

Les copropriétés fragiles en 2011

Les familles de copropriétés

C'est à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de **2011**, 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.

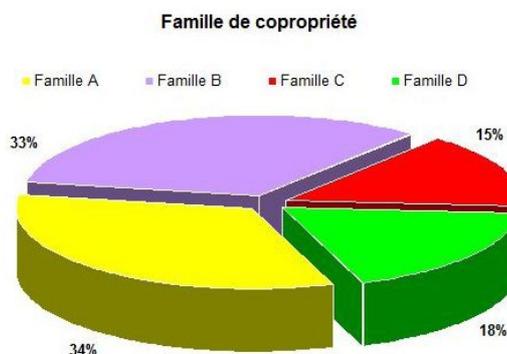
Le fichier regroupe les copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé occupé en résidence principale, ou un logement collectif privé vacant.

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

Région Basse-Normandie

Au niveau régional, 34 % des copropriétés bas-normandes sont classées en famille A (soit 24 % des logements en copropriété) et 33 % en famille B.

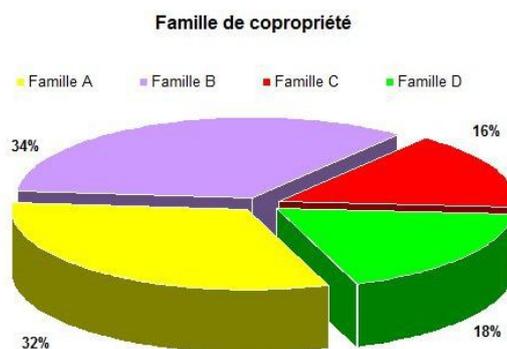
Les familles C et D représentent respectivement 15 et 18 %.



Département du Calvados

Au niveau départemental, 32 % des copropriétés calvadosiennes sont classées en famille A (soit 22 % des logements en copropriété) et 34 % en famille B.

Les familles C et D représentent respectivement 16 et 18 %.

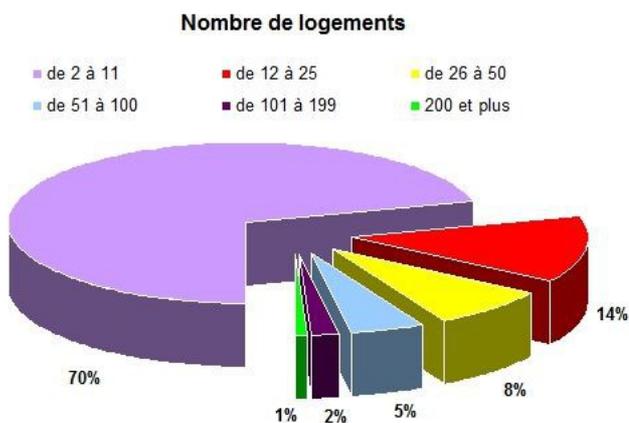


Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

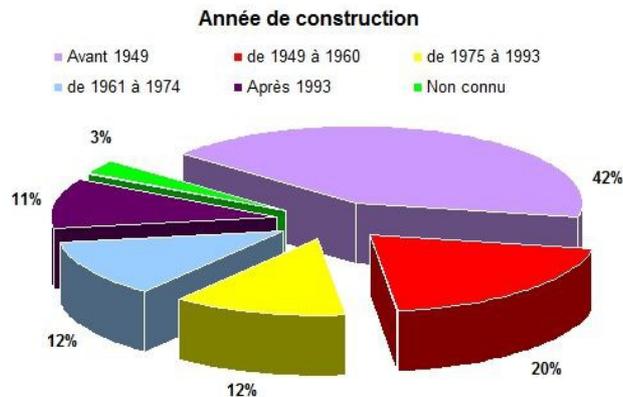
Pour la suite de l'étude, seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Les copropriétés bas-normandes en 2011

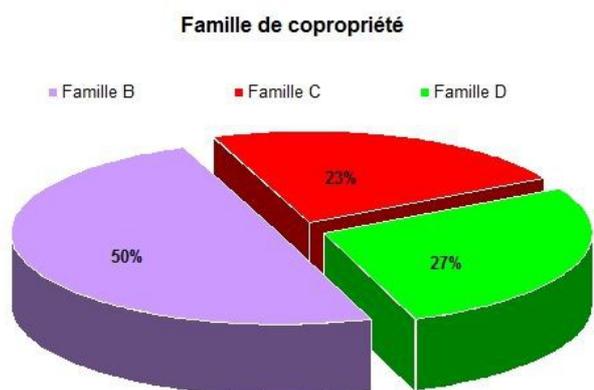
Rappel : seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.



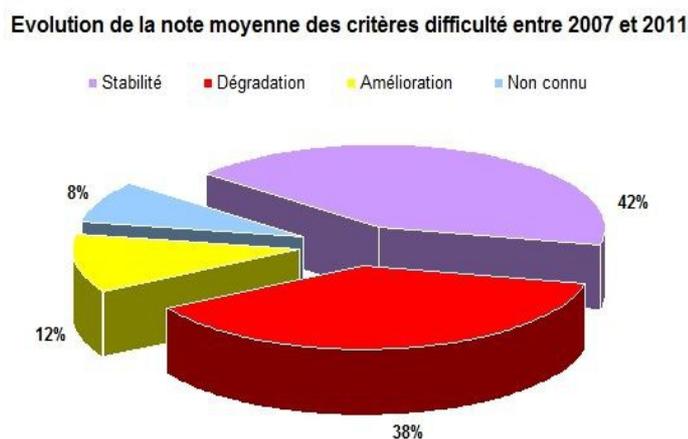
70 % des copropriétés bas-normandes sont des petites copropriétés puisqu'elles ne comptent que entre 2 et 11 logements. Seulement 1 % d'entre elles comptent 200 logements et plus.



Le parc de logements des copropriétés bas-normandes est ancien : 42 % datent d'avant 1949.



50 % des copropriétés bas-normandes sont classées en famille B.



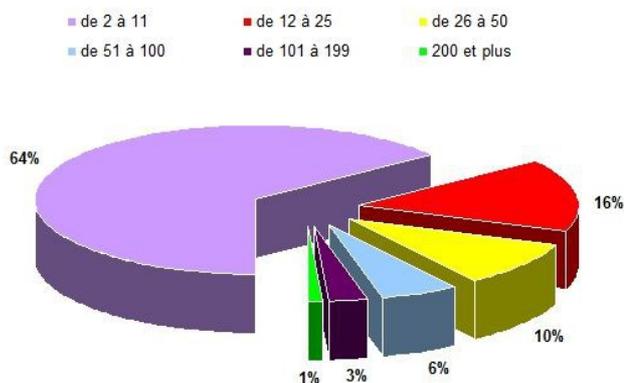
38 % des copropriétés bas-normandes ont vu leur moyenne sur les critères de difficulté, se dégrader entre 2007 et 2011.

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN.

Les copropriétés dans le Calvados en 2011

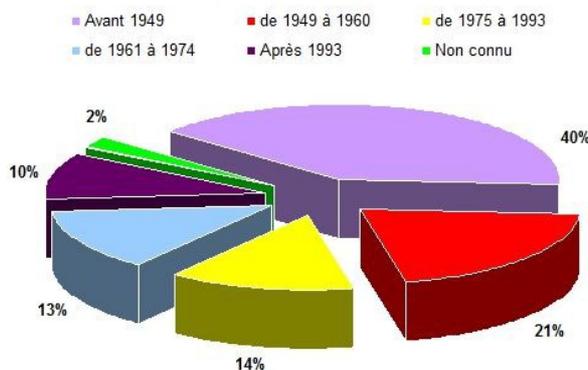
Rappel : seules les copropriétés des catégories B, C et D sont prises en compte, afin de préserver le secret statistique.

Nombre de logements



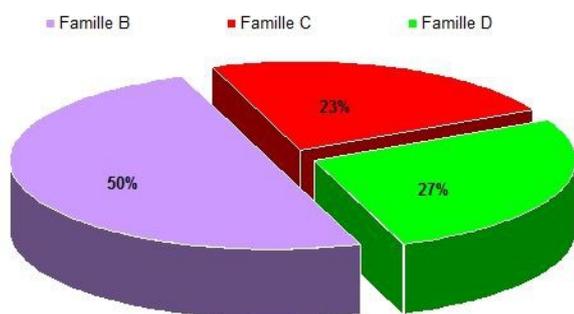
64 % des copropriétés du Calvados sont des petites copropriétés puisqu'elles ne comptent que entre 2 et 11 logements.

Année de construction



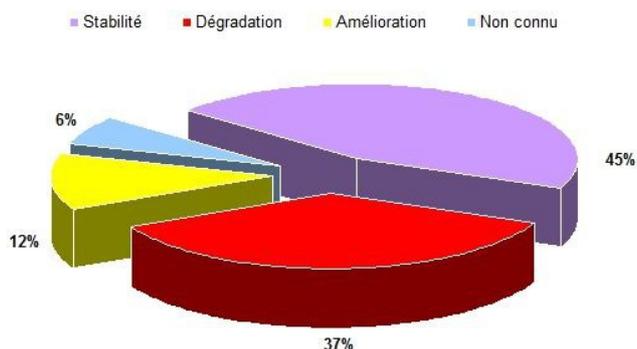
Le parc de logements des copropriétés du Calvados est ancien : 40 % datent d'avant 1949.

Famille de copropriété



50 % des copropriétés du Calvados sont classées en famille B.

Evolution de la note moyenne des critères difficulté entre 2007 et 2011



37 % des copropriétés du Calvados ont vu leur moyenne sur les critères de difficulté, se dégrader entre 2007 et 2011.

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009

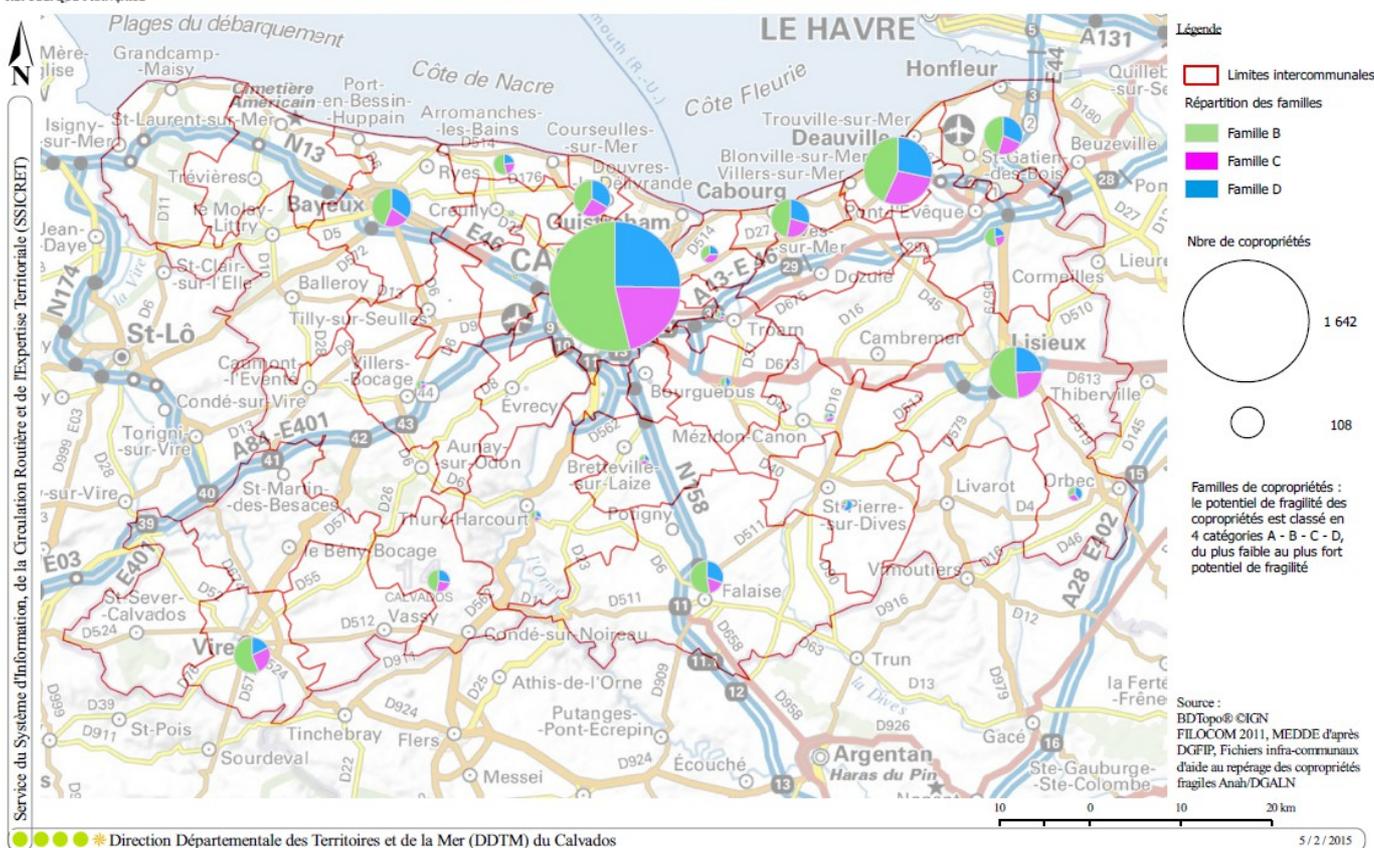
Des copropriétés majoritairement classées en famille B

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

50 % des copropriétés étudiées sont classées en catégorie B et 27 % sont classées en catégorie D, catégorie au plus fort potentiel de fragilité.



DEPARTEMENT DU CALVADOS Répartition des familles de copropriétés par intercommunalité en 2011

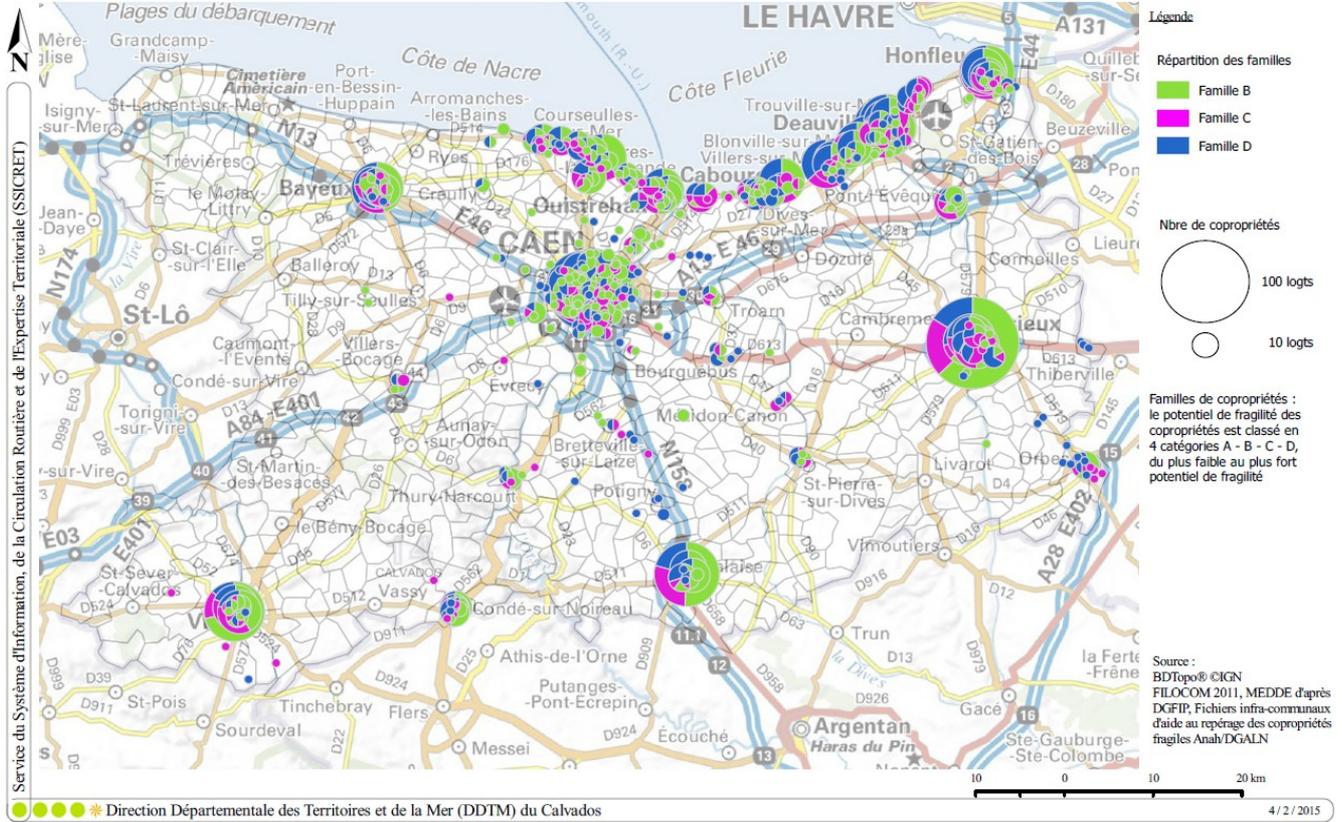


Situation des copropriétés dans le Calvados en 2009



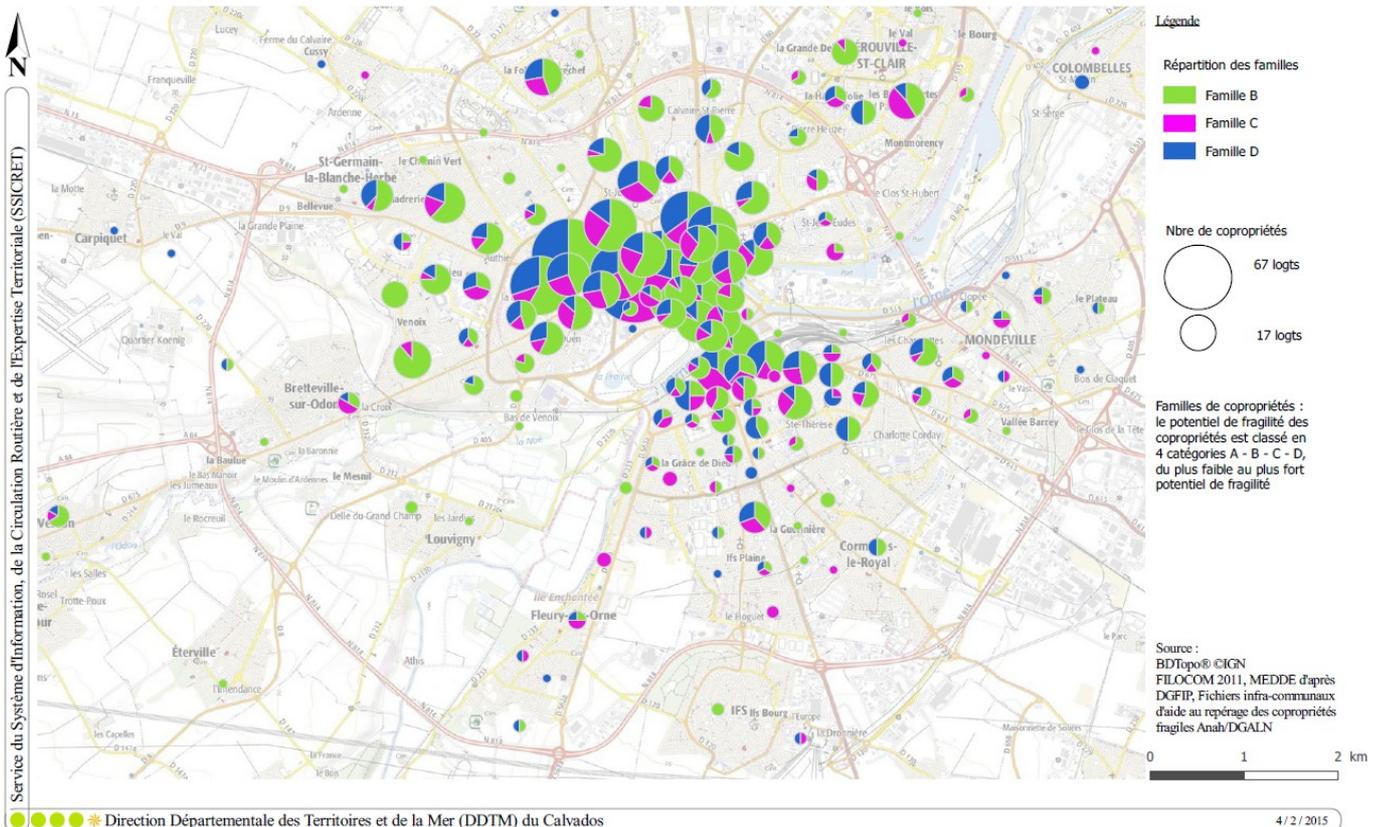
DEPARTEMENT DU CALVADOS

Répartition des familles de copropriétés par section cadastrale en 2011



Agglomération caennaise

Répartition des familles de copropriétés par section cadastrale en 2011

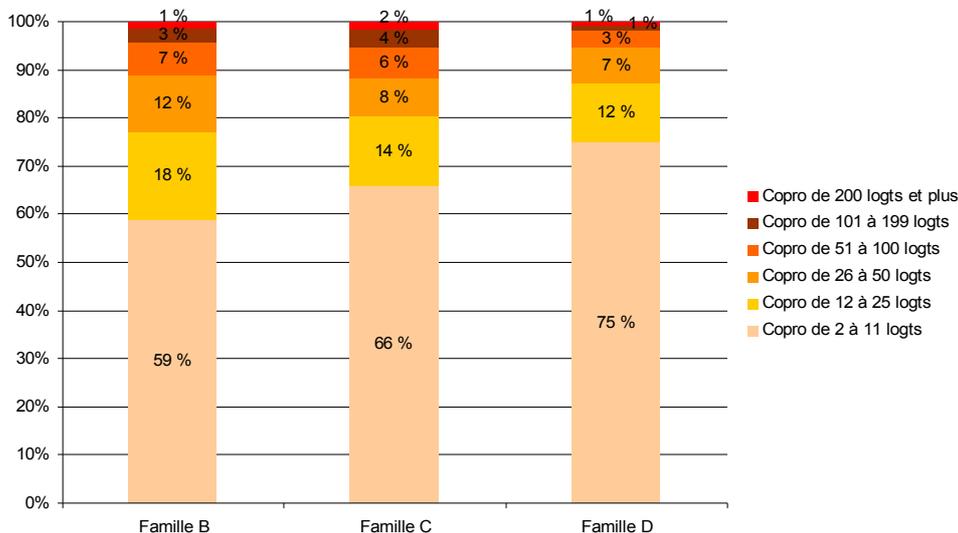


Situation des copropriétés dans le Calvados en 2011

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.

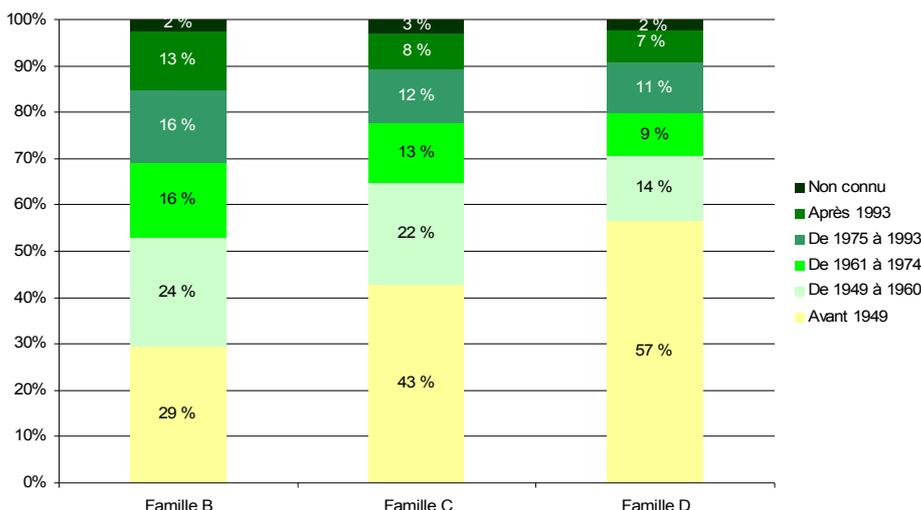
Part de logements selon la taille et la catégorie de propriétés
(hors résidences secondaires)



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 (75% 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 de propriétés
(hors résidences secondaires)



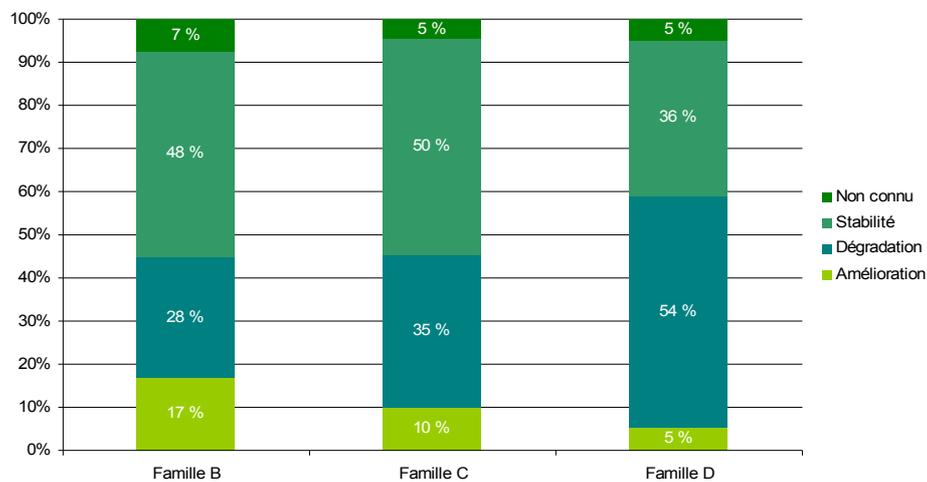
En ce qui concerne l'âge du bâti, la catégorie D, et dans la moindre mesure, la C, se démarquent par leur ancienneté (plus de la moitié des logements de la catégorie D (57%) et 43% des logements de la catégorie C datent d'avant 1949).

Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFI, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Situation des copropriétés dans le Calvados en 2011

Une situation plutôt stable

Appréciation sur les critères de difficultés des copropriétés selon les catégories de propriétés entre 2007 et 2011



Dans l'ensemble, la situation des copropriété est restée stable entre 2007 et 2011 (45% des copropriétés ont une appréciation sur les critères de difficultés stable).

Toutefois, 37 % des copropriétés ont connu une dégradation de leur appréciation.

54 % des copropriétés classées en catégorie D, ont vu leur situation se dégrader entre 2007 et 2011. Seulement 5 % d'entre elles ont des critères de difficulté en amélioration.

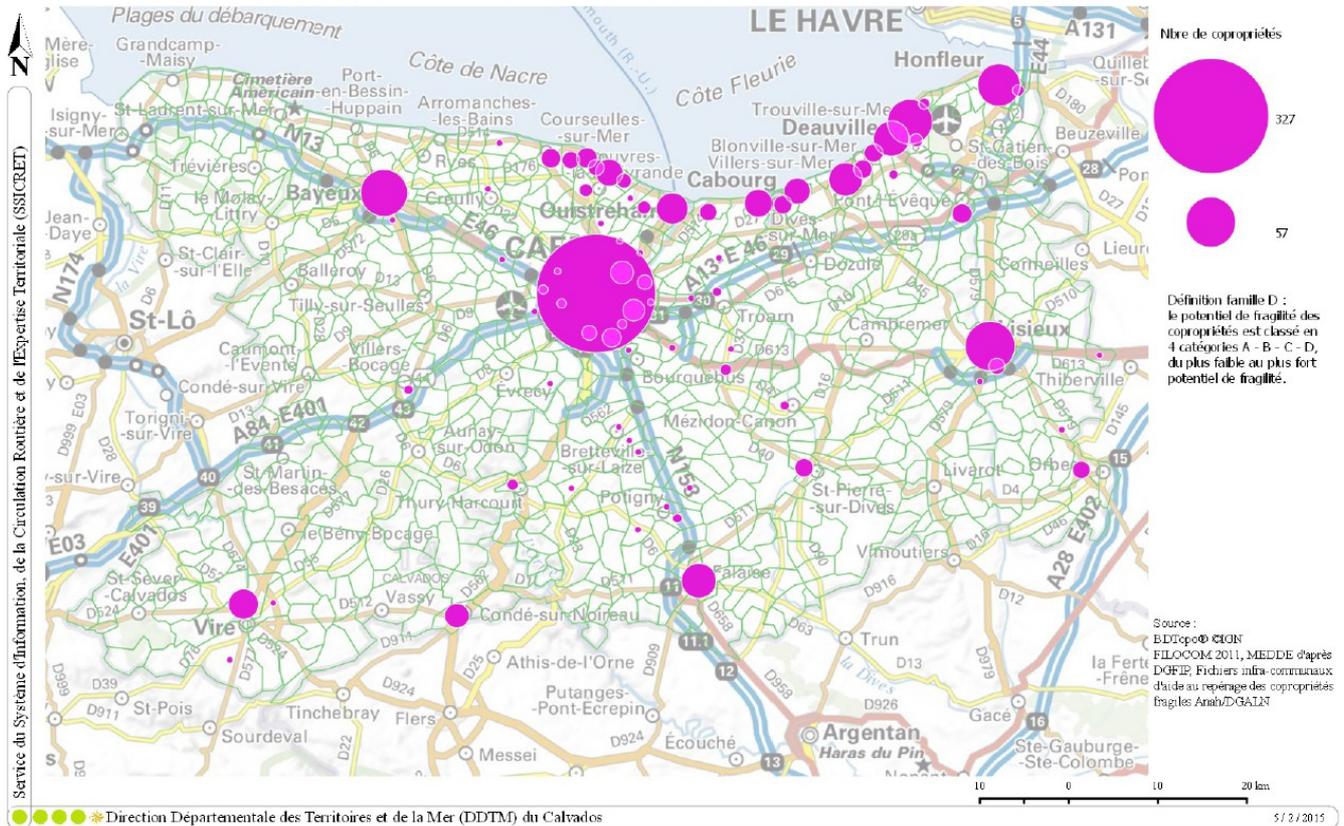
Source : FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

Les copropriétés classées D en 2011

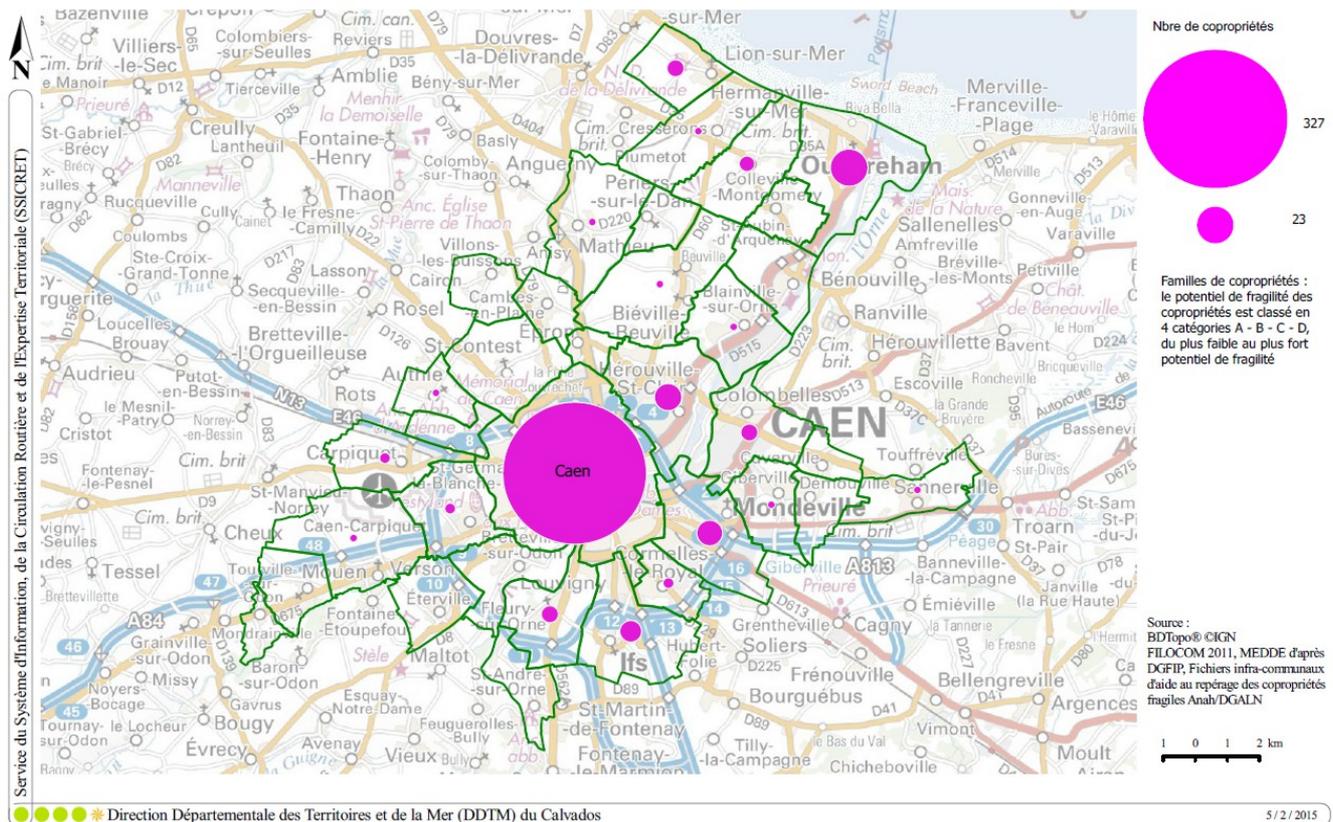
Les copropriétés de catégorie D sont situées sur Caen la Mer et sur le littoral, de la Côte de Nacre à la Côte Fleurie. On les retrouve également dans les grandes villes comme Bayeux, Vire, Falaise et Lisieux.



DEPARTEMENT DU CALVADOS Nombre de copropriétés de famille D en 2011



CA Caen la Mer Nombre de copropriétés de famille D en 2011

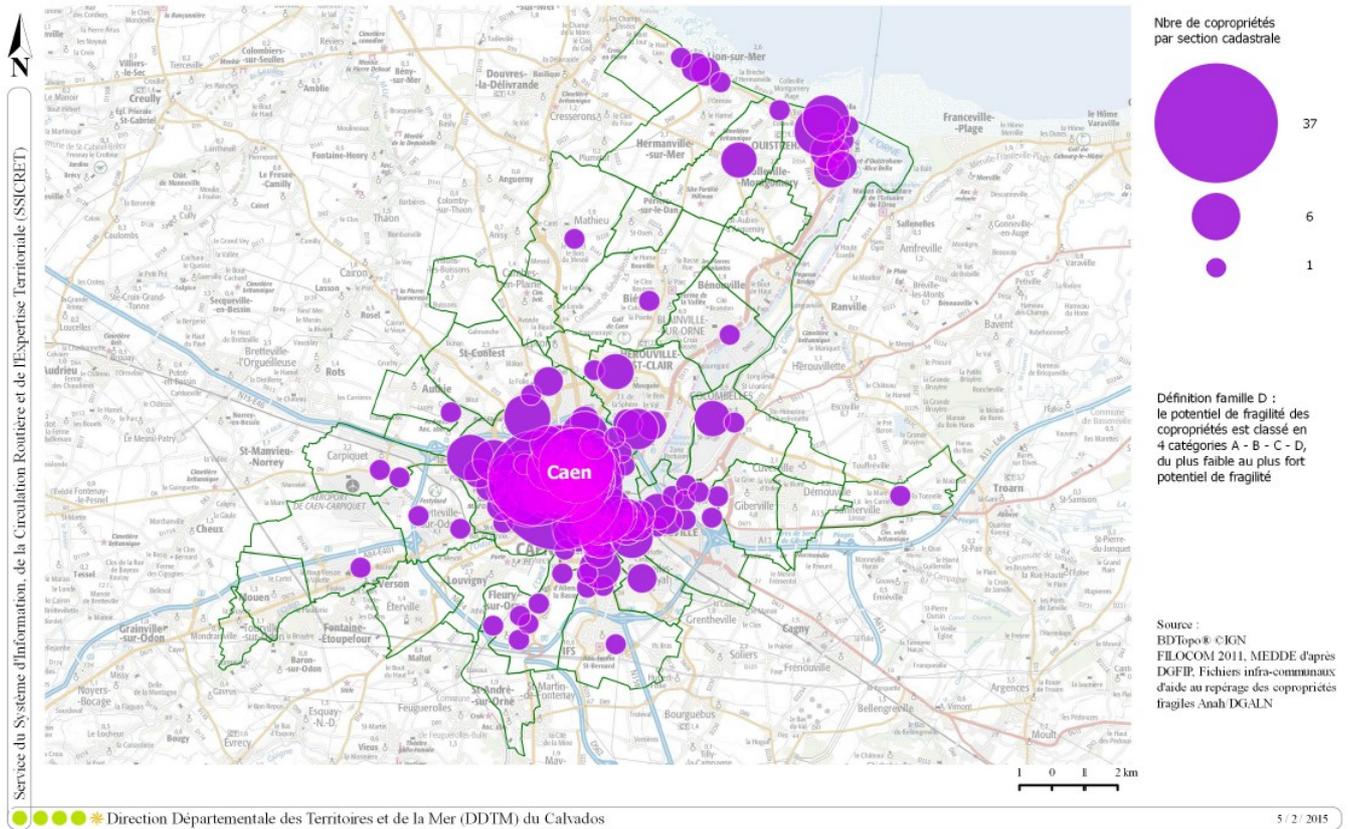


Les copropriétés classées D



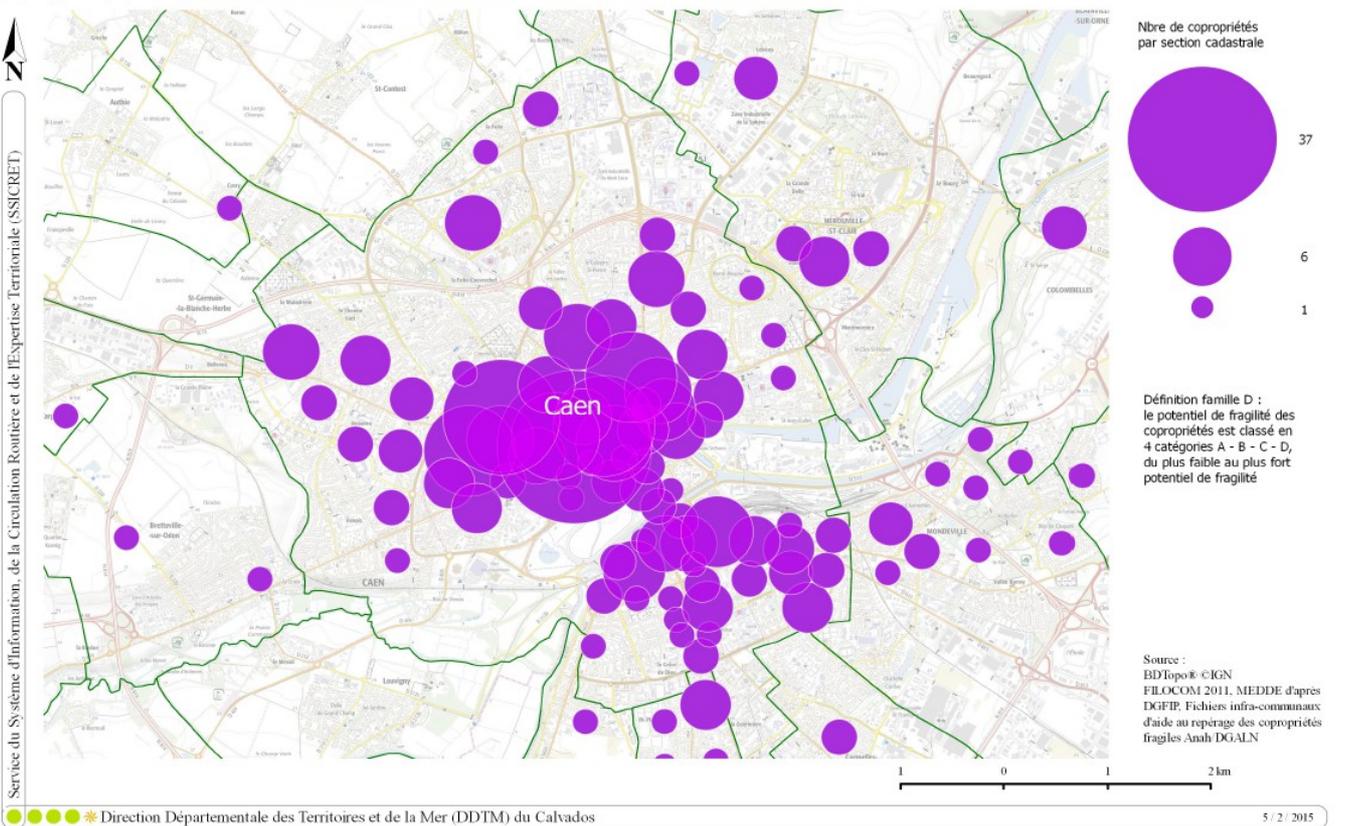
CA Caen la Mer

Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2011



Ville de CAEN

Nombre de copropriétés de famille D par section cadastrale en 2011



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