

# Copropriétés fragiles

## aide au repérage

---

**Sabine Mathonnet**

**DREAL RA / HCV**

**15 mars 2013**



Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Rhône-Alpes

# Présentation de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

- Finalités de l'outil
  - Identifier les zones prioritaires d'observation locale et d'étude
  - Identifier les secteurs dans lesquels il semble pertinent d'engager des diagnostics approfondis
  - Aider à la réalisation de volets thématiques des documents de programmation tels que les PLH
- Champ de l'étude
  - Ensemble des copropriétés des aires urbaines et pôles d'emploi de l'espace rural soit, en 2009 : 520 000 copropriétés (7,8 millions de logements évalués)
- Méthode de repérage
  - Classification des copropriétés en famille A, B, C ou D (A étant le plus faible potentiel de fragilité)
  - 7 critères de difficultés pris en compte dans le calcul de la notation

# Présentation de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

- Contenu du fichier à la **section cadastrale** (en tête de colonnes)

Région	N° REGION	N° Département	DEPARTEMENT	Code commune	Nom de commune	Section cadastrale	Situation 2009- Critères de difficultés- Nombre de copropriétés- Famille D	Situation 2009- Critères de difficultés- Nombre de copropriétés- Famille C	Situation 2009- Critères de difficultés- Nombre de copropriétés- Famille B	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Dégradation	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Stabilité	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Amélioration	Situation 2009- Potentiel de changement- Faiblement susceptible de	Situation 2009- Potentiel de changement- Moyennement susceptible de
Rhône-Alpes	82	01	Ain	xxxx	xxxx	xxxx	0	0	15	6	7	1	6	5

Situation 2009- Potentiel de changement- Fortement susceptible de	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Diminution	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Stabilité	Evolution 2009_2005 - Critères de difficultés- Accentuation	Répartition par nombre de logements : 2 à 11	Répartition par nombre de logements : 12 à 25	Répartition par nombre de logements : 26 à 50	Répartition par nombre de logements : 51 à 100	Répartition par nombre de logements : 101 à 199	Répartition par nombre de logements : 200 et plus	Répartition par nombre de constructions : n : Avant 1949	Répartition par nombre de constructions : n : De 1949 à 1960	Répartition par nombre de constructions : n : De 1961 à 1974	Répartition par nombre de constructions : n : De 1975 à 1993	Répartition par nombre de constructions : n : Après 1993
4	2	8	4	13	1	1	0	0	0	3	1	6	3	2

Répartition n selon la part des propriétaires occupants : <= 20%	Répartition n selon la part des propriétaires occupants : >20 à <= 40%	Répartition n selon la part des propriétaires occupants : >40 à <= 60%	Répartition n selon la part des propriétaires occupants : >60 à <= 80%	Répartition n selon la part des propriétaires occupants : >80%	Répartition n selon la proportion de RS : Absence	Répartition n selon la proportion de RS : de RS : >0 et <=25%	Répartition n selon la proportion de RS : de RS : >25 % ou <=50%	Répartition n selon la proportion de RS : de RS : >50 % ou <=75%	Répartition n selon la proportion de RS : de RS : >75%	Présence de logts appartena nt à CL:absen ce	Présence de logts appartena nt à CL:>0 <=25%	Présence de logts appartena nt à CL:>25 ou <=50%	Présence de logts appartena nt à CL:>50 ou <=75%	Présence de logts appartena nt à CL:>75%
5	4	4	1	1	11	4	0	0	0	15	0	0	0	0



# Contenu du fichier à la **copropriété** (en tête de colonnes)

Région	DEPARTEMENT	N° Département	Code commune	Nom de commune	Section cadastrale	Identifiant copropriété	Nombre de logements (par classe)	Période de construction (par classe)	Part des résidences principales (par classe)	Part des logements vacants (par classe)	Part des résidences secondaires (par classe)	Part des propriétaires occupants (par classe)	Part des locataires (par classe)	Situation 2009-Seuil de pauvreté (coef10) (note)
Rhône-Alpes	Ain	01	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	De 2 à 11	Avant 1949	>75 %	Absence	Absence	>80 %	>=0 à <=20 %	-3

Situation 2009-Revucm annuel moyen (coef4) (note)	Situation 2009-Suroccupation (coef8 ou 4) (note)	Situation 2009-Qualité du logement (coef5) (note)	Situation 2009-Seuil de pauvreté des PO (coef14) (note)	Situation 2009-Taux de vacance de 3 ans et plus (coef5 ou 25)	Situation 2009-Taux de familles nombreuses (coef1) (note)	Situation 2009-Taux de familles monoparentales (coef1) (note)	Situation 2009-Taux de mutations à destination de personnes morales	Situation 2009-Part des personnes morales parmi les propriétaires	Situation 2009-Note moyenne sur les critères de difficulté	Situation 2009-Appréciation sur les critères de difficulté	Situation 2009-Taux de mutation (coef1) (note)	Situation 2009-Taux de mobilité (coef1) (note)	Situation 2009-Note moyenne sur le potentiel de changement	Situation 2009-Appréciation sur le potentiel de changement
-6	10	1	-4	10	10	-5	10	10	-1,11	Famille D	5	2	3	Fortement Susceptible de Changer

Evolution 2009_2005-Seuil de pauvreté (coef10) (note)	Evolution 2009_2005-Revucm annuel moyen (coef4) (note)	Evolution 2009_2005-Suroccupation (coef8 ou 4) (note)	Evolution 2009_2005-Qualité du logement (coef5) (note)	Evolution 2009_2005-Seuil de pauvreté des PO (coef14) (note)	Evolution 2009_2005-Taux de vacance et plus (coef5 ou 25)	Evolution 2009_2005-Taux de familles nombreuses (coef1) (note)	Evolution 2009_2005-Taux de familles monoparentales (coef1) (note)	Evolution 2009_2005-Taux de mutations à destination de personnes morales	Evolution 2009_2005-Part des personnes morales parmi les propriétaires	Evolution 2009_2005-Note moyenne sur les critères de difficulté	Evolution 2009_2005-Appréciation sur les critères de difficulté	Evolution 2009_2005-Taux de mutation (coef1) (note)	Evolution 2009_2005-Taux de mobilité (coef1) (note)	Evolution 2009_2005-Note moyenne sur le potentiel de changement	Evolution 2009_2005-Appréciation sur le potentiel de changement
-13	-8	0	0	-14	0	0	-15	0	0-6,96	2963	Dégradation	15	12	7	Accentuation



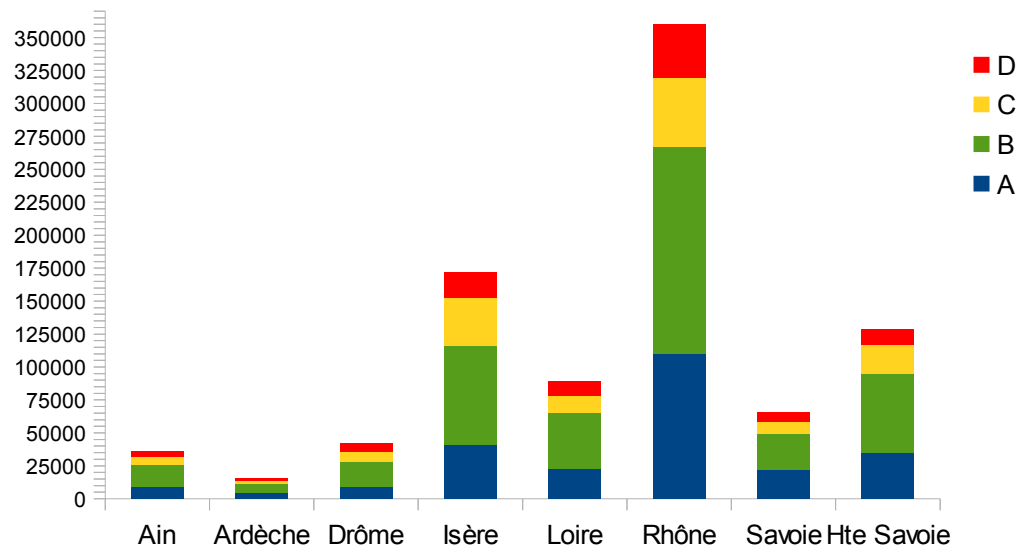
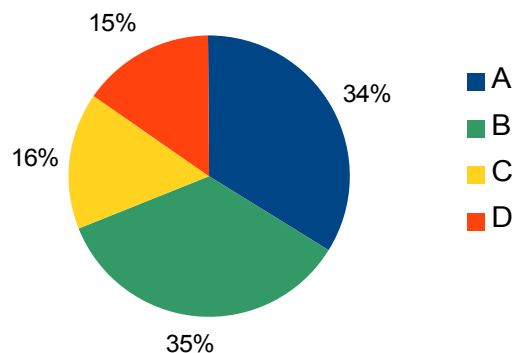
# Méthodologie

- Parc de référence :
  - ensemble des logements privés individuels et collectifs d'un territoire correspondant le mieux aux aires de marché (aire urbaine ou pôle d'emploi de l'espace rural et sa périphérie)
- Critères :
  - Revenus des occupants : appréciés à partir des revenus annuels bruts par unité de consommation et du taux de ménages sous le seuil de pauvreté dans la copropriété
  - Vacance de longue durée :  $\geq$  à 3 ans
  - Qualité médiocre du logement : croisement d'informations relatives au classement cadastral des logements et à la présence ou absence des éléments de confort (WC et salle de bain)
- Principe de notation des critères de difficulté :
  - Pour chaque copropriété, une note de -10 à +10 est attribuée à chacun des critères de difficulté retenus en fonction de leur situation par rapport à la valeur (0) observée pour l'ensemble du parc de référence

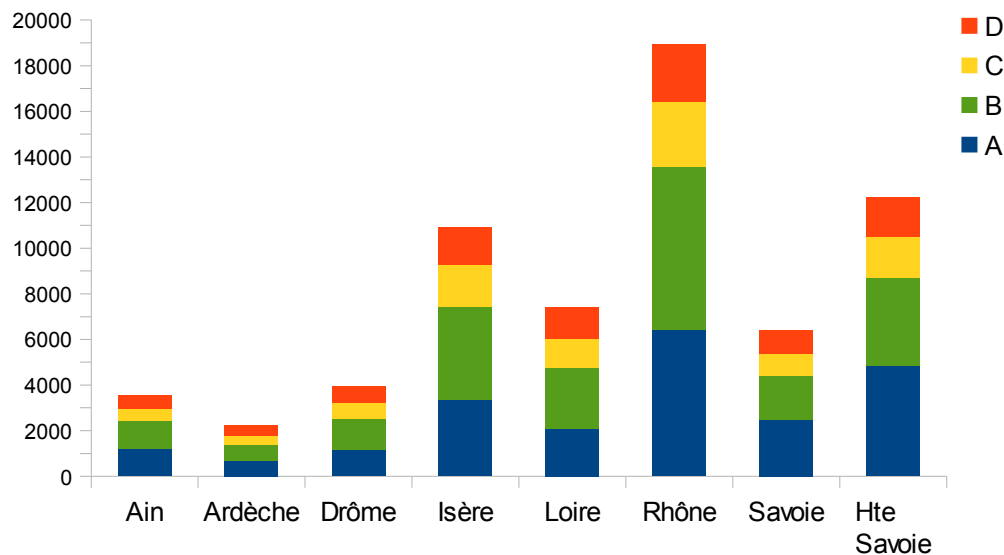
# Analyse régionale et départementale

répartition départementale par famille A, B, C et D (logements)

Répartition régionale par famille de copropriété



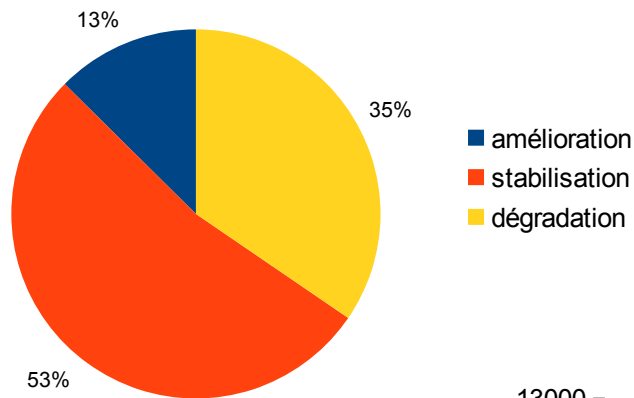
Répartition départementale par famille A, B, C ou D (copropriétés)



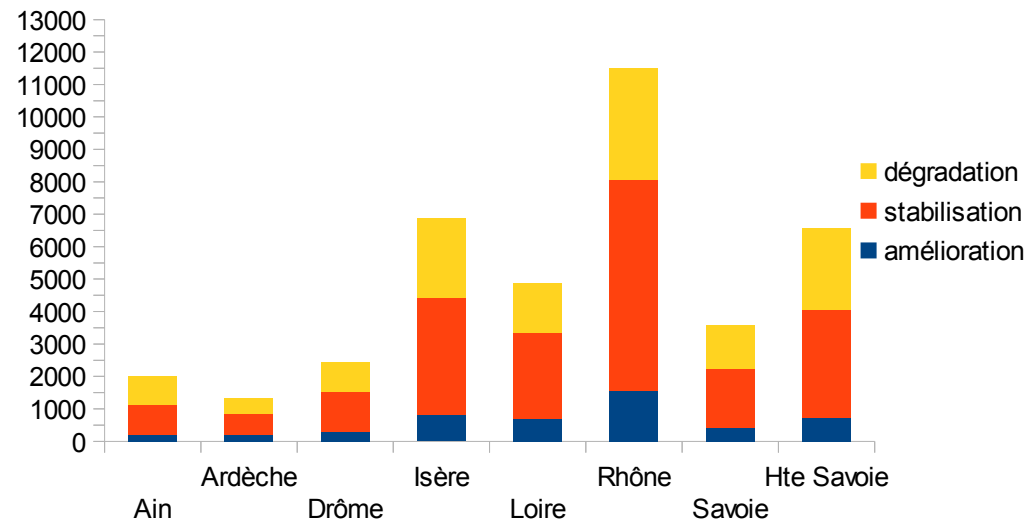
65 662 copropriétés en région RA, soit 780 172 logements

# Evolution de la note moyenne des copropriétés par critère de difficulté (famille B, C, D)

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



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

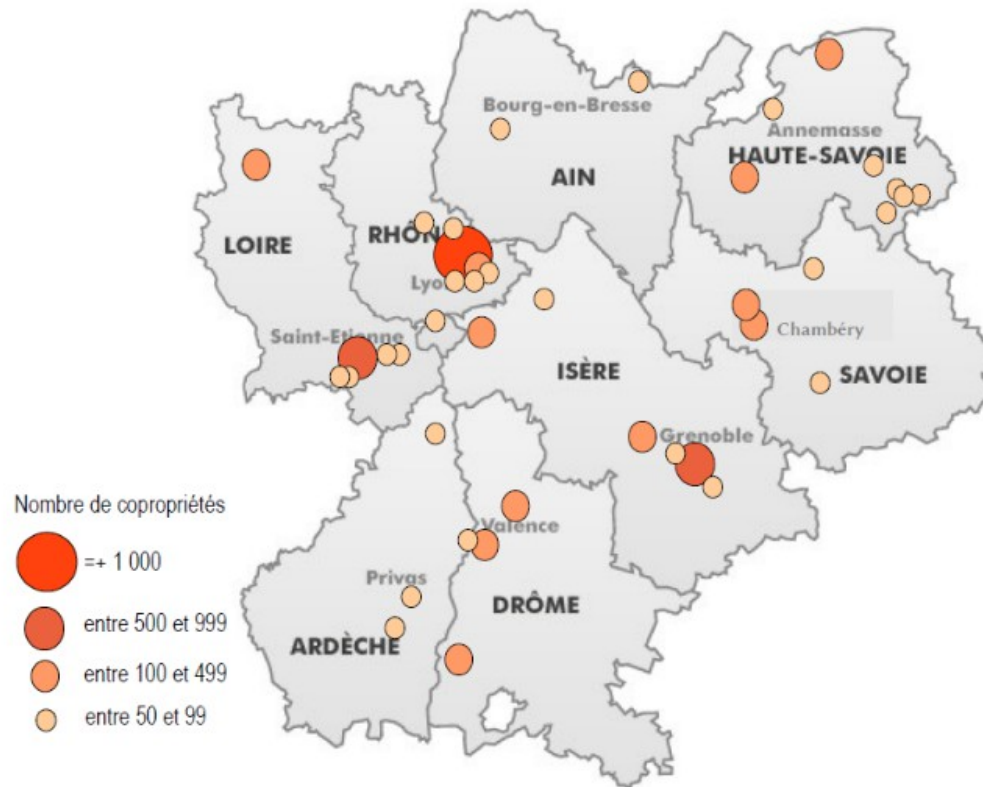


# Copropriétés fragiles (famille D)

Les copropriétés de la famille D se concentrent sur 4 régions : Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes, PACA et Ile-de-France

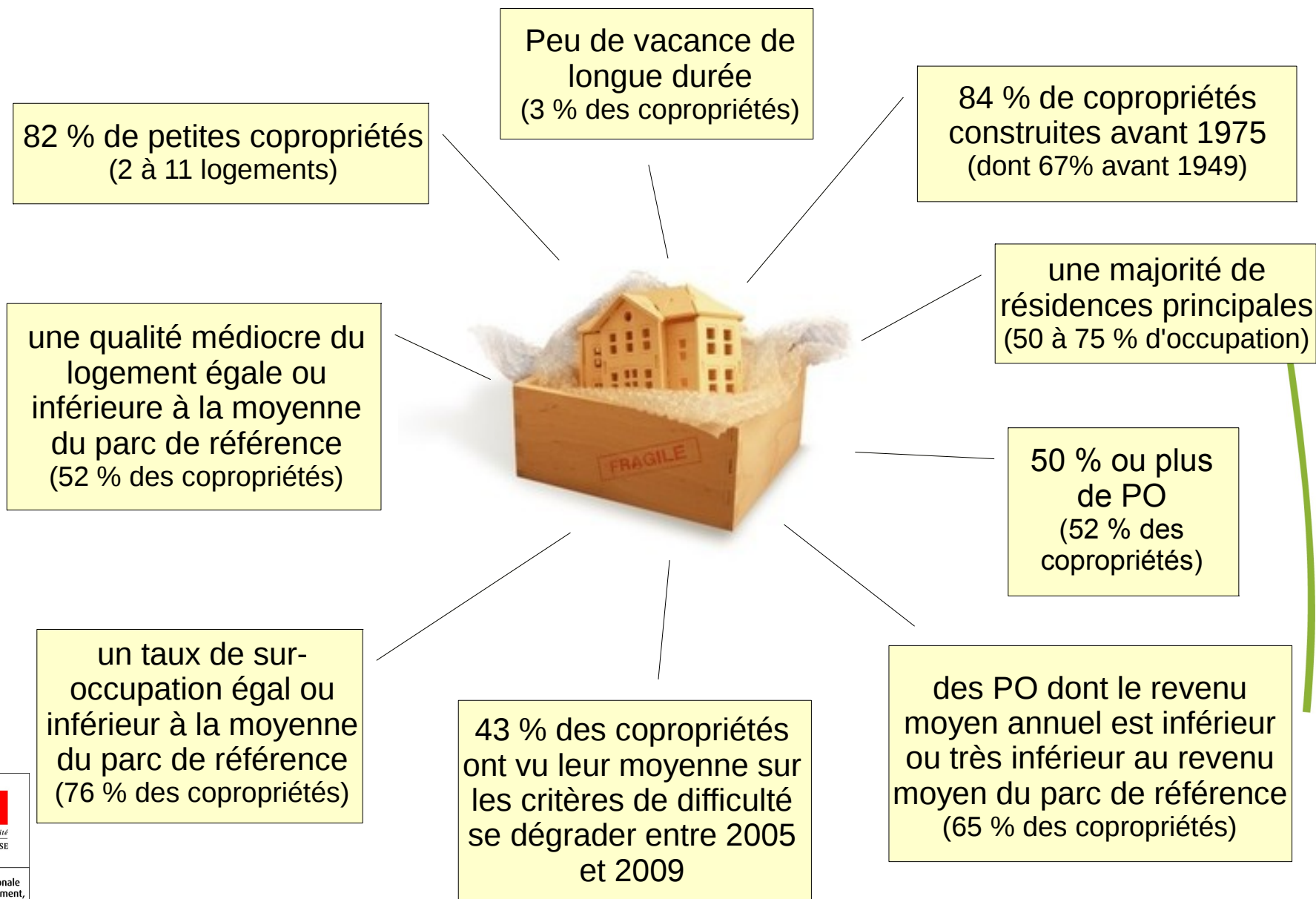
10 021 copropriétés en région Rhône-Alpes dont la moitié se concentre sur 3 grandes aires urbaines : Lyon, Grenoble, St Etienne

Région Rhône-Alpes – Copropriétés fragiles (famille D)





# Copropriétés fragiles (famille D)



# FIN

