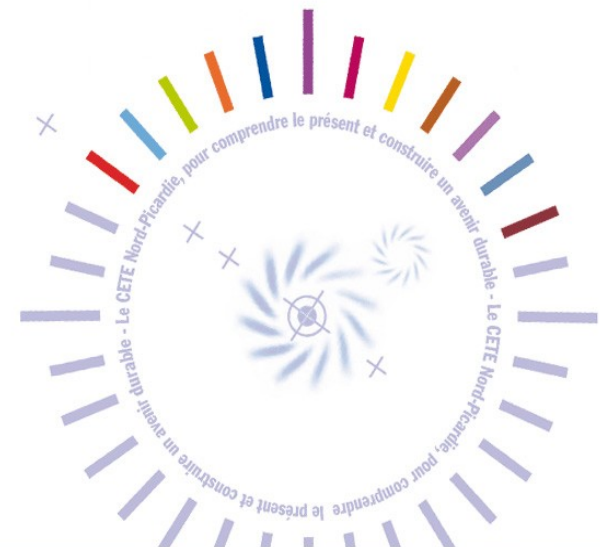


pour comprendre le présent et construire un avenir durable

# Etude sur les copropriétés de l'agglomération creilloise

**Jeudi 24 novembre  
2011**



# Etude sur les copropriétés de l'agglomération creilloise

- ↪ L'étude confiée au CETE NP (2004).
- ↪ Actualisation de l'étude (2009).
- ↪ La fiche diagnostic par copropriété.
- ↪ Le tableau de données synthétiques.
- ↪ Le document de cadrage.
- ↪ Résultats de l'étude :
  - Les appréciations générales portées sur les copropriétés.
  - L'évolution des copropriétés entre 2001 et 2007.



# L'étude confiée au CETE NP (2004)

- Dans le cadre de l'observation des copropriétés de l'agglomération de Creil, mise en place en partenariat avec la communauté de communes de l'agglomération de Creil (CAC) et l'agence d'urbanisme Oise la vallée, la DDE de l'Oise commande en 2004 au CETE Nord Picardie une étude, à partir des données FILOCOM, portant sur :
  - L'occupation sociale des copropriétés de l'agglomération creilloise.
  - Et, dans une moindre mesure, leur place dans le marché local de l'habitat.
- L'étude est effectuée sur la situation de 41 copropriétés de la CAC sur la base des données FILOCOM 2001 et leur évolution sur la période 1999-2001.



# L'étude confiée au CETE NP (2004)

- **Une difficulté liée à l'utilisation de FILOCOM : le repérage des copropriétés :**

- Dans FILOCOM : un identifiant existe pour chaque copropriété.  
Pas de localisation plus précise que la section cadastrale.

- En 2004, les copropriétés étudiées sont repérées dans FILOCOM à partir d'une liste de 66 copropriétés fournie par l'agence d'urbanisme avec leurs adresses.



# L'étude confiée au CETE NP (2004)

- **Des critères d'identification :**

- La section cadastrale.
- L'année de construction.
- Le nombre de logements.
- Le nombre d'étages.

- **Résultat :**

- 41 copropriétés sur 66 ont pu être repérées pour l'étude effectuée en 2004.



# Actualisation de l'étude (2009)

- **Actualisation effectuée en 2009 sur la base des données FILOCOM 2007.**
- **Les évolutions sont appréciées sur la période 2001-2007.**



# Actualisation de l'étude (2009)

- **A la demande de communes de la CAC, la possibilité d'observer quatre copropriétés supplémentaires est étudiée par le CETE au moyen des quatre critères d'identification utilisés lors de la première enquête.**
- **Une seule copropriété est repérée.**
- **L'actualisation de l'étude a donc porté sur 42 copropriétés.**



# Actualisation de l'étude (2009)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

## ● Réalisation des diagnostics : des données descriptives et 3 types d'indicateurs

### - Données descriptives :

- \* Caractéristiques physiques des logements (nombre de pièces et surface habitable des logements).
- \* Occupation des logements par les ménages (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants, propriétaires ou locataires, nombre de personnes par ménage).

### - Indicateurs de fragilité liés à l'occupation sociale :

- \* Revenus des occupants (revenus annuels bruts moyens et répartition des ménages par tranche de revenus par rapport au plafond PLUS et au seuil de pauvreté).
- \* Suroccupation,
- \* Type de familles, rattachés fiscaux

### - Indicateurs de potentiel de changement :

- \* Taux de mobilité et de mutation
- \* Age des propriétaires personnes physiques.

### - Indicateurs de risques liés à la présomption de l'existence de marchands de sommeil (SCI, etc) : les propriétaires des logements (personnes physiques ou morales pour des logements locatifs ou vacants, ).





# Actualisation de l'étude (2009)

- **Rendu de l'étude :**

- Une fiche diagnostic par copropriété.
- Un recueil des commentaires globaux figurant dans les fiches.
- Un tableau de données synthétiques
- Un document de cadrage



# La fiche diagnostic par copropriété

pour comprendre le présent et construire l'avenir

## ● **Caractéristiques :**

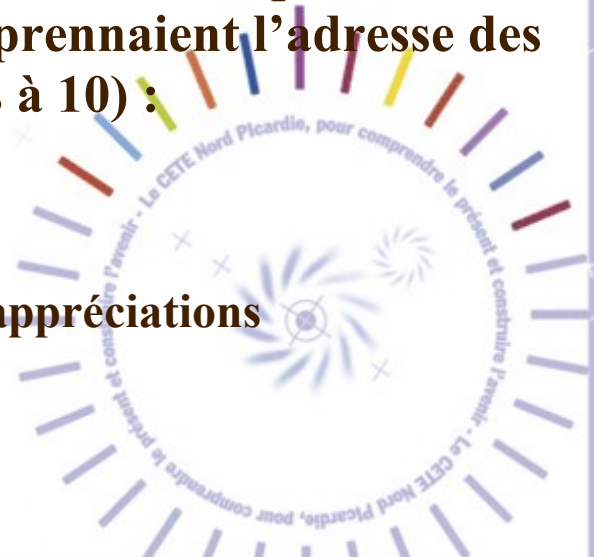
- Une fiche par copropriété.
  - Etude de la situation de la copropriété en 2007 et de son évolution depuis 2001.
  - Comparaison avec l'ensemble des logements en copropriétés privées du bassin d'habitat (importance d'apprécier le positionnement de la copropriété dans le contexte local).
  - Un commentaire sur chacune des 5 catégories d'informations suivantes : caractères physiques de la copropriété, occupation des logements, propriétaires, connaissance des occupants, revenus des occupants.
  - Un commentaire global sur la copropriété.
- Une appréciation sur la copropriété associée à un code couleur:
  - ★ Rouge, « Très fragile ».
  - ★ Orange, « Fragile ».
  - ★ Jaune « A surveiller ou reste à surveiller »
  - ★ Vert « Bonne santé mais présence de facteurs de fragilité ».
  - ★ Bleu « Bonne santé ».



## La fiche diagnostic par copropriété

pour comprendre le présent et construire l'avenir

- **Une contrainte liée à FILOCOM : la confidentialité des données :**
  - **Un seuil de confidentialisation des données : pas de valeur inférieure à 11 unités.**
  - **L'étude ne porte que sur des copropriétés d'au moins 19 logements.**
- **Lors de la première étude, la DAEI n'avait pas souhaité que les fiches diagnostic soient rendues publiques car elles comprenaient l'adresse des copropriétés et des données chiffrées (supérieures à 10) :**
  - **Les fiches diagnostic ont été adressées à la seule DDE.**
  - **Un tableau de données synthétiques comprenant des appréciations qualitatives (non chiffrées) a été transmis à la CAC.**

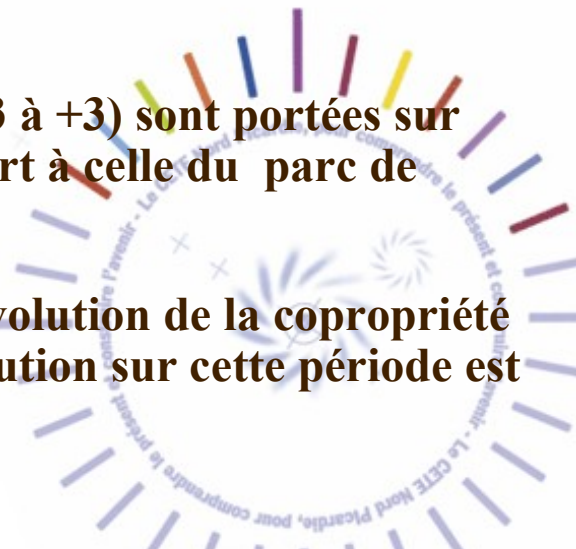


## La fiche diagnostic par copropriété

- **Un des objectifs de l'actualisation : pouvoir diffuser la fiche aux collectivités membres de la CAC :**

**Pour chaque donnée, la copropriété est comparée au parc de logements en copropriété privée du bassin d'habitat :**

- Les moyennes du parc de référence sont indiquées pour les années 2001 et 2007.
- Une appréciation qualitative et une note (de -3 à +3) sont portées sur la situation de la copropriété en 2007 par rapport à celle du parc de référence.
- Une appréciation qualitative est portée sur l'évolution de la copropriété entre 2001 et 2007 et le nombre de points d'évolution sur cette période est indiqué.



## La fiche diagnostic par copropriété

● **Malgré ces modifications apportées par rapport à la première étude, le Commissariat Général au Développement Durable ne donne pas son accord pour sa diffusion aux communes de la CAC (sauf pour les copropriétés de plus de 200 logements) :**

- **Le CETE transmet les fiches diagnostic à la seule DDT.**

- **Il prépare à l'attention de la CAC trois documents:**

✳ **Un rapport présentant des précisions méthodologiques et des données de cadrage auxquelles comparer chaque copropriété.**

✳ **Le recueil des commentaires globaux figurant dans les fiches.**

✳ **Le tableau de données synthétiques comprenant des appréciations qualitatives (non chiffrées).**



# La fiche diagnostic par copropriété (exemple)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

<b>Très fragile</b>	
<b>Adresse</b>	<b>Nombre de logements</b>

Le parc de référence est l'ensemble des logements en copropriétés privées du bassin d'habitat.

## Caractéristiques physiques des logements

Nombre de pièces :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			
Nombre de pièces	Note	Appréciation sur la copropriété	Moyennes du parc de référence en 2007
1 pièce	-3	Représentation nulle ou très forte sous-représentation	13,57 %
2 pièces	0	Proche du parc de référence	22,92 %
3 pièces	+2	Forte sur-représentation	31,32 %
4 pièces	0	Proche du parc de référence	22,45 %
5 pièces et plus	-3	Représentation nulle ou très forte sous-représentation	9,74 %

Surface habitable :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			
Surface habitable	Note	Appréciation sur la copropriété	Moyennes du parc de référence en 2007
0-29 m <sup>2</sup>	-3	Représentation nulle ou très forte sous-représentation	9,64 %
30-44 m <sup>2</sup>	+1	Sur-représentation	16,66 %
45-59 m <sup>2</sup>	+2	Forte sur-représentation	25,27 %
60-79 m <sup>2</sup>	0	Proche du parc de référence	27,19 %
80-99 m <sup>2</sup>	-3	Représentation nulle ou très forte sous-représentation	17,30 %
>ou=100 m <sup>2</sup>	-3	Représentation nulle ou très forte sous-représentation	3,95 %

**Constat** : La copropriété, dont la majorité des logements ont une surface comprise entre 45 et 79 m<sup>2</sup>, présente une nette sur-représentation de 3 pièces. Les studios et grands logements sont peu ou pas représentés.

## Occupation des logements

Modes d'occupation<sup>1</sup>:

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Moyennes du parc de référence
Mode d'occupation	Note	Appréciation sur la copropriété	
RP	+1	Sur-représentation	2001: RP : 84,4 % Vacants : 13,9 % RS : 1,6 %
Vacants	-1	Taux plus faible que celui du parc de référence	
RS	0	Proche du parc de référence	
Évolution 2001-2007 <sup>2</sup>			
Mode d'occupation	Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	2007: RP : 84,95 % Vacants : 11,8 % RS : 1,84 %
RP	+2,49	Augmentation, (parc de référence stable)	
Vacants	-2,2	Légère diminution, comparable à celle du parc de référence	
RS	-0,4	Stable, à l'instar du parc de référence	

Statuts d'occupation des résidences principales :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Moyennes du parc de référence
Statut d'occupation	Note	Appréciation sur la copropriété	
Propriétaires Occupants	-1	Sous-représentation	2001: P.O. : 53,66 % Locataires : 44,97 %
Locataires	+1	Sur-représentation	
Évolution 2001-2007 <sup>4</sup>			
Statut d'occupation	Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	2007: P.O. : 52,74 % Locataires : 46,45 %
Propriétaires Occupants	-2,86	Diminution (parc de référence stable)	
Locataires	+3,45	Augmentation (parc de référence stable)	

# La fiche diagnostic par copropriété (exemple)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

## Mobilité à deux ans :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Taux de mobilité moyen du parc de référence
Note	Appréciation sur la copropriété	
-1	Taux plus faible que celui du parc de référence	2001 : 44,95 % 2007 : 44,18 %
Évolution 2001-2007		
Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
-7,51	Diminution	

**Constat :** La part de résidences principales, plus importante dans la copropriété que dans le parc de référence, est en augmentation depuis 2001. Les locataires sont majoritaires et en augmentation. Les taux de mobilité (malgré la majorité de locataires) et de vacance sont faibles et en diminution.

## Propriétaires des logements

### Type de propriétaire des logements privés locatifs ou vacants :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Moyennes du parc de référence
Type de Propriétaire	Appréciation sur la copropriété	
Personnes physiques	Très forte sur-représentation	Personnes Physiques : 2001 : 83,95 % 2007 : 80,23 %
Personnes morales	Très forte sous-représentation	
Évolution 2001-2007		Personnes Morales : 2001 : 16,05 % 2007 : 19,77 %
Mode d'occupation	Appréciation sur la copropriété	
Personnes physiques	Diminution, comparable à celle du parc de référence	
Personnes morales	Augmentation, comparable à celle du parc de référence	

### Mutations :

Taux de mutation à deux ans		Taux de mutation du parc de référence
Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		
Note	Appréciation sur la copropriété	2001 : 7,53 % 2007 : 8,92 %
-1	Taux plus faible que la moyenne du parc de référence	
Évolution 2001-2007		
Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
+0,32	Stable	

## Age des propriétaires personnes physiques (occupants ou non) :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Moyennes du parc de référence
Âges	Note	Appréciation sur la copropriété	
18-39 ans	0	Proche du parc de référence	2001 : 18-39 ans : 20,09 % 40-59 ans : 44,82 % 60 ans et plus : 35,09 %
40-59 ans	0	Proche du parc de référence	
60 ans et plus	0	Proche du parc de référence	
Évolution 2001-2007			2007 : 18-39 ans : 22,93 % 40-59 ans : 40,14 % 60 ans et plus : 36,93 %
Âges	Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
18-39 ans	+3,22	Légère augmentation, comparable à celle du parc de référence	
40-59 ans	-3,39	Diminution, comparable à celle du parc de référence	
60 ans et plus	+0,16	Stable	

**Constat :** Les propriétaires sont quasiment exclusivement des personnes physiques même si leur part a diminué depuis 2001. La part des propriétaires de 18-39 ans est en légère augmentation. Le taux de mutation est faible et stable.

## Occupants des résidences principales

### Taille des ménages :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Moyennes du parc de référence
Nombre de personnes	Note	Appréciation sur la copropriété	
1 à 2 pers	-2	Forte sous-représentation	2001 : 1 à 2 pers : 65,68 % 3 à 4 pers : 21,19 % + de 4 pers : 11,2 %
3 à 4 pers	+3	Très forte sur-représentation	
+ de 4 pers	+2	Forte sur-représentation	
Évolution 2001-2007			2007 : 1 à 2 pers : 68,14 % 3 à 4 pers : 21,02 % + de 4 pers : 10,35 %
Nombre de personnes	Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
1 à 2 pers	-9,52	Forte diminution	
3 à 4 pers	+7,51	Forte augmentation (parc de référence stable)	
+ de 4 pers	+4,66	Forte augmentation (parc de référence stable)	

# La fiche diagnostic par copropriété (exemple)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

## Taux de suroccupation :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Moyennes du parc de référence 2001 : 9,79 % 2007 : 10,29 %
Note	Appréciation sur la copropriété	
+2	Taux nettement supérieur au parc de référence	
Évolution 2001-2007		
Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
+5,48	Forte augmentation (parc de référence stable)	

## Situations de famille des foyers fiscaux :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Moyennes du parc de référence en 2007
Situations de famille des foyers fiscaux	Note / Appréciation sur la copropriété	
Logements occupés par au moins une famille monoparentale (moins de 3 personnes à charge)	0 / Proche du parc de référence	Logements occupés par une famille monoparentale (moins de 3 personnes à charge) : 9,29 %
Logements occupés par au moins une famille monoparentale (au moins trois personnes à charge)	+2 / Forte sur-représentation	Logements occupés par une famille monoparentale (au moins trois personnes à charge) : 1,67 %
Logements occupés par au moins un couple avec au moins trois personnes à charge	+2 / Forte sur-représentation	Logements occupés par un couple avec au moins trois personnes à charge : 6,45 %

## Rattachés fiscaux :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Moyennes du parc de référence 2001 : 17,34 % 2007 : 18,08 %
Note	Appréciation sur la copropriété	
+2	Forte sur-représentation	
Évolution 2001-2007		
Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
+8,27	Forte augmentation (parc de référence stable)	

**Constat :** Les ménages de tailles grande et intermédiaire sont nettement sur-représentés dans la copropriété. Leur importante croissance depuis 2001 peut expliquer la forte augmentation du taux de suroccupation désormais très supérieur à la moyenne du parc de référence. Le cumul sur un même logement de deux situations de monoparentalité existe.

## Situation économique des occupants

### Seuil de pauvreté :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)		Moyennes du parc de référence 2001 : 20,19 % 2007 : 22,63 %
Note	Appréciation sur la copropriété	
+3	Très forte sur-représentation	
Évolution 2001-2007		
Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
+10,63	Très forte augmentation, nettement supérieure à celle du parc de référence	

### Revenus selon le plafond HLM :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Moyennes du parc de référence 2001 : <ou= à 30 % du plafond PLUS : 13,84 % >30 %, <ou=60 % du plafond PLUS : 19,71 % >60 %, <ou=100 % du plafond PLUS : 29,13 % >100 % du plafond PLUS : 37,32 %  2007 : <ou= à 30 % du plafond PLUS : 17,31 % >30 %, <ou=60 % du plafond PLUS : 22,12 % >60 %, <ou=100 % du plafond PLUS : 33,95 % >100 % du plafond PLUS : 26,61 %
Part des ménages dont les revenus sont	Note	Appréciation sur la copropriété	
<ou= à 30 % du plafond PLUS	+3	Très forte sur-représentation	
>30 %, <ou=60 % du plafond PLUS	+2	Forte sur-représentation	
>60 %, <ou=100 % du plafond PLUS	-2	Forte sous-représentation	
>100 % du plafond PLUS	-3	Très forte sous-représentation	
Évolution 2001-2007			
Part des ménages dont les revenus sont	Évolution en points	Appréciation sur la copropriété	
<ou= à 30 % du plafond PLUS	+12,29	Très forte augmentation, nettement plus élevée que celle du parc de référence	
>30 %, <ou=60 % du plafond PLUS	-1,01	Stable	
>60 %, <ou=100 % du plafond PLUS	-4,14	Diminution	
>100 % du plafond PLUS	-7,14	Diminution, moins élevée que celle du parc de référence	



# La fiche diagnostic par copropriété (exemple)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

## Revenus annuels bruts moyens :

Situation en 2007 (comparaison avec le parc de référence)			Revenus annuels bruts moyens en € du parc de référence	
	Revenus annuels bruts moyens en € de la copropriété	Note		
Ensemble des occupants	17265	-2		2001 (en Euros constants 2007) : Ensemble des occupants : 25497 € Propriétaires occupants : 29852 € Locataires du parc privé : 20157 €  2007 : Ensemble des occupants : 25416 € Propriétaires occupants : 29561 € Locataires du parc privé : 20659 €
Propriétaires occupants	20821	-2		
Locataires	14275	-2		
Évolution 2001-2007 <sup>3</sup>				
	Évolution en €	Appréciation sur la copropriété		
Ensemble des occupants	+205	Stable, à l'instar du parc de référence		
Propriétaires occupants	+266	Stable, à l'instar du parc de référence		
Locataires	+521	Stable, à l'instar du parc de référence		

## APPRECIATION GENERALE : Très fragile



Les revenus moyens bruts des occupants sont très faibles, et les ménages à bas revenus sont fortement sur-représentés. La proportion des ménages les plus fragiles économiquement augmentent fortement depuis 2001.

Les ménages grands et intermédiaires comme les familles nombreuses et les rattachés sont sur-représentés entraînant un très fort taux de suroccupation.

Le taux de vacance est faible comme les facteurs d'évolution (taux de mutation et de mobilité).

**Constat :** Les revenus annuels bruts moyens des occupants de la copropriété sont nettement inférieurs à ceux de l'ensemble des logements en copropriétés privées du bassin d'habitat, et quasiment stable depuis 2001. La part des revenus moyens (supérieurs à 60 % du plafond PLUS sans dépasser celui-ci) et élevés (supérieurs au plafond PLUS) est faible et en diminution au profit de ménages à revenus très faibles (inférieurs à 30 % du plafond PLUS). La très forte croissance du nombre de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté (extrêmement élevé en 2007) illustre cette évolution.



# Le tableau de données synthétiques

- Afin de faciliter la comparaison des copropriétés, un tableau de données synthétiques a été réalisé. Il comprend des appréciations qualitatives (non chiffrées) et une appréciation générale pour chaque copropriété.

Code des copropriétés	Nbre de logements	Année de construction	Adresse	Appréciation générale 2001	Appréciation générale 2007	Taille des logements	Composition des ménages		Profil d'occupation	
							taille majoritaire	profil	évolution	
1707	27	1890-1900	3 à 6, Rue Lucille, 60100 CREIL	POTENTIELLEMENT EN DIFFICULTE	TRES FRAGILE	30-59m2 majoritaires, forte sur-représentation 2 pièces	intermédiaires et grands fortement sur-représentés, sur-représentation de familles monoparentales et de familles nombreuses	propriétaires majoritaires et fortement sur-représentés, part en forte diminution	□ □	

Age des propriétaires personnes physiques (occupants ou non)			Taux de vacance		Situation économique		Taux de sur-occupation	
tranche d'âge la plus représentée	situation des + de 60 ans	évolution	situation	évolution	situation	évolution	situation	évolution
18-39 ans fortement sur-représentés, 60 ans et plus fortement sous-représentés	--	□ □ □	bas	□ □	très défavorable	□	très élevé	-

Type de propriétaire des logements privés vacants ou locatifs		Situations de famille			Taux de mobilité		Taux de mutation	
profil	évolution	logements occupés par au moins une famille monoparentale (moins de 3 personnes à charge) (situation)	logements occupés par au moins une famille monoparentale (au moins trois personnes à charge) (situation)	logements occupés par au moins un couple avec au moins trois personnes à charge (situation)	situation	évolution	situation	évolution
personnes physiques très nettement majoritaires et très fortement sur-représentés, part stable	-	=	++	+	moyen	□ □ □	élevé	□ □

# Le recueil des commentaires globaux figurant dans les fiches

pour comprendre le présent et construire l'avenir

- **Le commentaire global explique comment l'analyse des différents indicateurs conduit à l'appréciation générale portée sur la copropriété.**
- **Il n'apporte aucune information quantitative et ne pose pas de problème de diffusion.**

## Appréciations générales sur les copropriétés

**N° 2824, 2, Rue Ambroise Paré et 4, Avenue St-Exupéry, 60180 NOGENT-SUR-OISE, 92 logements**

Appréciation générale 2001 : bonne santé

Appréciation générale 2007 : bonne santé

**Commentaire 2007 :** La copropriété apparaît en bonne santé en 2007 : bonne situation économique, absence ou faible nombre de situations de vacance ou de suroccupation. Les facteurs de changements (taux de mutation ou de mobilité à deux ans) sont plutôt faibles.

**N° 2825, Place des 3 rois et 3, Rue du Docteur Schweitzer, 60180 NOGENT-SUR-OISE, 91 logements**

Appréciation générale 2001 : bonne santé

Appréciation générale 2007 : bonne santé

**Commentaire 2007 :** La copropriété apparaît en bonne santé en 2007 : bonne situation économique en amélioration depuis 2001, absence ou faible nombre de situations de vacance ou de suroccupation. Les facteurs de changements (taux de mutation ou de mobilité à deux ans) sont faibles. Un net rajeunissement des occupants est à noter.

**N° 2827, 5, Rue du Docteur Schweitzer / 7, Rue du Docteur Schweitzer, 60180 NOGENT-SUR-OISE, 95 logements**

Appréciation générale 2001 : bonne santé

Appréciation générale 2007 : bonne santé mais présence de facteurs de fragilité

**Commentaire 2007 :** La copropriété apparaît en bonne santé en 2007 : bonne situation économique, faible nombre de situations de vacance ou de suroccupation. Les facteurs de changements (taux de mutation ou de mobilité à deux ans) sont plutôt faibles même si la forte sur-représentation de propriétaires âgés de 60 ans et plus peut à terme en constituer un. Néanmoins, la situation économique de la copropriété a tendance à se dégrader depuis 2001. Si cette tendance ne la met pas, à ce stade, en danger, elle constitue un facteur de fragilité qui doit être relevé.

## Le document de cadrage

- **Le document de cadrage présente :**
  - **Des précisions méthodologiques sur le choix des variables et le calcul des notes.**
  - **Une synthèse des résultats (situation des copropriétés étudiées en 2007 et évolution depuis 2001).**
  - **Des valeurs de référence :**
    - \* **Une échelle géographique : le bassin d'habitat.**
    - \* **Deux années d'étude : 2001 et 2007.**
    - \* **Deux segments de parc :**
      - **Les logements privés en copropriétés, parc de référence de chacune des copropriétés.**
      - **Les logements privés moins les logements en copropriété privée afin de comparer le parc de référence aux autres logements privés du bassin d'habitat.**
    - \* **Pour chacun des parcs, les données de cadrage distinguent les logements occupés par les propriétaires et les locataires.**



## Le document de cadrage (exemple)

pour comprendre le présent et construire l'avenir

### Revenus selon le plafond HLM :

Évolution 2001-2007									
	Ménages en copropriété privée			Ménages en copropriété privée : propriétaires occupants			Ménages en copropriété privée : locataires du parc privé		
	2001	2007	Évolution en points	2001	2007	Évolution en points	2001	2007	Évolution en points
<ou= à 30 % du plafond PLUS	13,84 %	17,31 %	+3,47	7,35 %	9,05 %	+1,7	21,78 %	26,87 %	+5,09
>30 %, <ou=60 % du plafond PLUS	19,71 %	22,12 %	+2,41	15,63 %	19,36 %	+3,73	24,88 %	25,34 %	+0,46
>60 %, <ou=100 % du plafond PLUS	29,13 %	33,95 %	+4,82	30,14 %	36,39 %	+6,25	27,56 %	30,85 %	+3,29
>100 % du plafond PLUS	37,32 %	26,61 %	-10,71	46,88 %	35,2 %	-11,68	25,79 %	16,94 %	-8,85

Évolution 2001-2007									
	Ménages privés en uni-propriété			Ménages privés en uni-propriété : propriétaires occupants			Ménages privés en uni-propriété : locataires du parc privé		
	2001	2007	Évolution en points	2001	2007	Évolution en points	2001	2007	Évolution en points
<ou= à 30 % du plafond PLUS	5,12 %	6,07 %	+0,95	3,38 %	3,76 %	+0,38	14,8 %	17,69 %	+2,89
>30 %, <ou=60 % du plafond PLUS	14,6 %	16,44 %	+1,84	13,06 %	14,56 %	+1,5	22,3 %	25,76 %	+3,46
>60 %, <ou=100 % du plafond PLUS	30,44 %	34,75 %	+4,31	29,94 %	34,72 %	+4,78	33,29 %	35,24 %	+1,95
>100 % du plafond PLUS	49,84 %	42,74 %	-7,1	53,62 %	46,96 %	-6,66	29,62 %	21,31 %	-8,31

### Revenus annuels bruts moyens en euros :

Évolution 2001-2007						
	Ménages en copropriété privée			Ménages en uni-propriété privée		
	2001 (en euros constants)	2007	Évolution en euros	2001 (en euros constants)	2007	Évolution en euros
Ensemble des occupants	25497 €	25416 €	-81 €	36277 €	37814 €	+1537 €
propriétaires occupants	29852 €	29561 €	-291 €	38370 €	40370 €	+2000 €
locataires du parc privé	20157 €	20659 €	+502 €	24785 €	24950 €	+165 €

**Constat :** En 2007, la situation économique des ménages résidant dans des logements en uni-propriété est nettement plus favorable que celle des ménages en copropriétés privées : revenus annuels bruts moyens nettement supérieurs, plus forte présence des ménages à revenus élevés (supérieurs au plafond PLUS), plus faible proportion de ménages à bas revenus (inférieurs ou égaux à 60 % du plafond PLUS et/ou au seuil de pauvreté). Dans les logements en copropriété, comme dans ceux en uni-propriété, la situation économique des propriétaires est très nettement plus favorable que celle des locataires.

Il faut relever que sur ces indicateurs, le statut d'occupation semble plus discriminant que le statut juridique du logement (en copropriété ou en uni-propriété). Les propriétaires résidant dans les logements en copropriété sont en meilleur santé économique que les locataires des logements en uni-propriété.

La situation économique des ménages résidant dans des logements en copropriété a évolué plus défavorablement que celle de ceux du parc en uni-propriété entre 2001 et 2007 : plus forte augmentation de la proportion de bas revenus et à l'inverse plus forte baisse de la part des revenus élevés. La stagnation de leurs revenus annuels bruts moyens contraste avec la progression de ceux des ménages résidant dans le parc en uni-propriété.

Cette meilleure situation économique des ménages résidant dans les logements privés en uni-propriété est largement le fait des propriétaires, nettement majoritaires en leur sein. Les locataires du parc en uni-propriété connaissent une augmentation de leurs revenus annuels bruts moyens plus faible que celle des locataires en copropriété et une plus forte augmentation de la part des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS. A l'inverse, la part des ménages connaissant les plus grandes difficultés économiques (ne dépassant pas 30% du plafond PLUS et/ou le seuil de pauvreté) augmente plus chez les locataires des logements en copropriétés que chez ceux des logements en uni-propriété.

# Résultats de l'étude : Les appréciations générales portées sur les copropriétés

## ● Un classement en cinq catégories associées à un code couleur :

### - Rouge « Très fragile » (8 copropriétés) :

- ★ Les situations économiques des occupants sont les plus défavorables.
- ★ Les taux de suroccupation sont souvent très élevés.

### - Orange « Fragile » :

- ★ La situation économique des occupants est défavorable, mais dans une moindre mesure que dans les copropriétés classées fragiles.
- ★ Pas de problème de suroccupation.



# Résultats de l'étude : Les appréciations générales portées sur les copropriétés

## - Jaune « A surveiller » ou « reste à surveiller » (10 copropriétés) :

- ★ Copropriétés dont la situation économique des résidants est moyenne.
- ★ Pour 8 copropriétés, la situation économique s'est dégradée depuis 2001.
- ★ Pour 2 copropriétés, l'évolution de la situation économique depuis 2001 est contrastée et le potentiel de changement important.

## - Vert « Bonne santé mais présence de facteurs de fragilité » (8 copropriétés) :

- ★ La situation économique des résidants est bonne, mais elle s'est dégradée depuis 2001 ou a connu une évolution contrastée.
- ★ Absence de forte vacance.
- ★ Pas de problème de suroccupation.

## - Bleu « Bonne santé » (13 copropriétés) :

- ★ Situation économique des résidants favorable et en amélioration ou très favorable.
- ★ Absence de forte vacance.
- ★ Pas de problème de suroccupation.



# Résultats de l'étude : L'évolution des copropriétés entre 2001-2007

pour comprendre le présent et construire l'avenir

- **7 copropriétés ont connu une dégradation :**

Nombre de copropriétés dont la situation s'est dégradée	2001	2007
4	BONNE SANTE	BONNE SANTE MAIS PRESENCE DE FACTEURS DE FRAGILITE
1	BONNE SANTE	A SURVEILLER
2	A SURVEILLER	FRAGILE

- **25 copropriétés apparaissent stables :**

7 copropriétés très fragiles.

8 copropriétés « à surveiller ».

1 copropriété « en bonne santé mais présence de facteurs de fragilité ».

9 copropriétés « en bonne santé ».

- **9 copropriétés ont connu une amélioration :**

Nombre de copropriétés dont la situation s'est améliorée	2001	2007
1	POTENTIELLEMENT EN DIFFICULTE	FRAGILE
1	POTENTIELLEMENT EN DIFFICULTE	A SURVEILLER
3	A SURVEILLER	BONNE SANTE MAIS PRESENCE DE FACTEURS DE FRAGILITE
4	A SURVEILLER	BONNE SANTE

