

Les copropriétés fragiles

Les familles de copropriétés

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de 2009, 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. Ces copropriétés comprennent au moins une résidence principale privée collective ou un logement collectif privé vacant.

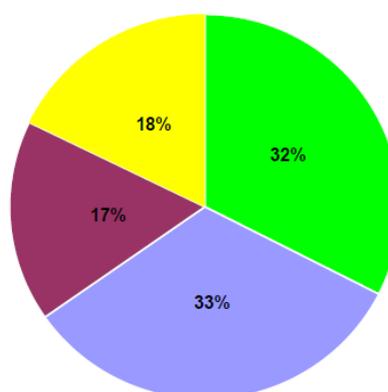
Région Basse-Normandie

Au niveau régional, 33 % des copropriétés bas-normandes sont classées en famille B (soit 45 % des logements en copropriété) et 32 % en famille A.

Les familles C et D représentent respectivement 17 et 18 %.

Répartition par famille de copropriété

■ Famille A ■ Famille B ■ Famille C ■ Famille D



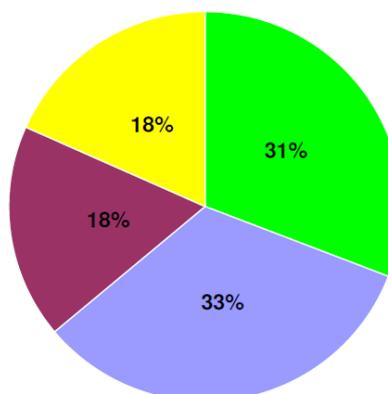
Département du Calvados

Au niveau départemental, 33 % des copropriétés calvadosiennes sont classées en famille B (soit 44,4 % des logements en copropriété) et 31 % en famille A.

Les familles C et D représentent 18 %.

Répartition par famille de copropriété

■ Famille A ■ Famille B ■ Famille C ■ Famille D



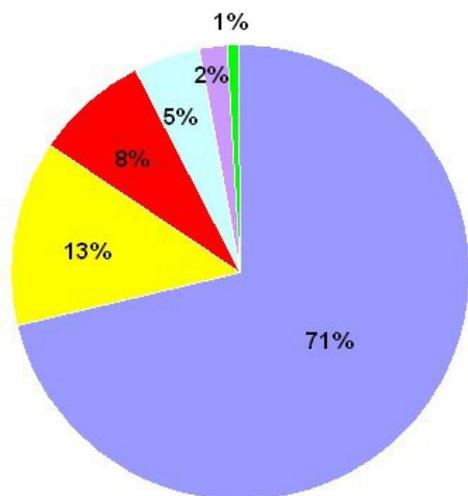
Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Pour la suite de l'étude, seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Les copropriétés bas-normandes

Répartition par nombre de logements

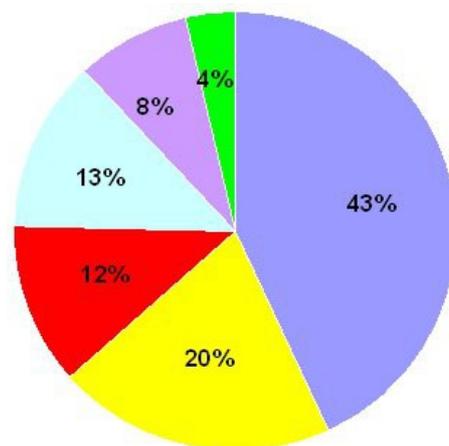
- De 2 à 11
- De 12 à 25
- De 26 à 50
- De 51 à 100
- De 101 à 199
- 200 et plus



71 % des copropriétés bas-normandes sont des petites copropriétés puisqu'elles ne comptent que entre 2 et 11 logements.

Répartition par année de construction

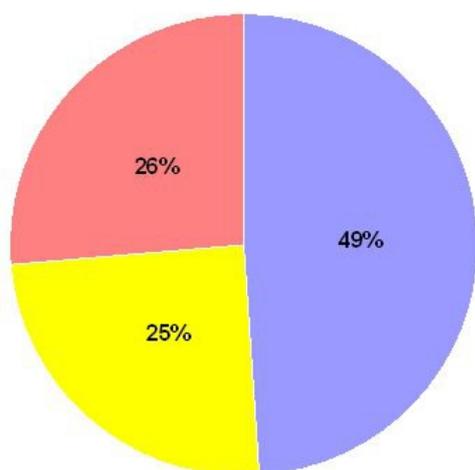
- Avant 1949
- De 1949 à 1960
- De 1961 à 1974
- De 1975 à 1993
- Après 1993
- Non connu



Le parc de logements des copropriétés bas-normandes est ancien : 43 % datent d'avant 1949.

Répartition par famille de copropriété

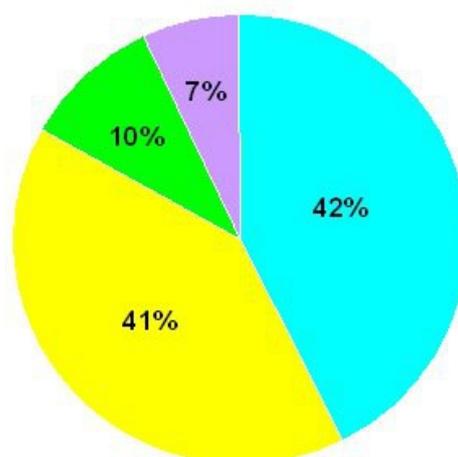
- Famille B
- Famille C
- Famille D



49 % des copropriétés bas-normandes sont classées en famille B.

Répartition par évolution de la note moyenne des critères de difficulté entre 2005 et 2009

- Stabilité
- Dégradation
- Amélioration
- Non connu

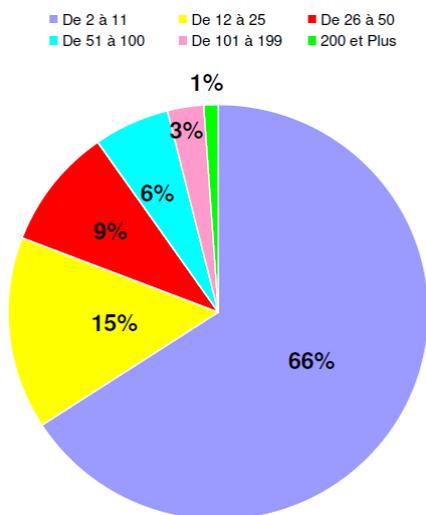


41 % des copropriétés bas-normandes ont vu leur moyenne sur les critères de difficulté, se dégrader entre 2005 et 2009.

Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

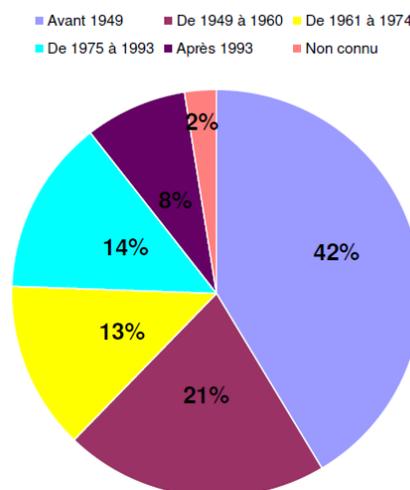
Les copropriétés dans le Calvados

Répartition par nombre de logements



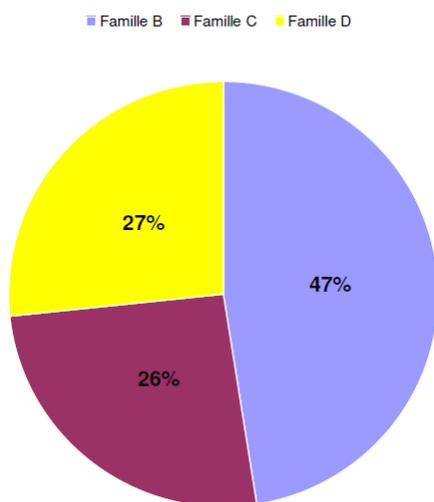
66 % des copropriétés du Calvados sont des petites copropriétés puisqu'elles ne comptent que entre 2 et 11 logements.

Répartition par année de construction



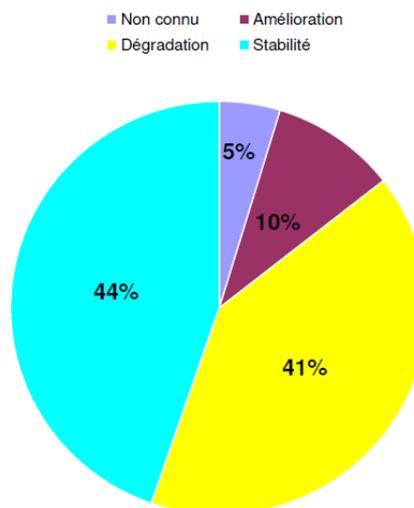
Le parc de logements des copropriétés du Calvados est ancien : 42 % datent d'avant 1949.

Répartition par famille de copropriété



47 % des copropriétés du Calvados sont classées en famille B.

Répartition par évolution de la note moyenne des critères de difficulté entre 2005 et 2009



41 % des copropriétés du Calvados ont vu leur moyenne sur les critères de difficulté, se dégrader entre 2005 et 2009.

Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009

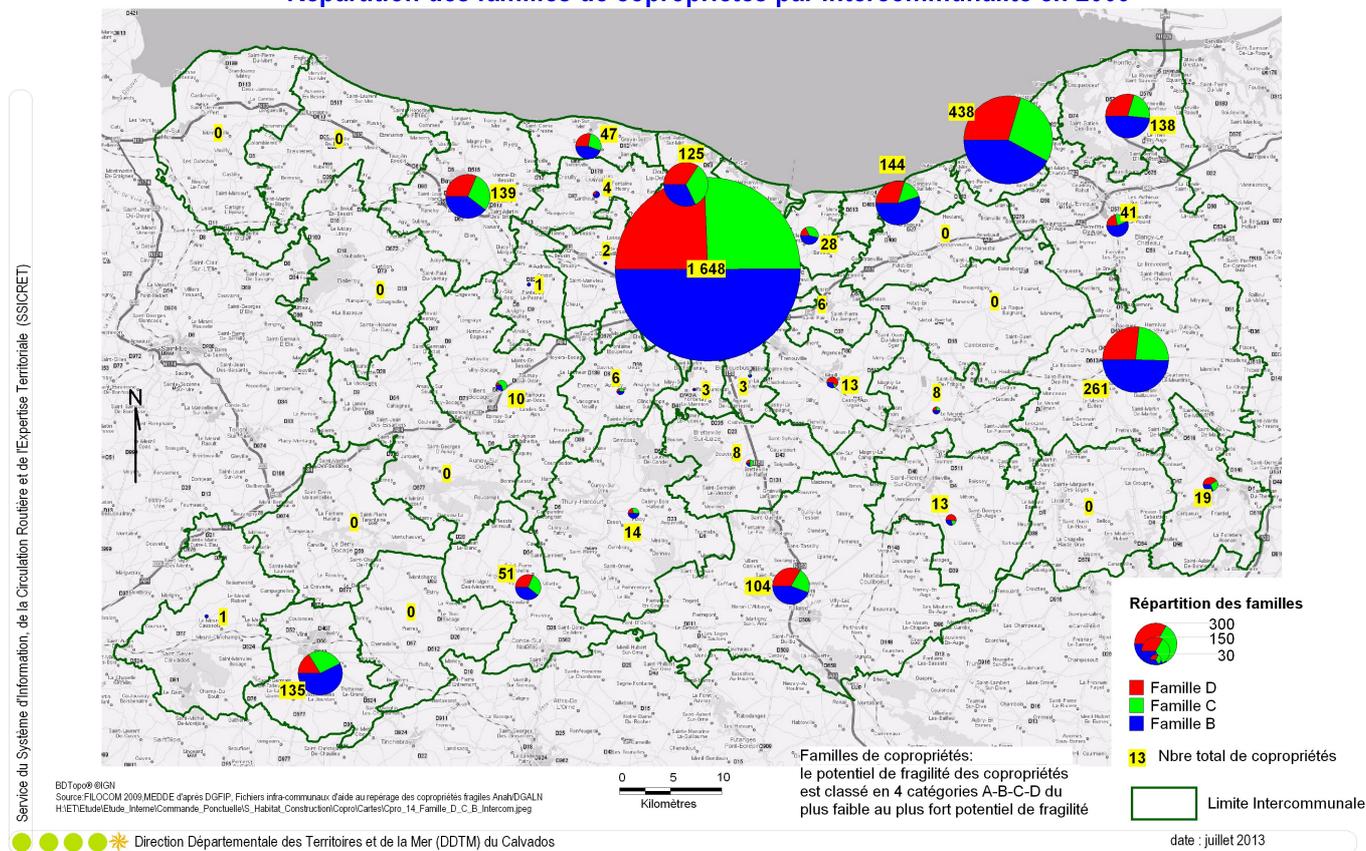
Des copropriétés majoritairement classées en famille B

Pour rappel : afin de préserver le secret statistique, seules les copropriétés de catégorie B, C et D sont prises en compte.

47 % des copropriétés étudiées sont classées en catégorie B et 27 % sont classées en catégorie D, catégorie au plus fort potentiel de fragilité.



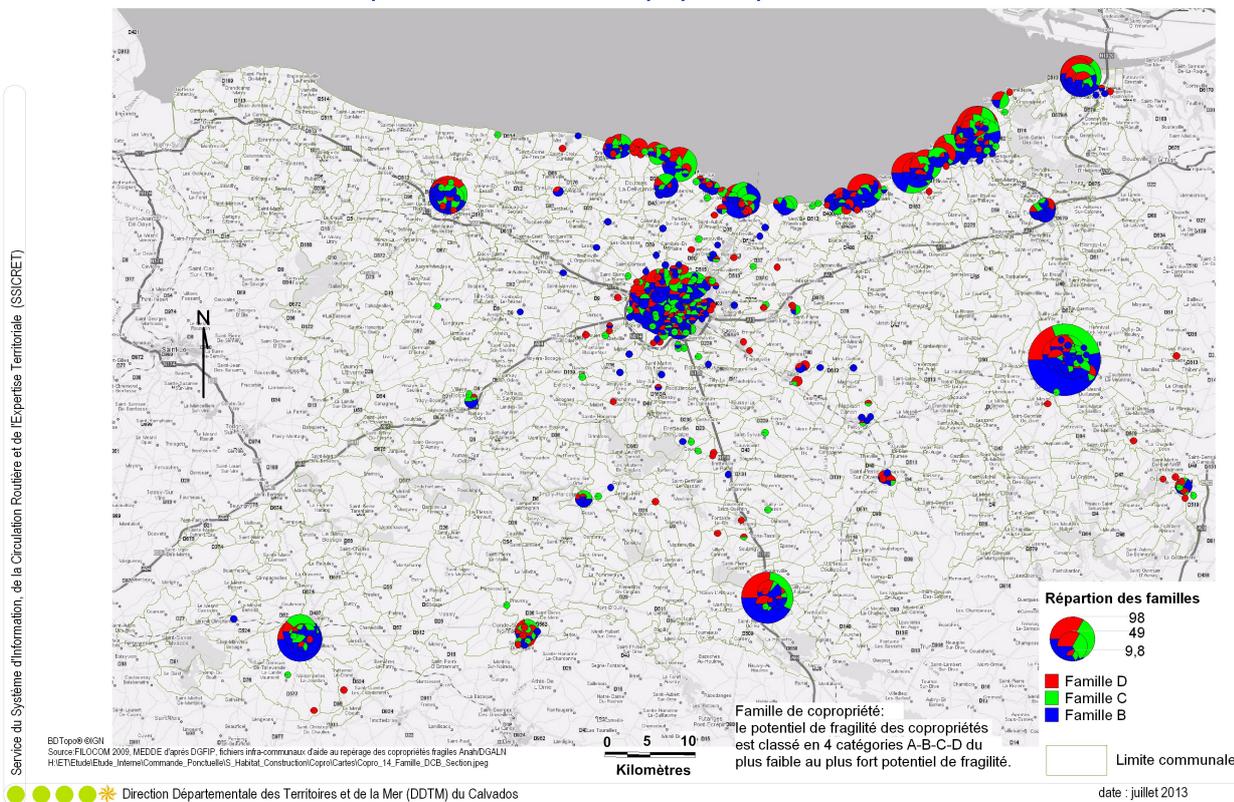
Département du Calvados Répartition des familles de copropriétés par intercommunalité en 2009



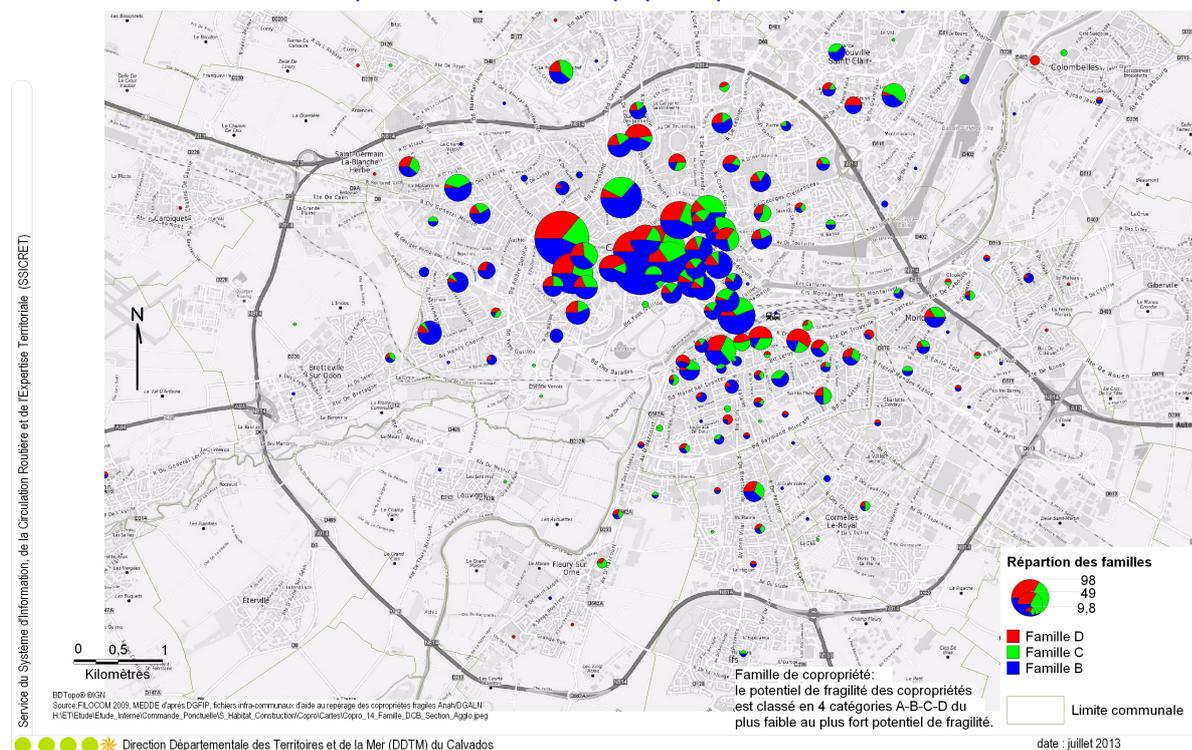
Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009



Département du Calvados Répartition des familles de copropriétés par Section en 2009



Agglomération caennaise Répartition des familles de copropriétés par Section en 2009

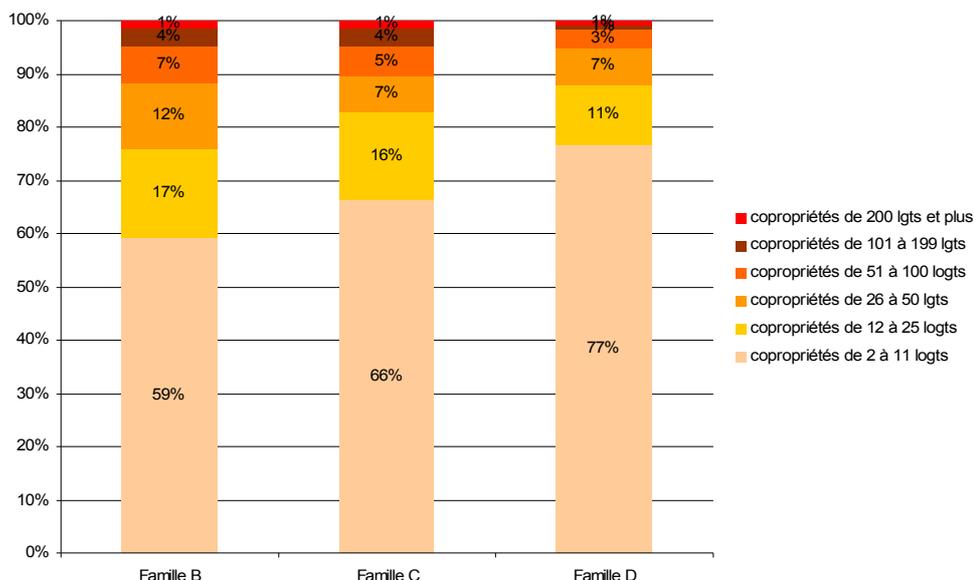


Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009

Des petites copropriétés au fort potentiel de fragilité

Pour rappel : afin de préserver le secret statistique, seules les copropriétés de catégorie B, C et D sont prises en compte.

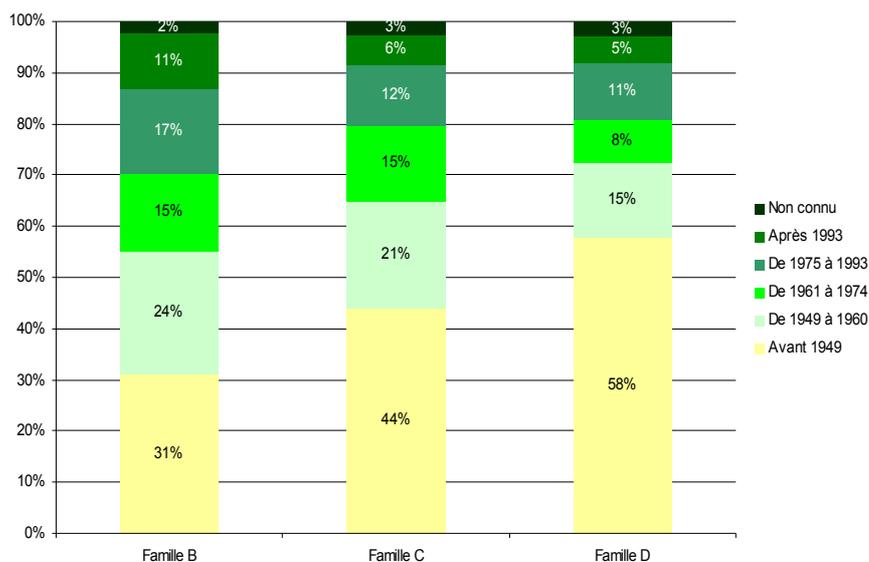
Part de logements selon la taille et la catégorie des copropriétés
(hors résidences secondaires)



Concernant la taille des copropriétés les moins bien classées, la catégorie D se caractérise par une très nette sur-représentation de logements de copropriétés de petite taille (77 % de copropriétés de moins de 12 logements).

La catégorie C se caractérise également par une forte proportion de copropriétés de petite taille (66 % de moins de 12 logements).

Part de logements selon l'époque de construction et la catégorie des copropriétés
(hors résidences secondaires)



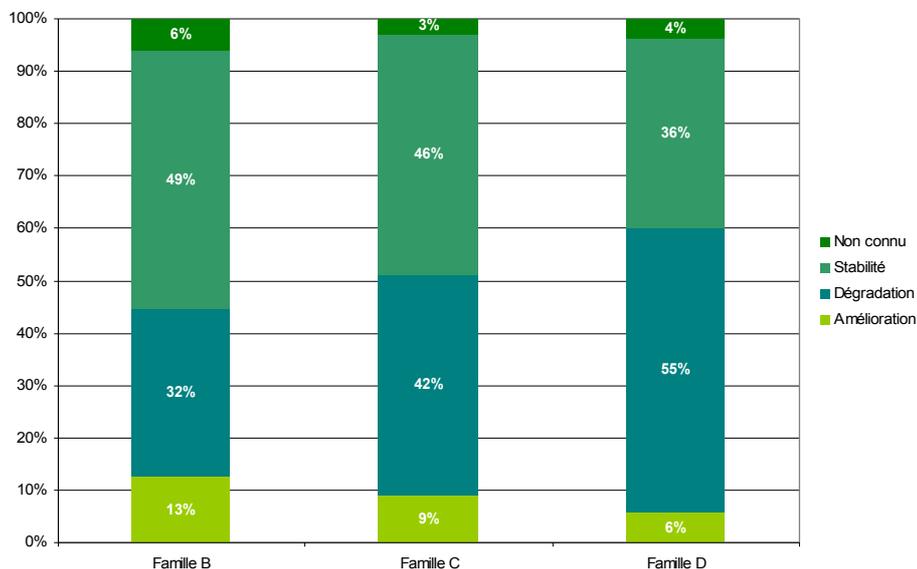
En ce qui concerne l'âge du bâti, la catégorie D, et dans la moindre mesure, la C, se démarquent par leur ancienneté (plus de la moitié des logements de la catégorie D (58%) et 44 % des logements de la catégorie C datent d'avant 1949).

Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009

Une situation plutôt stable

Appréciation sur les critères de difficultés des copropriétés selon les catégories entre 2005 et 2009



Dans l'ensemble, la situation des copropriété est restée stable entre 2005 et 2009 (45% des copropriétés ont une appréciation sur les critères de difficultés stable).

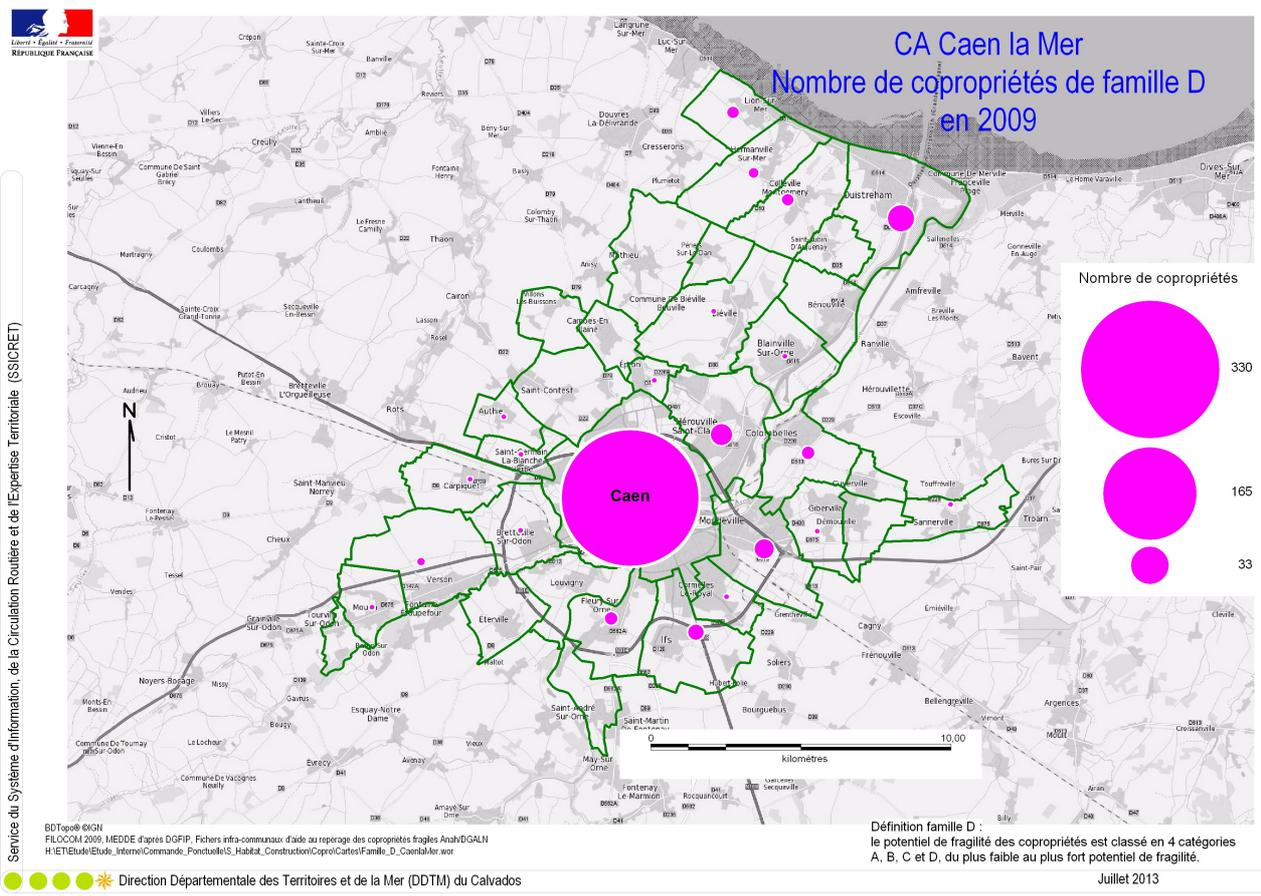
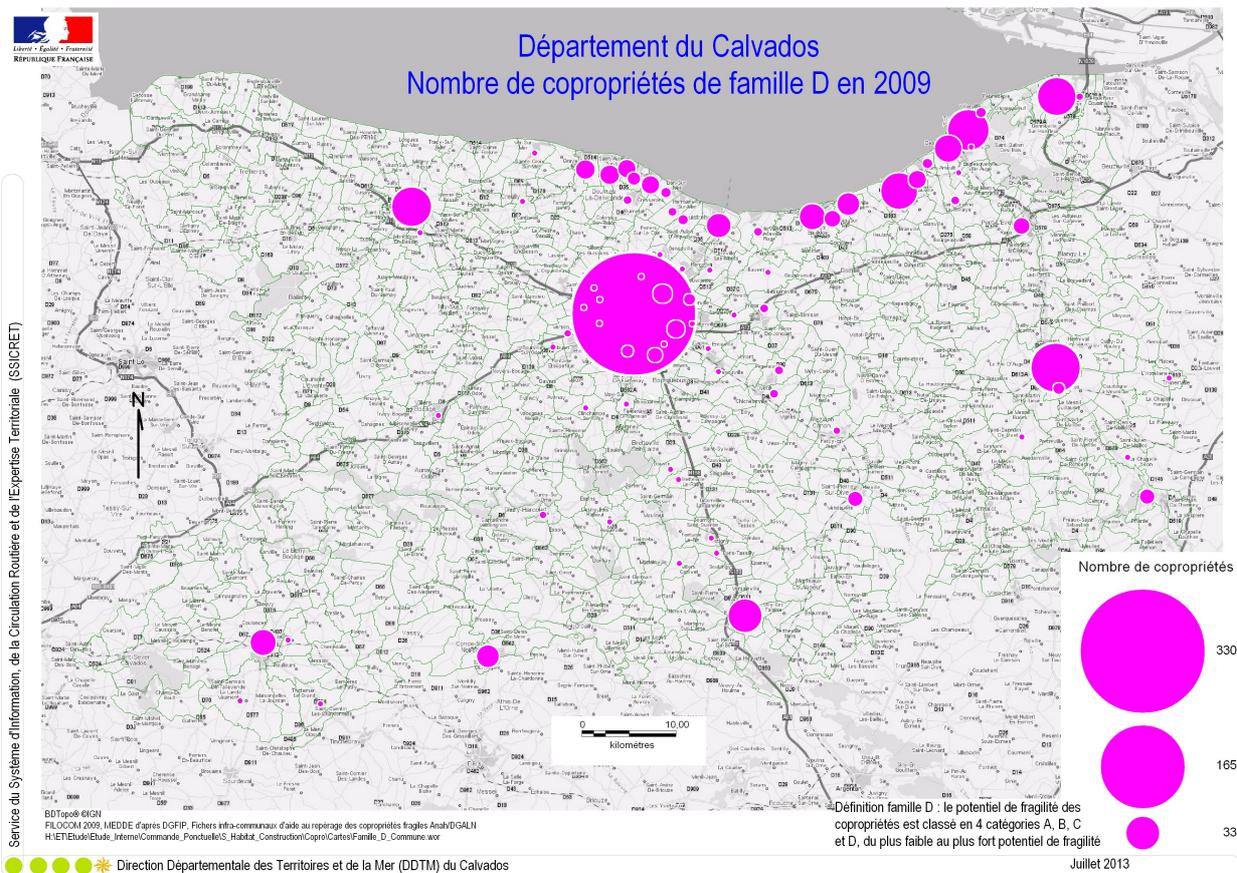
Toutefois, 41 % des copropriétés ont connu une dégradation de leur appréciation.

55 % des copropriétés classées en catégorie D, ont vu leur situation se dégrader entre 2005 et 2009. Seulement 6 % d'entre elles ont des critères de difficulté en amélioration.

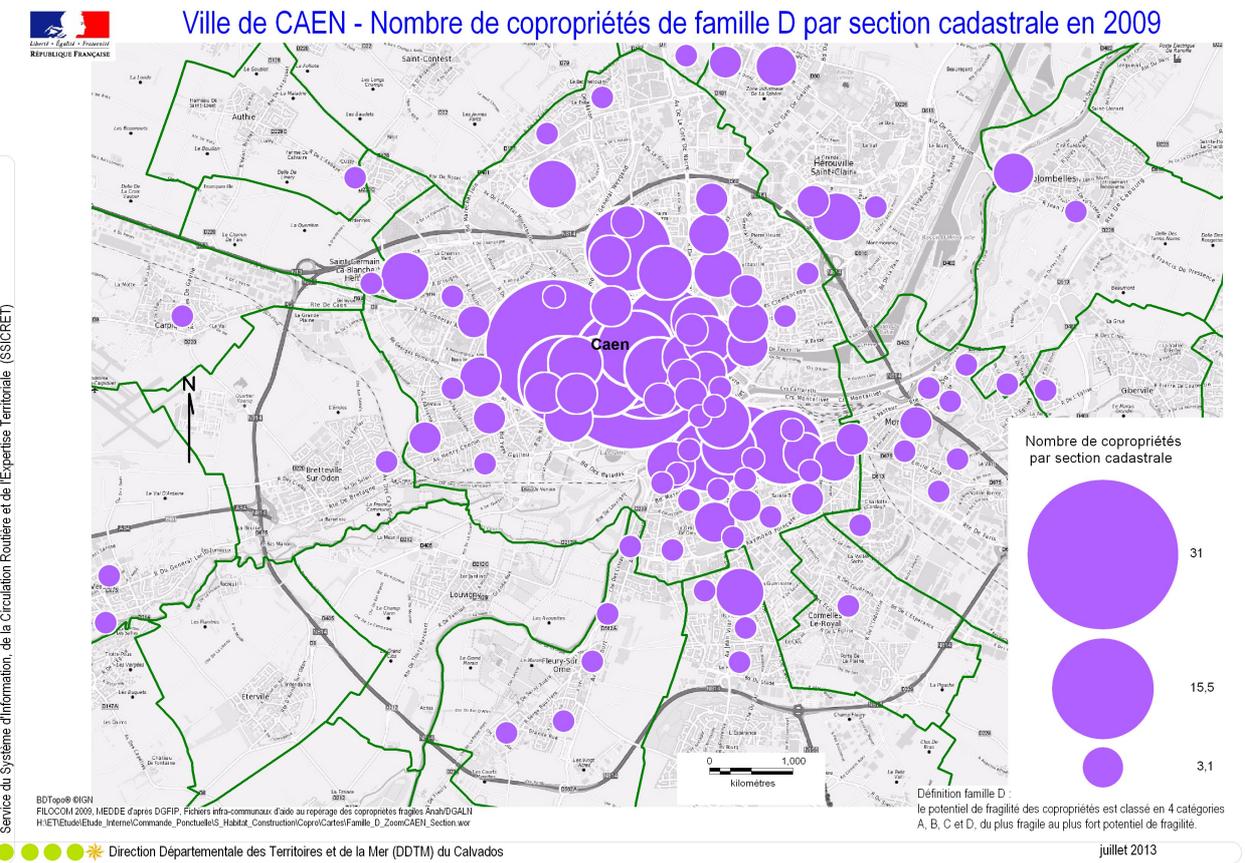
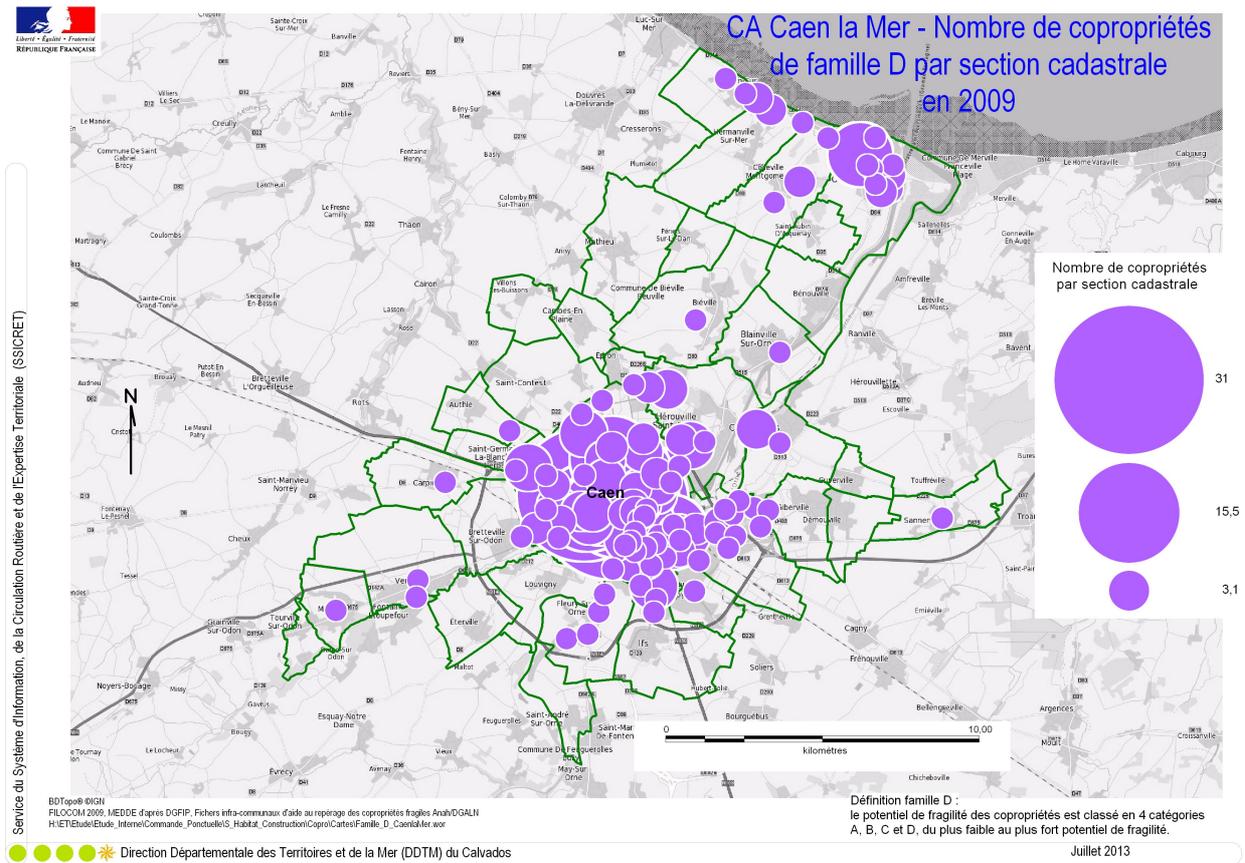
Source : FILOCOM 2009, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communiaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Les copropriétés classées D

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.



Les copropriétés classées D



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