

Les copropriétés fragiles en 2015 dans le Calvados



Les chiffres clés

- 3 612 copropriétés fragiles (familles B, C et D).
- 1 005 copropriétés (28 %) classées famille D.
- 64 % de petites copropriétés (2 à 11 logements).
- 38 % des copropriétés datent d'avant 1949.

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 2015, 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. Le parc de référence est l'ensemble des logements privés individuels et collectifs. 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.



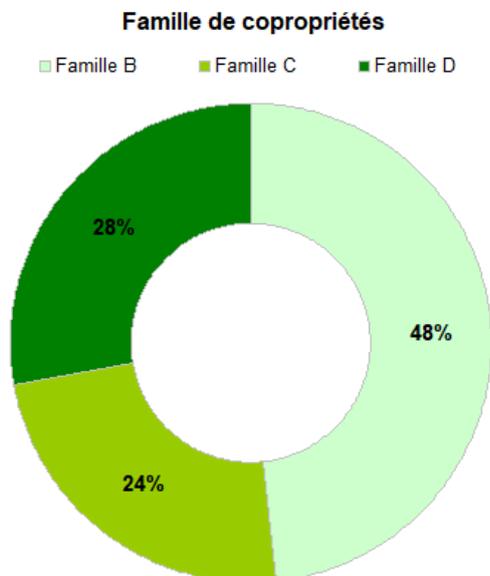
Territoire de référence

Pour cette 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.

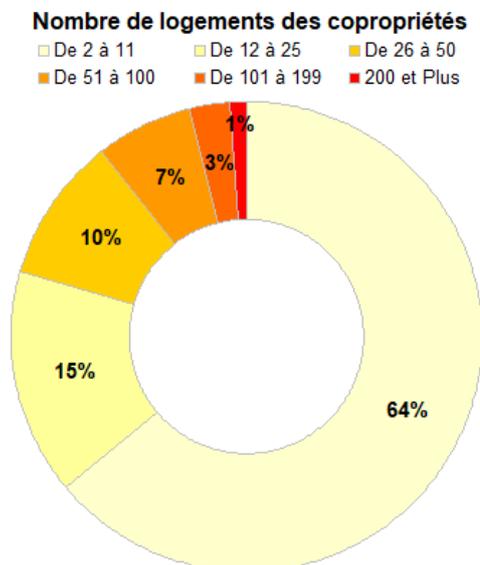
Les copropriétés du Calvados en 2015

Les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage afin de préserver le secret statistique.

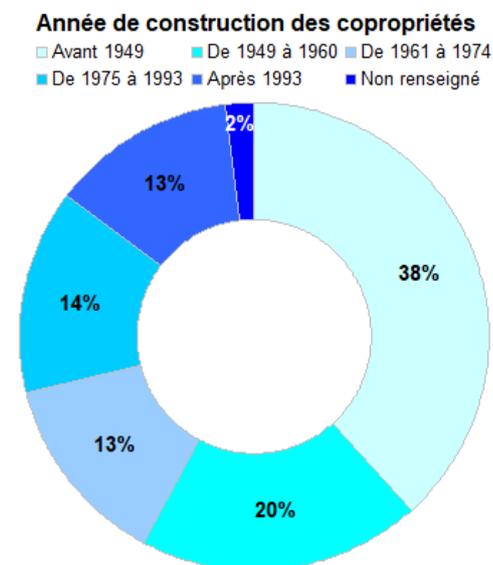
La situation des copropriétés



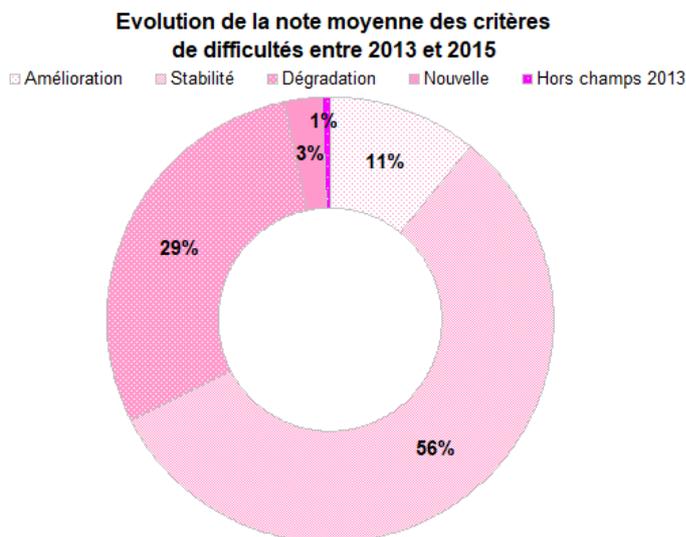
3 612 copropriétés classées de famille B à D, sont dénombrées dans le Calvados en 2015. 48 % (soit 1 749 copropriétés) sont classées en famille B ; 28 % (soit 1 005 copropriétés) sont classées en famille D.



En 2015, le parc est constitué par une majorité de petites copropriétés puisque 2 312 copropriétés (64 %) comprennent entre 2 et 11 logements.



Le parc de logements des copropriétés est ancien : 1 383 copropriétés, soit 38 %, datent d'avant 1949.



La note moyenne des critères de difficulté^(*) reste majoritairement stable entre 2013 et 2015 pour 2 053 copropriétés. Elle se dégrade pour 1 053 copropriétés, soit 29 % des copropriétés.

Source : FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

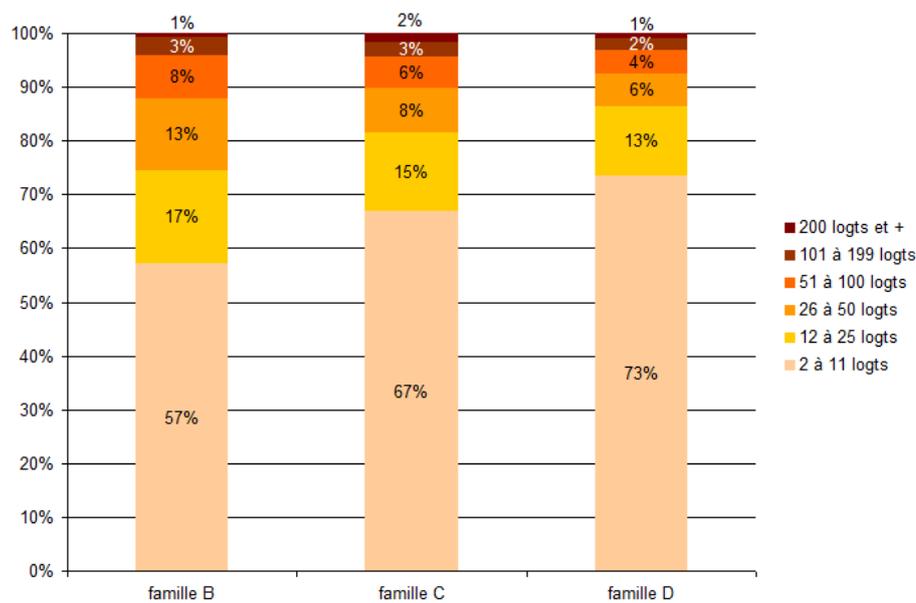
^(*) critères de difficultés : situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), état du bâti, positionnement sur le marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété,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

Les copropriétés du Calvados en 2015

Les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage 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

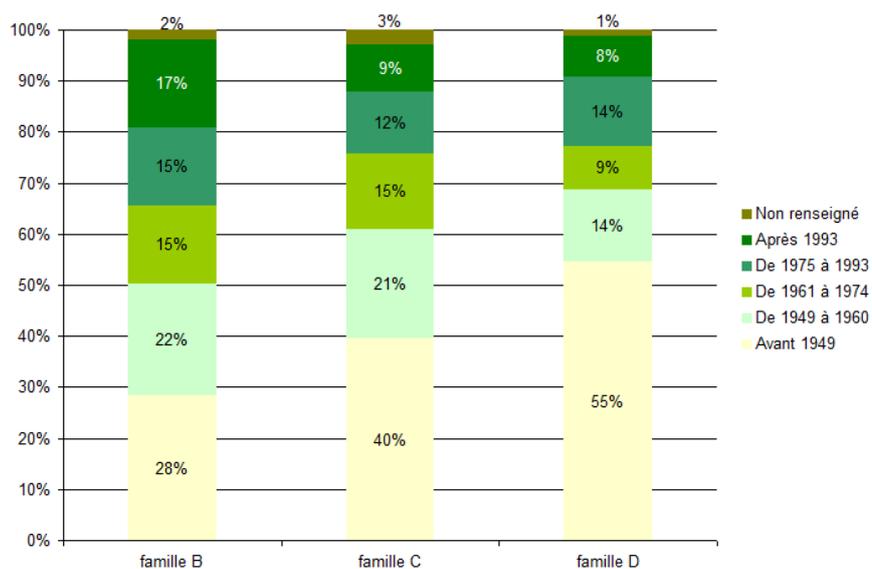


Les copropriétés au plus fort risque de fragilité (famille D) se caractérisent par une très nette sur-représentation de copropriétés de petite taille. Les 3/4 des copropriétés sont des copropriétés de moins de 12 logements (738 copropriétés sur un total de 1 005 classées en D).

La famille C se caractérise également par une forte proportion de copropriétés de petite taille (574 copropriétés de moins de 12 logements, soit 67 %).

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 (549 copropriétés) et 40 % des copropriétés de famille C (339 copropriétés) ont été construites avant 1949.

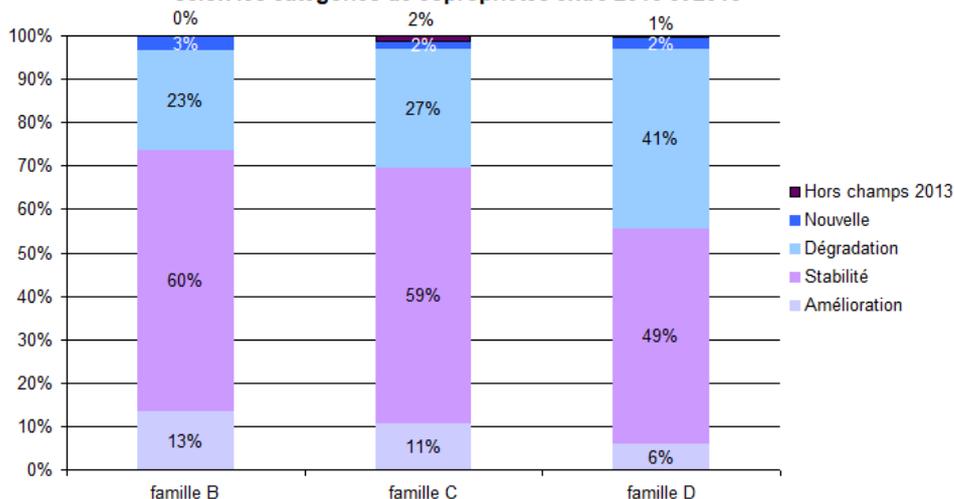
Source : FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Les copropriétés du Calvados en 2015

Les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage afin de préserver le secret statistique.

Une situation stable

Appréciation sur les critères de difficultés des copropriétés selon les catégories de copropriétés entre 2013 et 2015



La situation de la plupart des copropriétés est restée stable entre 2013 et 2015 : 2 053 copropriétés, soit 57 %, ont une appréciation « stable ».

Cependant, 1 053 copropriétés, soit 29 %, ont connu une dégradation de leur appréciation.

Cette situation est d'autant plus marquée pour les copropriétés les plus fragiles : 417 copropriétés de famille D (41 %) ont vu leur situation se dégrader entre 2013 et 2015.

Seulement 6 % d'entre elles (61 copropriétés) ont une appréciation qui s'est améliorée.

« Nouvelle » : il s'agit des copropriétés qui existent en 2015 et n'existent pas en 2013. Aucune évolution n'est donc disponible pour ces copropriétés entre ces deux dates.

« Hors champs 2013 » : ces copropriétés existent en 2015 et en 2013, mais la copropriété était en dehors du champ en 2013 parce qu'elle ne comptait ni résidence principale privée collective, ni logement vacant privé collectif. Il peut s'agir par exemple d'immeubles de logements locatifs sociaux. La copropriété n'entre dans le champ de l'étude qu'en 2015, aucune évolution n'est donc disponible pour celle-ci.

Source : FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

La situation des copropriétés dans le Calvados en 2015

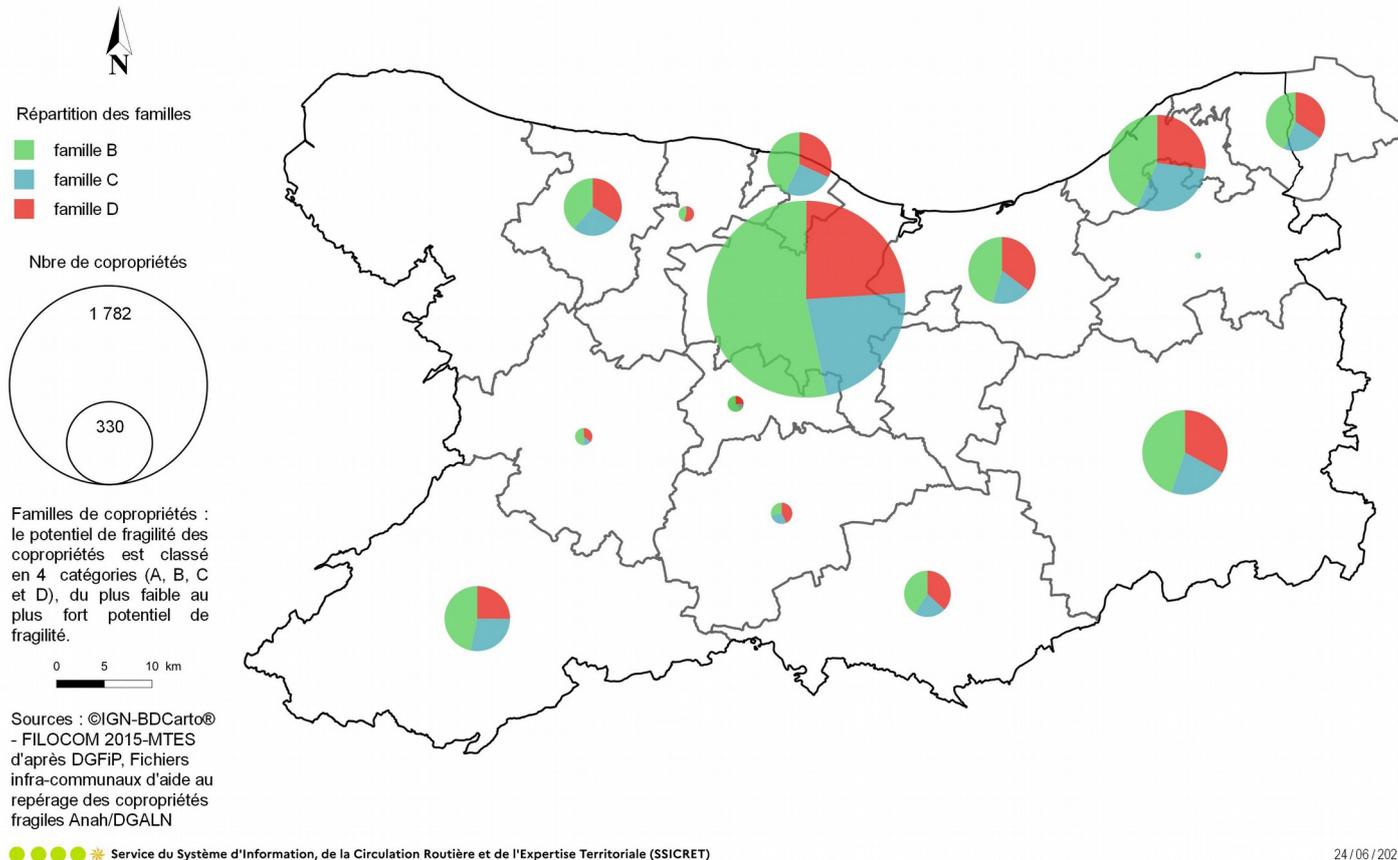
Les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage afin de préserver le secret statistique.

Des copropriétés majoritairement classées en famille B



Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Répartition des familles de copropriétés par intercommunalité en 2015



24/06/2021

En 2015, 48 % des copropriétés étudiées (soit 1 749 copropriétés) sont classées en catégorie B et 28 % (soit 1 005 copropriétés) sont classées en catégorie D, catégorie au plus fort potentiel de fragilité.

Source : FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

La situation des copropriétés dans le Calvados en 2015

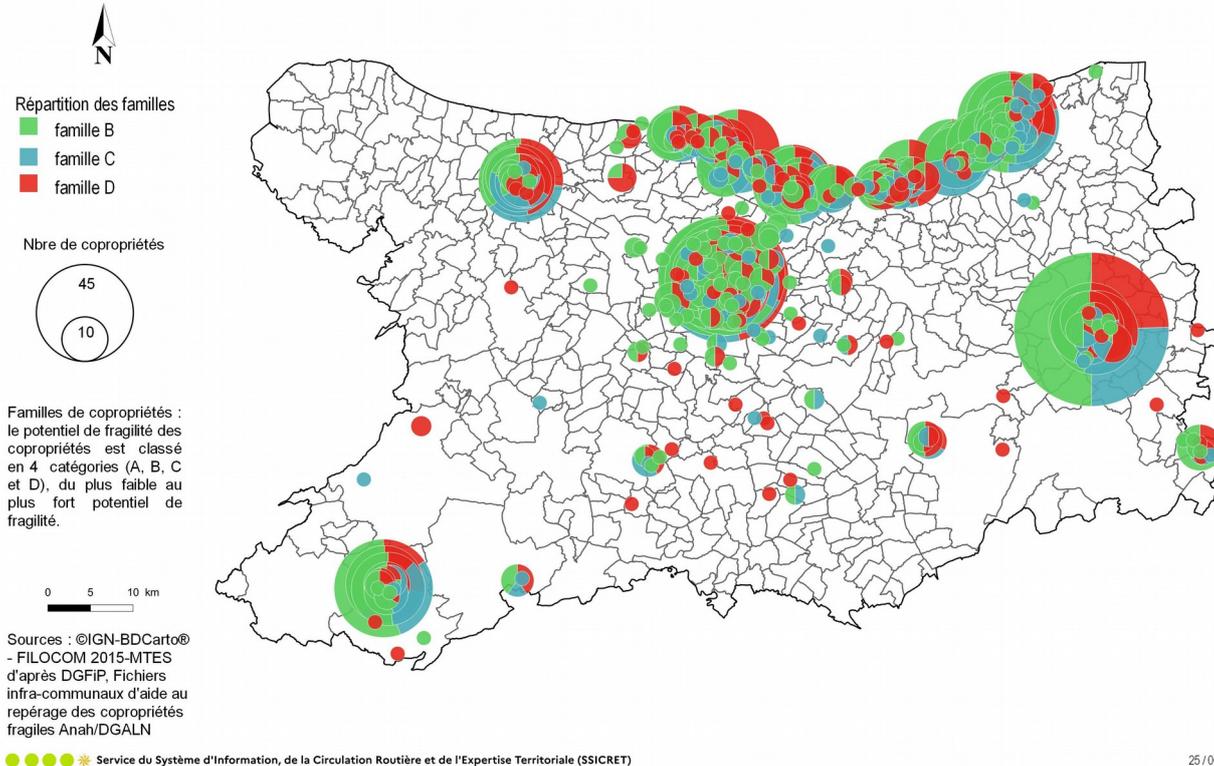
Les copropriétés de famille A ne figurent pas dans les fichiers d'aide au repérage afin de préserver le secret statistique.

Les copropriétés par section cadastrale

PRÉFET DU CALVADOS
Liberté Égalité Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

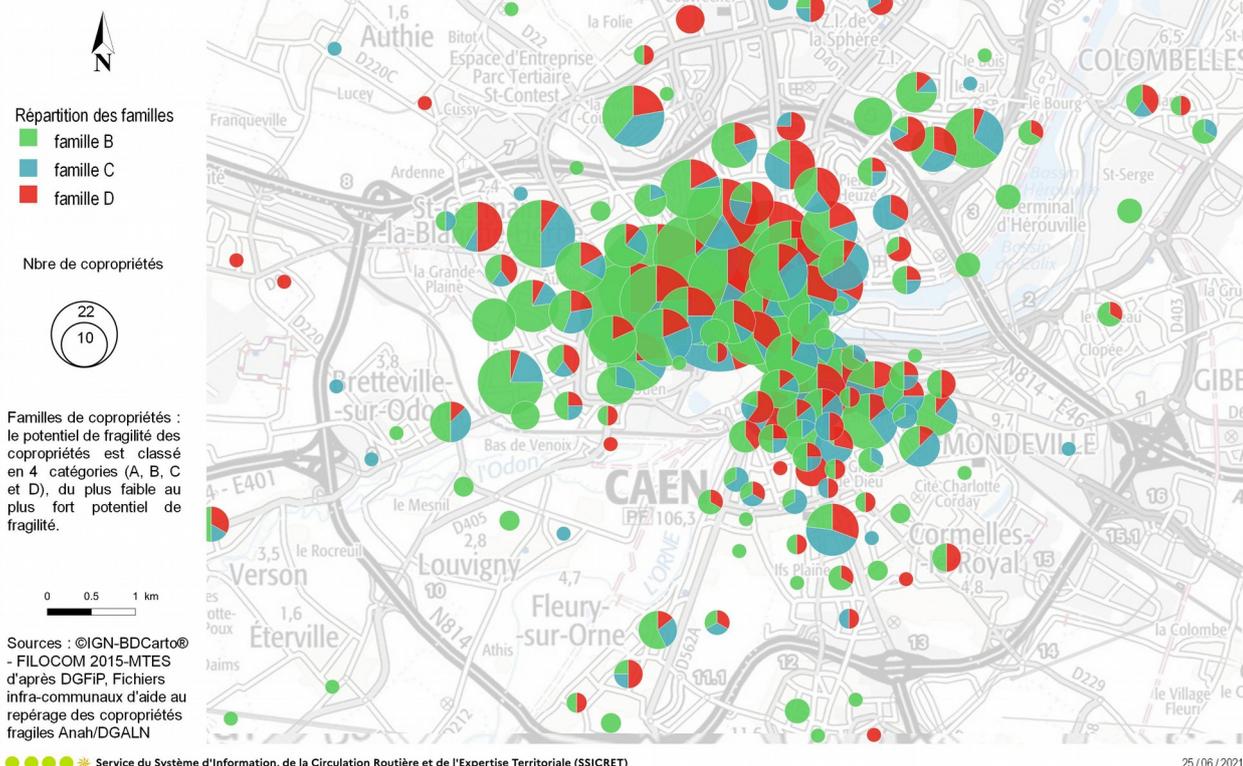
Répartition des familles de copropriétés par section cadastrale en 2015



PRÉFET DU CALVADOS
Liberté Égalité Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Agglomération caennaise - Répartition des familles de copropriété par section cadastrale en 2015



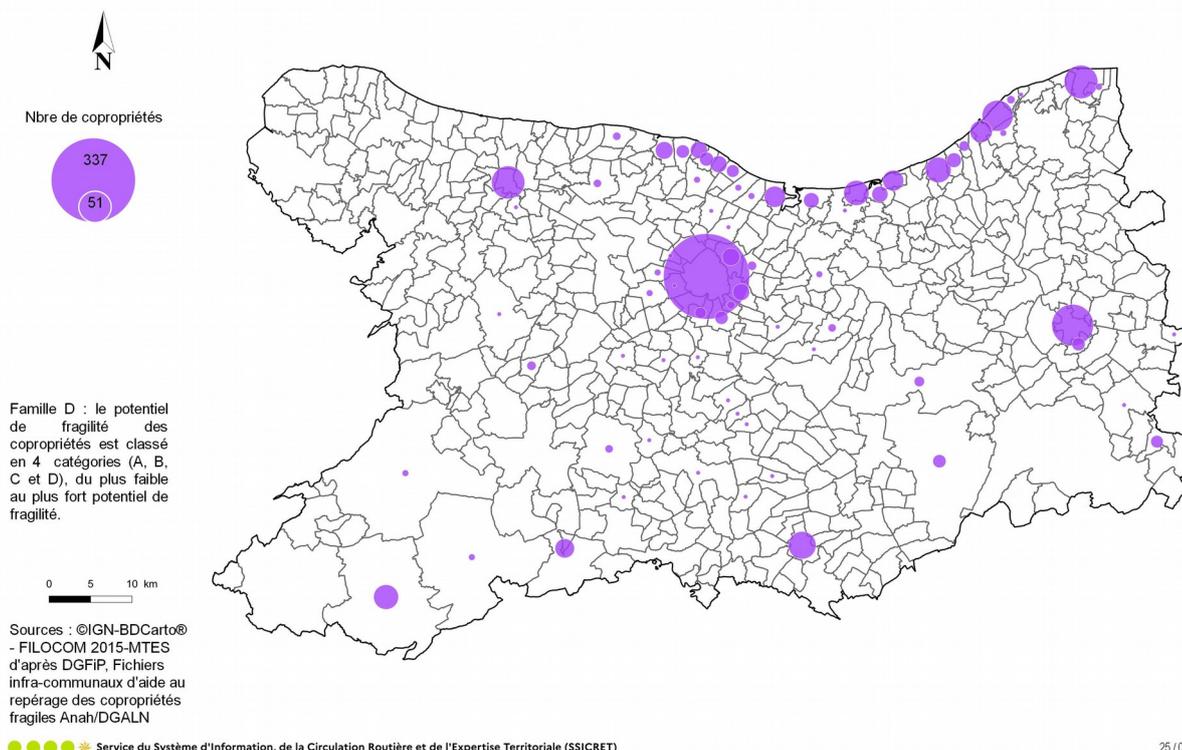
Les copropriétés classées D par commune en 2015

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-Normandie, Falaise et Lisieux.

PRÉFET
DU CALVADOS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

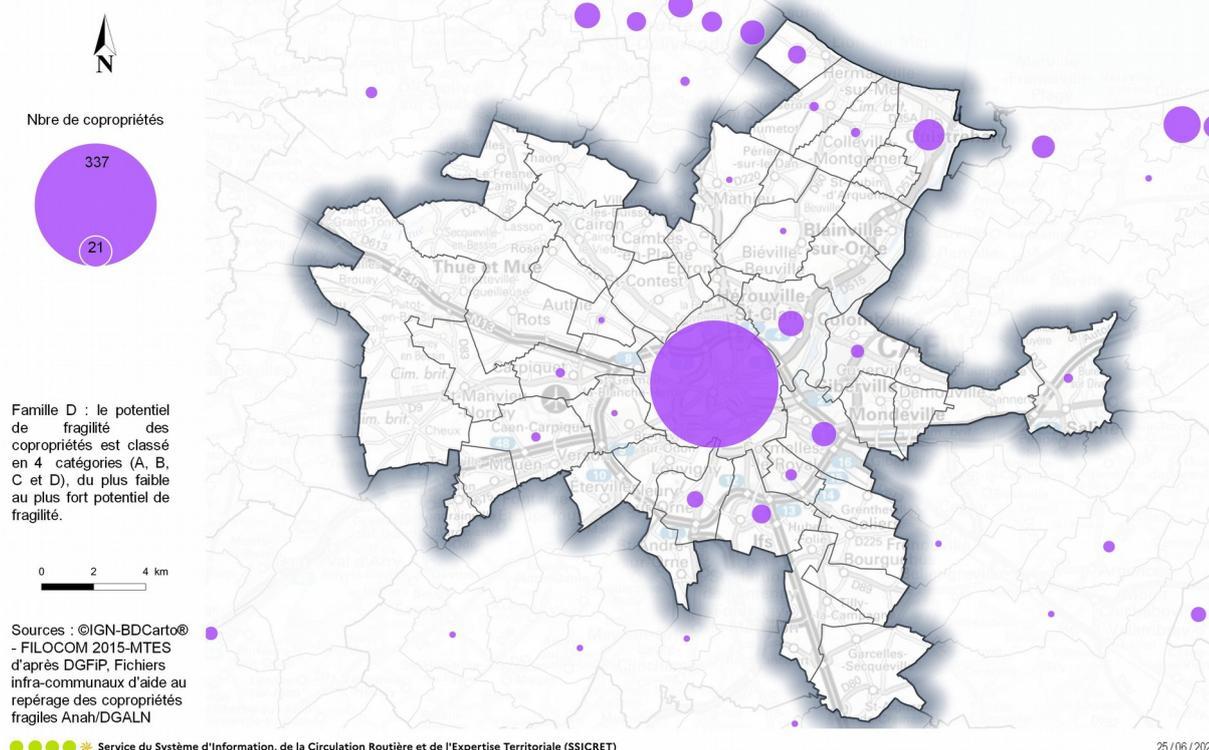
Nombre de copropriétés de famille D par commune en 2015



PRÉFET
DU CALVADOS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Communauté Urbaine de Caen la Mer Nombre de copropriétés de famille D par commune en 2015



Les copropriétés classées D par section cadastrale en 2015

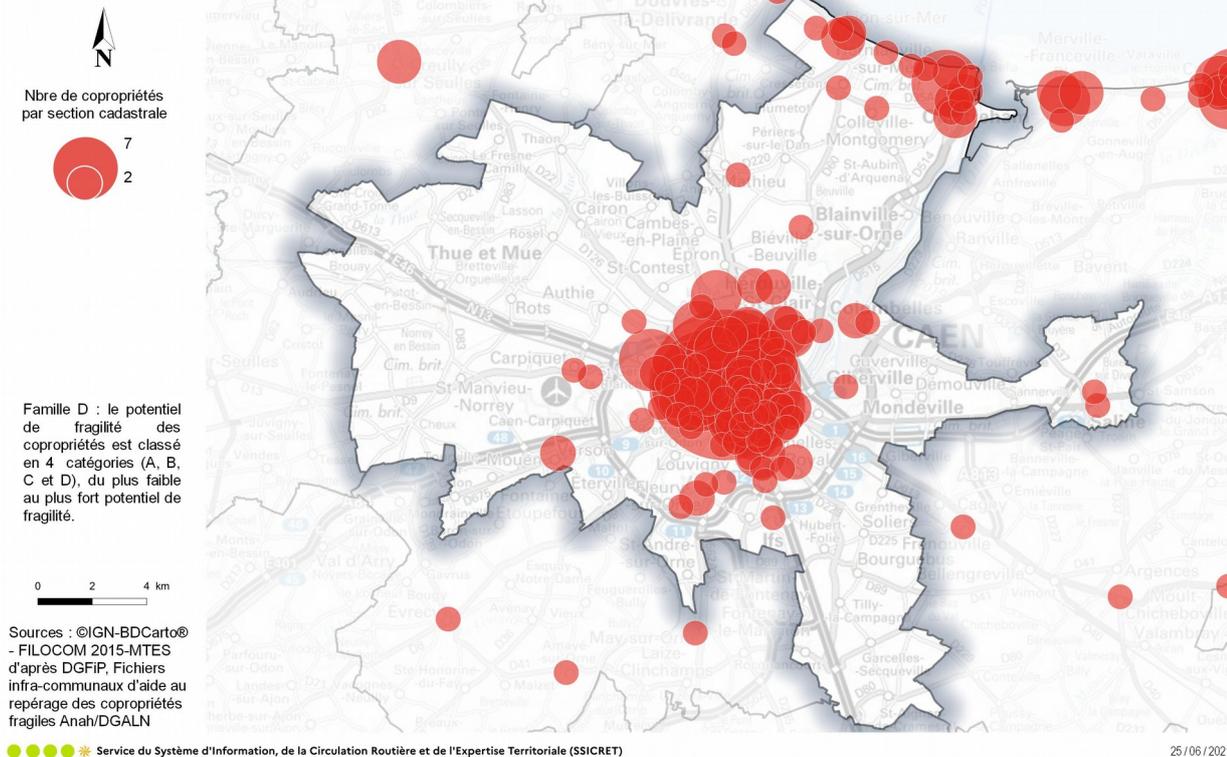
La Communauté d'Agglomération de Caen La Mer

PRÉFET
DU CALVADOS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

CU de Caen la Mer

Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2015

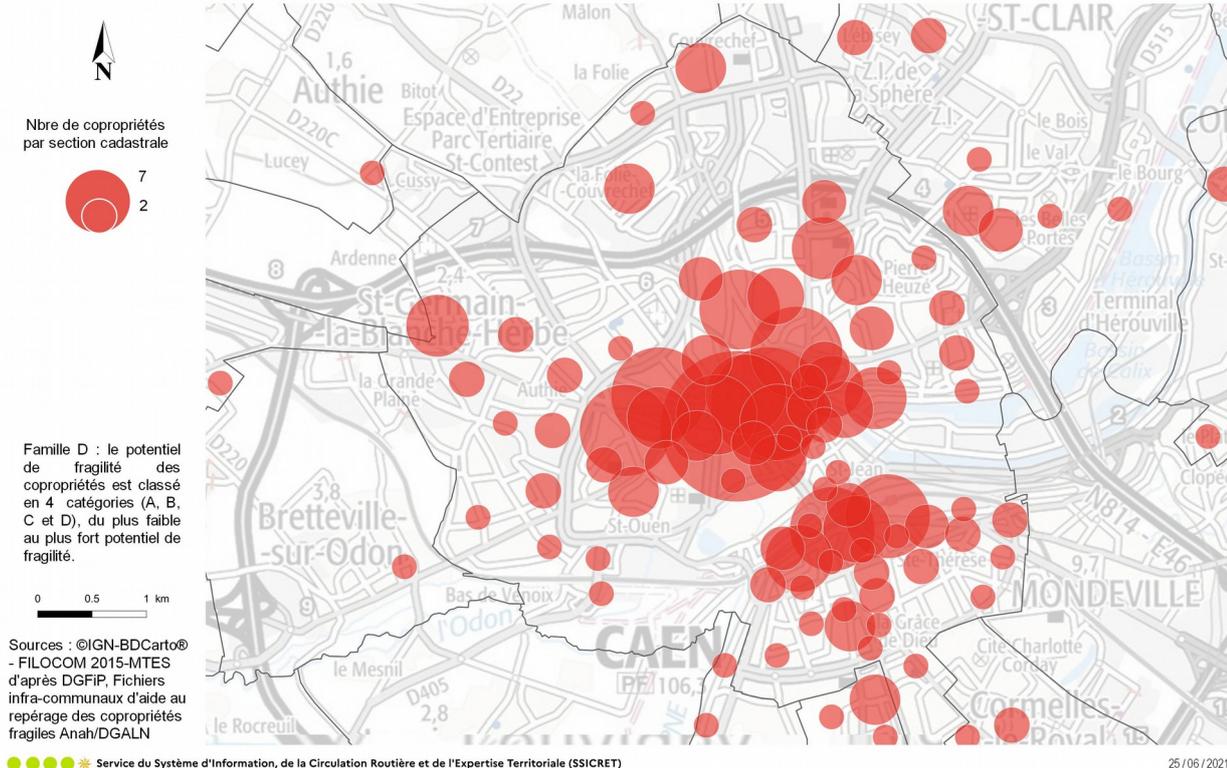


La ville de Caen

PRÉFET
DU CALVADOS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Ville de Caen - Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2015



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

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

Laurent Mary
directeur départemental de la DDTM du Calvados

Réalisation

DDTM14, SSICRET/EET & SECAH
ddtm-ssicret-et@calvados.gouv.fr
Juin 2021