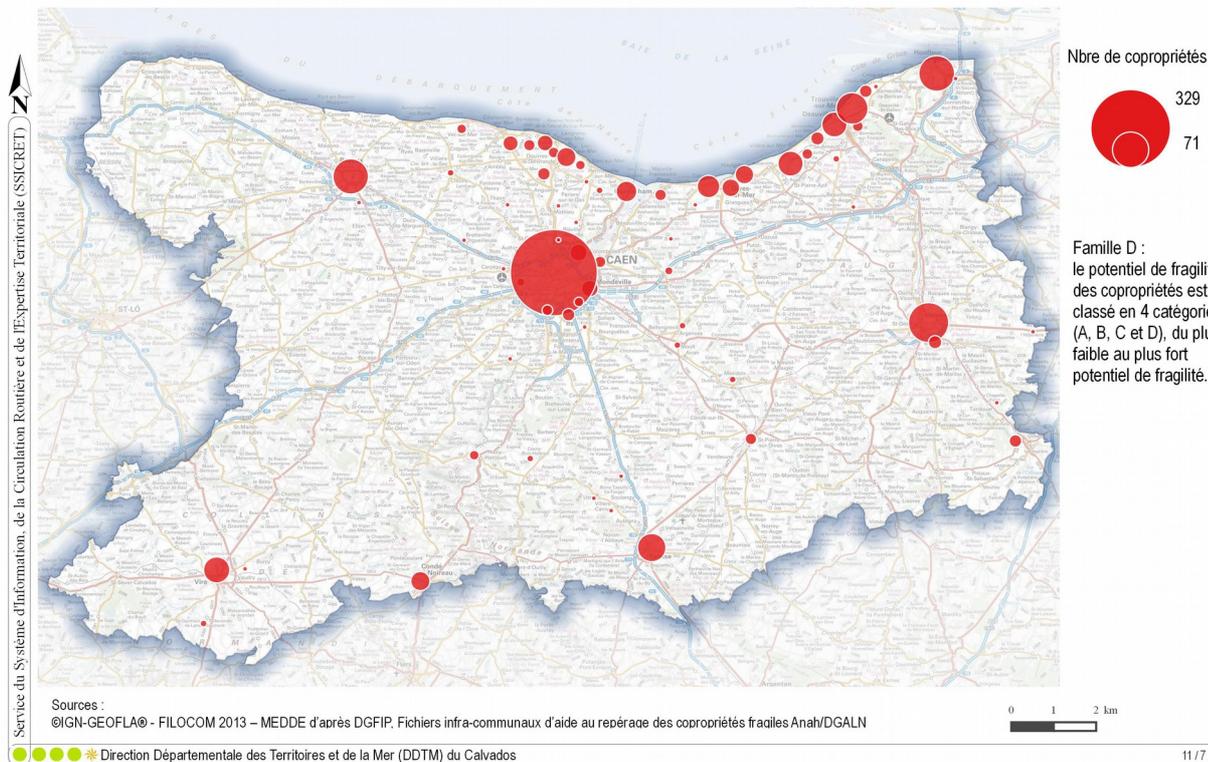


Les copropriétés classées D par commune en 2013

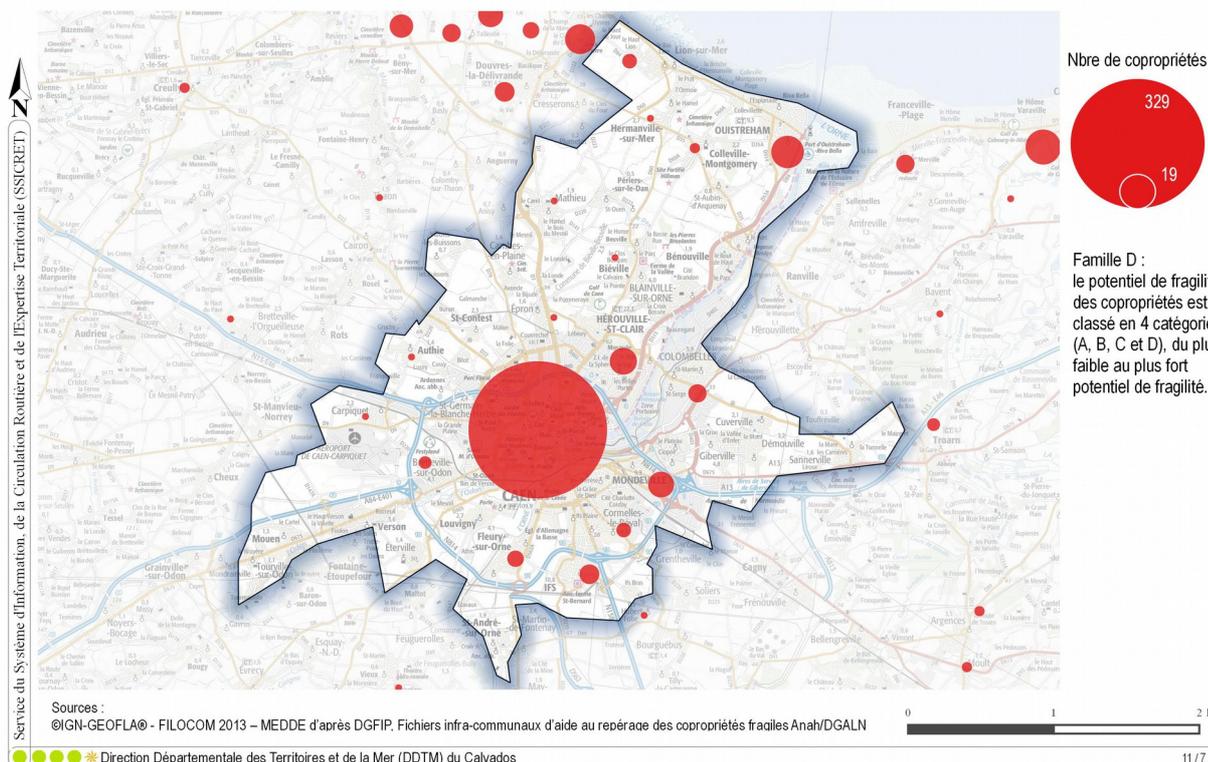
Les copropriétés de catégorie D sont situées sur Caen la Mer et sur le littoral, de la Côte de Nacre à la Côte Fleurie. On les retrouve également dans les grandes villes comme Bayeux, Vire, Falaise et Lisieux.



Nombre de copropriétés de famille D par commune en 2013



Communauté d'Agglomération de Caen la Mer Nombre de copropriétés de famille D par commune en 2013



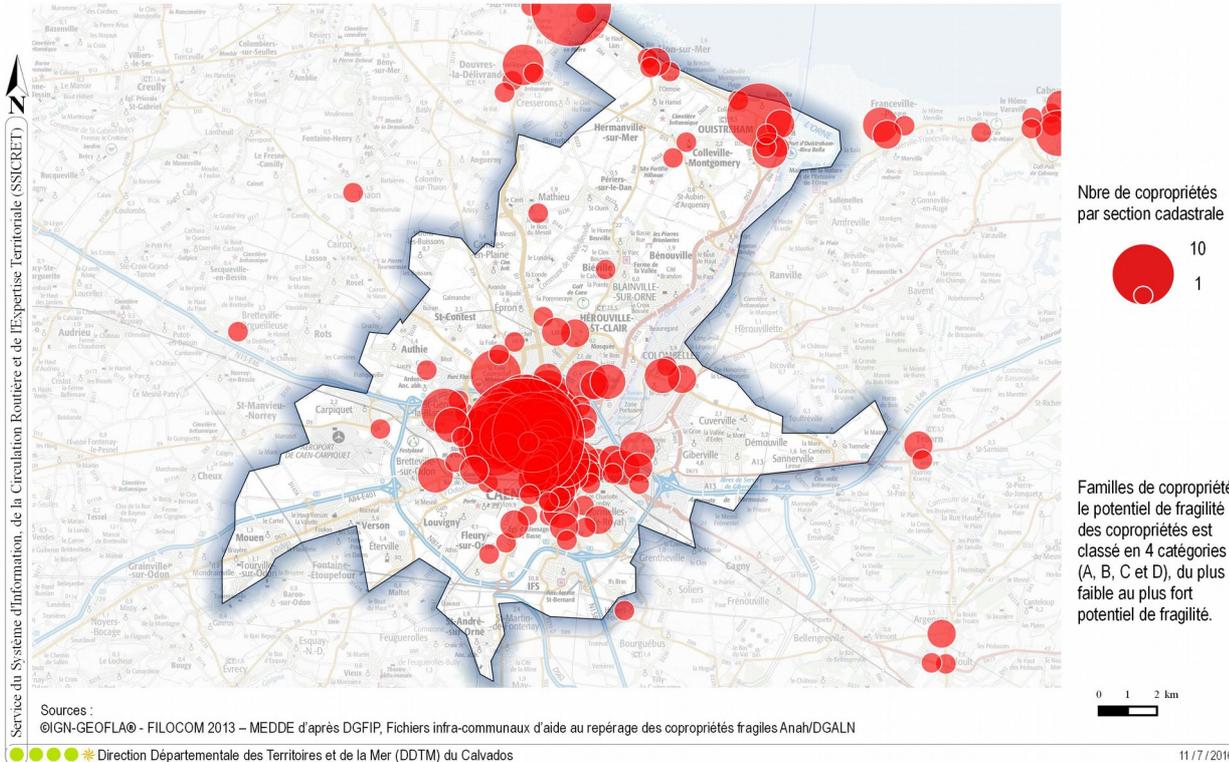
Les copropriétés classées D par section cadastrale en 2013

La Communauté d'Agglomération de Caen La Mer



CA Caen la Mer

Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2013

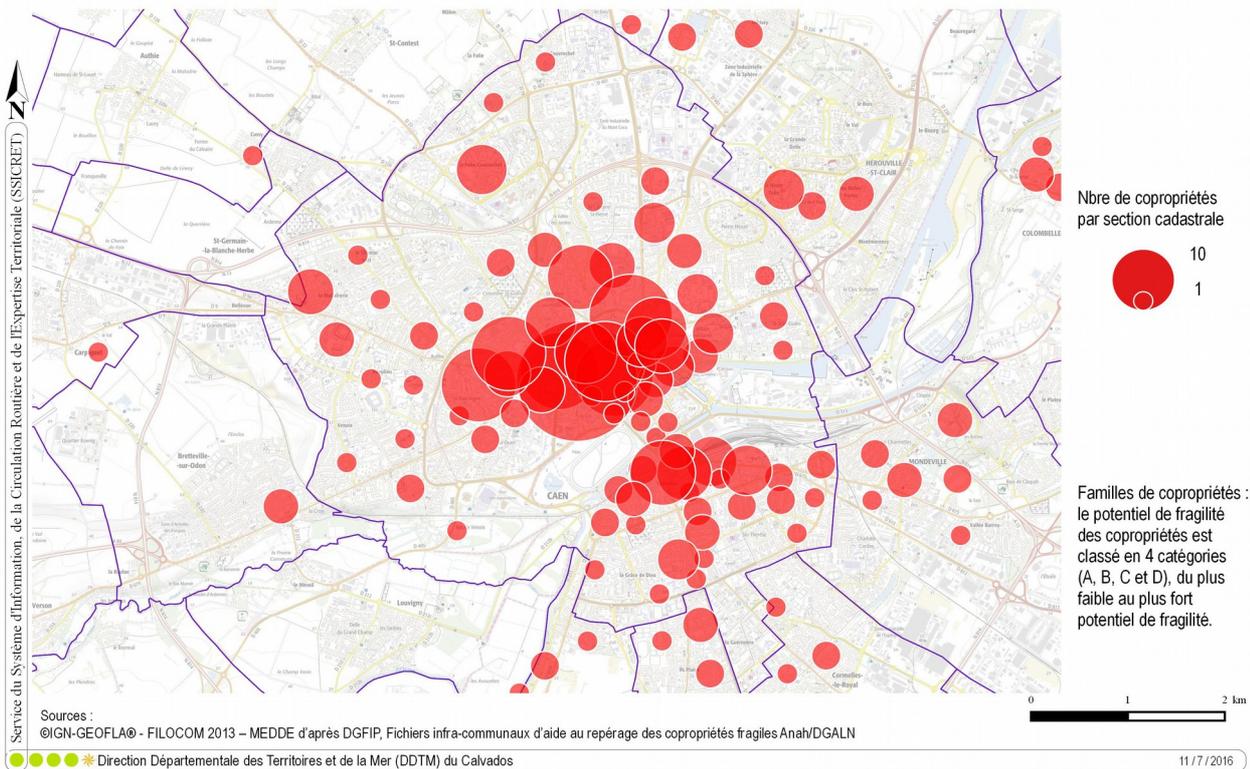


La ville de Caen



Ville de CAEN

Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2013





Les indicateurs

Les indicateurs mobilisés pour l'évaluation des copropriétés

Thématiques	Indicateurs principaux	Indicateurs secondaires
Situation socio-économique des occupants	Revenus par unité de consommation annuels bruts moyens des occupants (après élimination des valeurs extrêmes)	Taux de familles monoparentales
	Taux de ménages sous le seuil de pauvreté	Taux de familles nombreuses
	Taux de suroccupation	
Etat du bâti	Taux de logements de qualité médiocre obtenu par le croisement classement cadastral et présence de wc et salle de bain	
Positionnement sur le marché	Taux de vacance de longue durée (3 ans ou +)	
Capacité des propriétaires pour faire face aux dépenses d'entretien	Taux de propriétaires occupants (PO) sous seuil de pauvreté	
Présomption de présence de marchand de sommeil		Taux de mutations de logements locatifs ou vacants à destination de personnes morales de droit privé au cours des trois dernières années parmi l'ensemble des mutations de la copropriété
		Taux de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs ou vacants de la copropriété

Retrouvez ce document sur www.calvados.gouv.fr

Accueil / Publications / Documentation – Ressources / Etudes



Direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados

10 boulevard du général Vanier
CS 75224 - 14052 Caen cedex 4
Tél. 02.31.43.15.00 / Fax. 02.31.44.59.87
ddtm@calvados.gouv.fr
www.calvados.gouv.fr

Directeur de publication

Christian Duplessis,
directeur départemental de la DDTM du Calvados

Réalisation

DDTM14, SSICRET/EET & SECAH
ddtm-ssicret-et@calvados.gouv.fr

Juillet 2016