

Panorama des copropriétés privées picardes

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

Présentation

*Journée du développement
durable du 24/11/2011*



Panorama des copropriétés privées picardes

- **Contexte et objectifs**

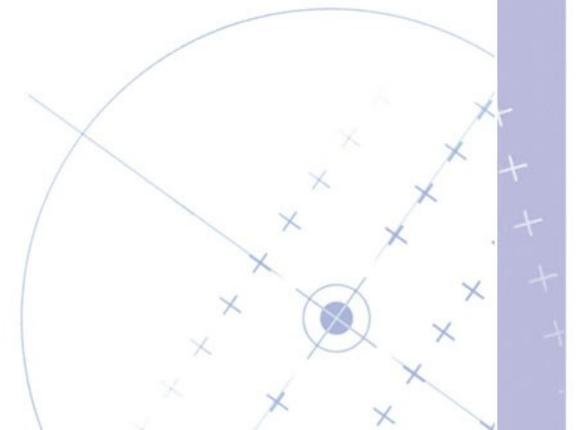
- **La source FILOCOM**

- **Premiers éléments de cadrage**

- 1. ampleur et répartition du parc des copropriétés privées picardes*

- 2. caractéristiques du parc de logements*

- 3. caractéristiques des occupants*



Panorama des copropriétés privées picardes

Contexte et objectifs



Une étude confiée en 2011 au CETE NP par la DREAL Picardie.

Contexte :

Absence de source permettant de connaître le nombre et la localisation des copropriétés fragiles à l'échelle de la région picarde. Seul un observatoire local existe sur le territoire de la communauté d'agglomération creilloise (CAC).



Objectifs

- **Repérer des secteurs à enjeux où il y a présomption de présence de copropriétés fragiles et sur lesquels il faut cibler les enquêtes de terrain. Ces enquêtes de terrain peuvent permettre de**
 - **prévenir les dégradations et éviter le recours aux mesures curatives.**
 - **Et de prioriser les interventions de la puissance publique et évaluer leur efficacité.**



Difficultés susceptibles d'être rencontrées par les copropriétés

- **Difficultés de gestion notamment les impayés**
- **Dépréciation des logements au regard du marché immobilier local**
- **Mauvais état du bâti**
- **Difficultés socio-économiques des occupants**



Une étude en deux parties

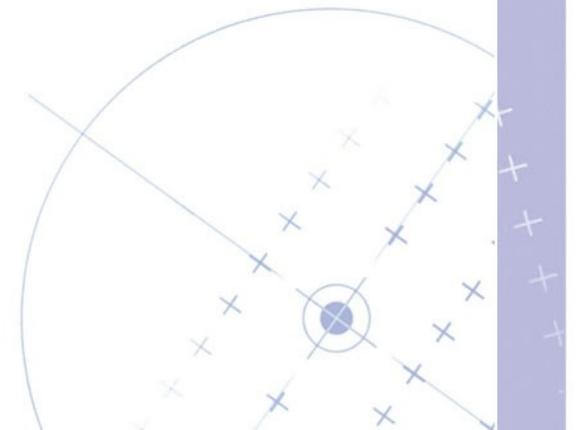
1) Fourniture d'éléments de cadrage sur la situation des copropriétés et des logements en copropriété. Les premiers résultats seront présentés aujourd'hui. Ces premiers éléments de cadrage donnent une première idée des enjeux en terme de territoires.

2) Etablissement d'une typologie de territoires au regard de la situation de leurs copropriétés (non encore réalisée actuellement)



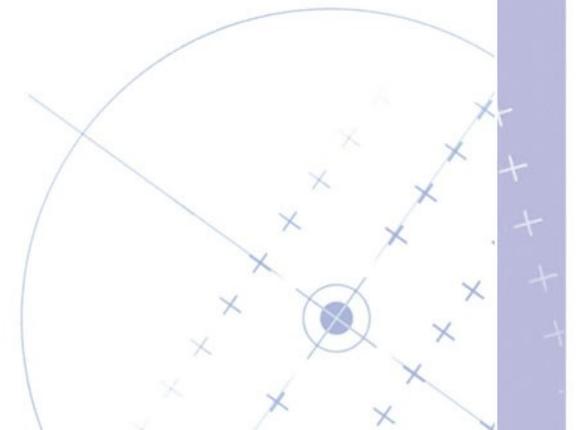
Panorama des copropriétés privées picardes

La source FILOCOM



L'intérêt FILOCOM pour l'analyse des copropriétés

Il s'agit d'une source exhaustive permettant de disposer d'informations sur les caractéristiques des logements, des propriétaires et des occupants, ainsi que sur la mobilité résidentielle et les mutations.



Les limites de FILOCOM pour l'analyse des copropriétés

● Absence d'informations sur

- Les difficultés de gestion des copropriétés
- Le prix de vente et le niveau des loyers

● Peu d'informations sur les éléments relatifs à la dégradation du bâti : Seuls le classement cadastral et la présence ou l'absence des éléments de confort (baignoire/douche, chauffage central, W.C) sont indiqués.

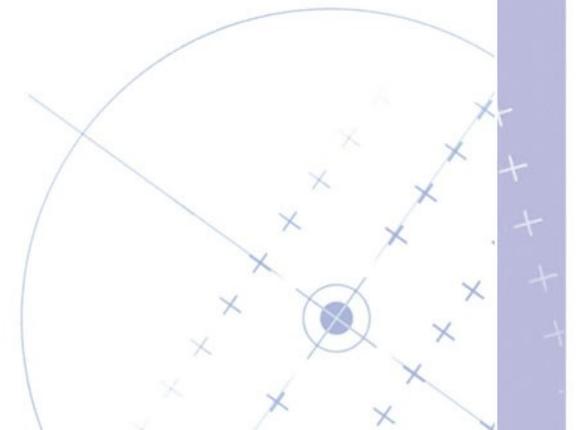
● Une contrainte : la confidentialité des données

- Un seuil de confidentialisation des données : pas de valeur inférieure à 11 unités.



Panorama des copropriétés privées picardes

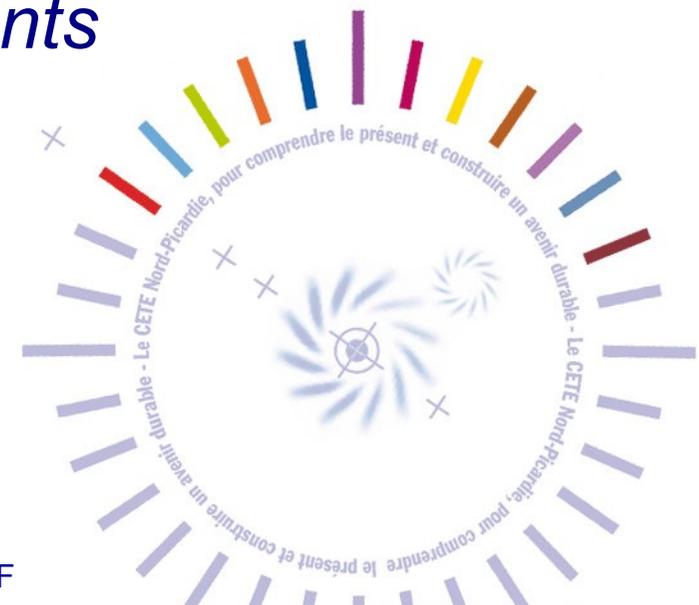
Les premières données de cadrage



Les premières données de cadrage

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- 1. ampleur et répartition du parc des copropriétés privées picardes**
- 2. caractéristiques du parc de logements*
- 3. caractéristiques des occupants*



En 2010, le parc en copropriété picard comprend 90 023 logements dont 75 587 collectifs privés.

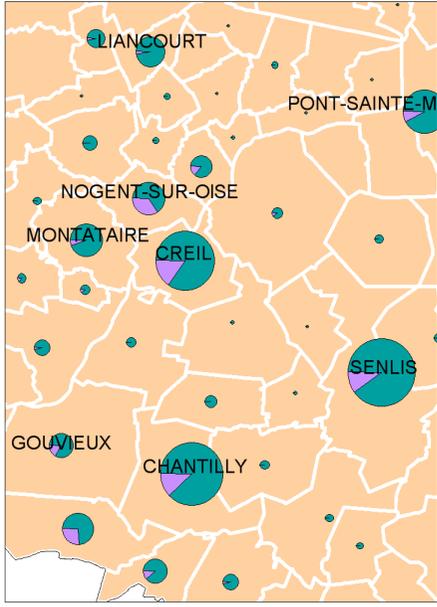
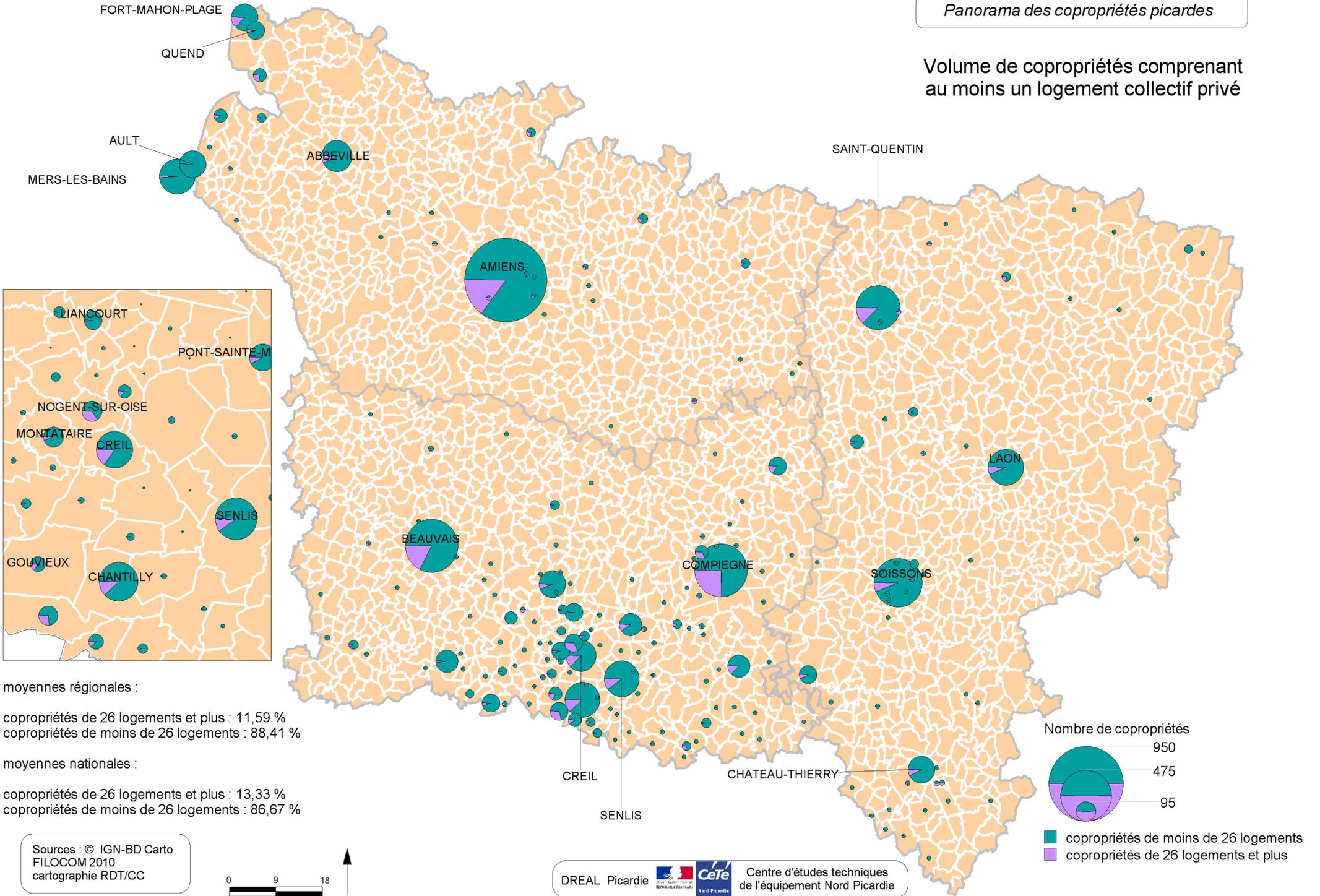
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- 1% des copropriétés et logements en copropriétés français se situent en Picardie
- Une présence plus faible qu'en moyenne nationale : les logements privés collectifs en copropriété représentent 10,7% de l'ensemble des logements privés ; pour la France, ce taux s'élève à 27,8%

	Nbre de copropriétés	Nbre de logements en copropriété	Nbre de copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé	Nbre de logements collectifs privés en copropriété	Nbre total de logements privés
Picardie	7245	90023	6255	75587	743374
France	678086	9236998	594082	8223995	29602887

Pour ces premiers résultats, nous nous sommes intéressés au principal segment du parc privé en copropriété : les logements collectifs.

Volume de copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé



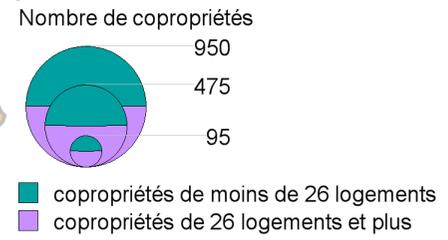
moyennes régionales :

- copropriétés de 26 logements et plus : 11,59 %
- copropriétés de moins de 26 logements : 88,41 %

moyennes nationales :

- copropriétés de 26 logements et plus : 13,33 %
- copropriétés de moins de 26 logements : 86,67 %

Sources : © IGN-BD Carto
FILOCOM 2010
cartographie RDT/CC



Localisation des copropriétés

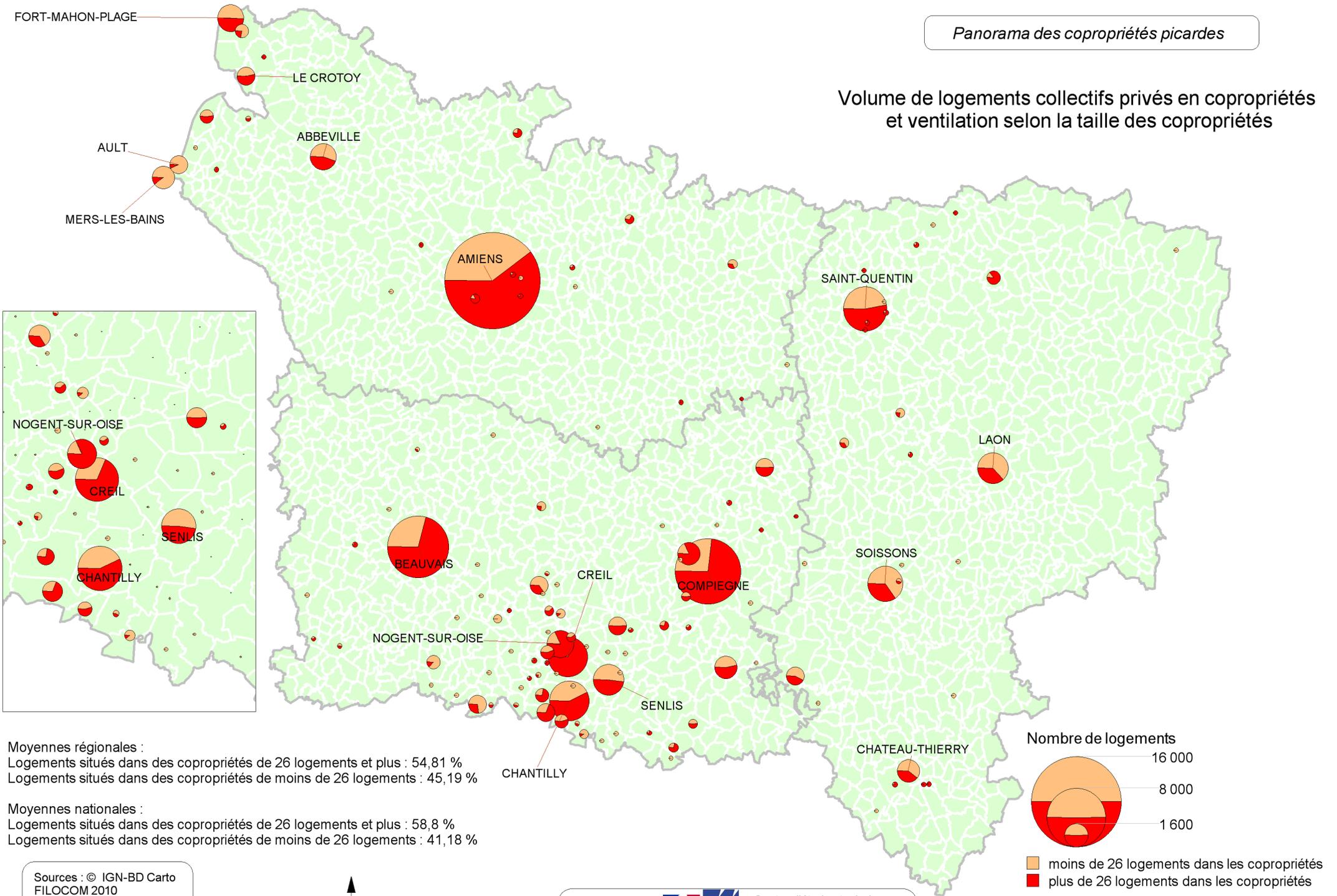
(comprenant au moins un logements privé collectif)

- **Pour moitié (51,3%) dans les communes centres des 9 agglomérations de plus de 30 000 habitants (*Amiens, Beauvais, Senlis, Compiègne, Creil, Saint-Quentin, Soissons, Laon, Abbeville*)**
 - Elles sont seules à compter plus de 150 copropriétés avec Chantilly et Mers-les-Bains.
 - Amiens est de loin la ville qui concentre le plus de copropriétés (947 soit 15,2% du total)
- **Dans les communes du littoral. Celles-ci concentrent 10% des copropriétés (216 copropriétés à Mers-les-Bains) .**
- **Dans la vallée de l'Oise (outre Creil : Pont Saint Maxence, Nogent sur Oise, Montataire, Gouvieux)**
- **Dans plusieurs secteurs périurbains sous influence parisienne (outre Chantilly : Crépy-en-Valois, Lamorlay, Chambly, Meru)**

Une très grande majorité de copropriétés de petites et moyennes tailles

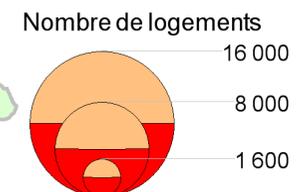
- La grande majorité des copropriétés de la région sont de tailles petites ou moyennes (88,4% des copropriétés ont moins de 26 logements (moyenne nationale : 86,7%))
- Les grandes copropriétés sont sur-représentées dans les grandes agglomérations (Amiens, Compiègne, Beauvais, Creil, Saint-Quentin), à Chantilly (et sa périphérie) et dans certaines villes centres de pôle d'emploi de l'espace rural (Guise, Doullens, Albert). Elles représentent ainsi une copropriété sur quatre à Compiègne.

Volume de logements collectifs privés en copropriétés et ventilation selon la taille des copropriétés



Moyennes régionales :
 Logements situés dans des copropriétés de 26 logements et plus : 54,81 %
 Logements situés dans des copropriétés de moins de 26 logements : 45,19 %

Moyennes nationales :
 Logements situés dans des copropriétés de 26 logements et plus : 58,8 %
 Logements situés dans des copropriétés de moins de 26 logements : 41,18 %



■ moins de 26 logements dans les copropriétés
 ■ plus de 26 logements dans les copropriétés



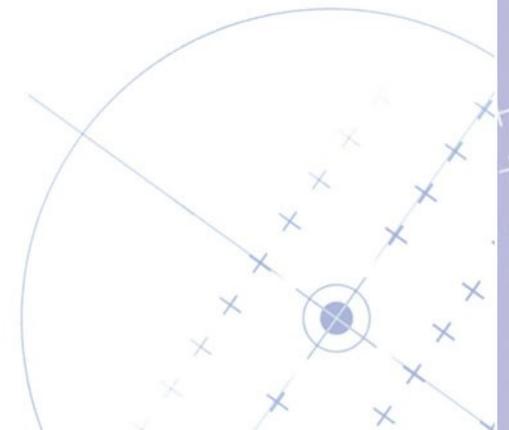
Plus de la moitié des logements se concentrent sur 6 communes

- En raison de la grande taille de leurs copropriétés, les communes centres des 5 plus grandes agglomérations (Amiens, Beauvais, Saint-Quentin, Compiègne, Creil) et Chantilly représentent plus de la moitié du parc privé collectif en copropriété de la région (53,2%) alors qu'elles ne regroupent que 39,5% des copropriétés.
- A l'inverse, seuls 7% des logements se situent dans les communes du littoral qui représentent pourtant 10% des copropriétés.



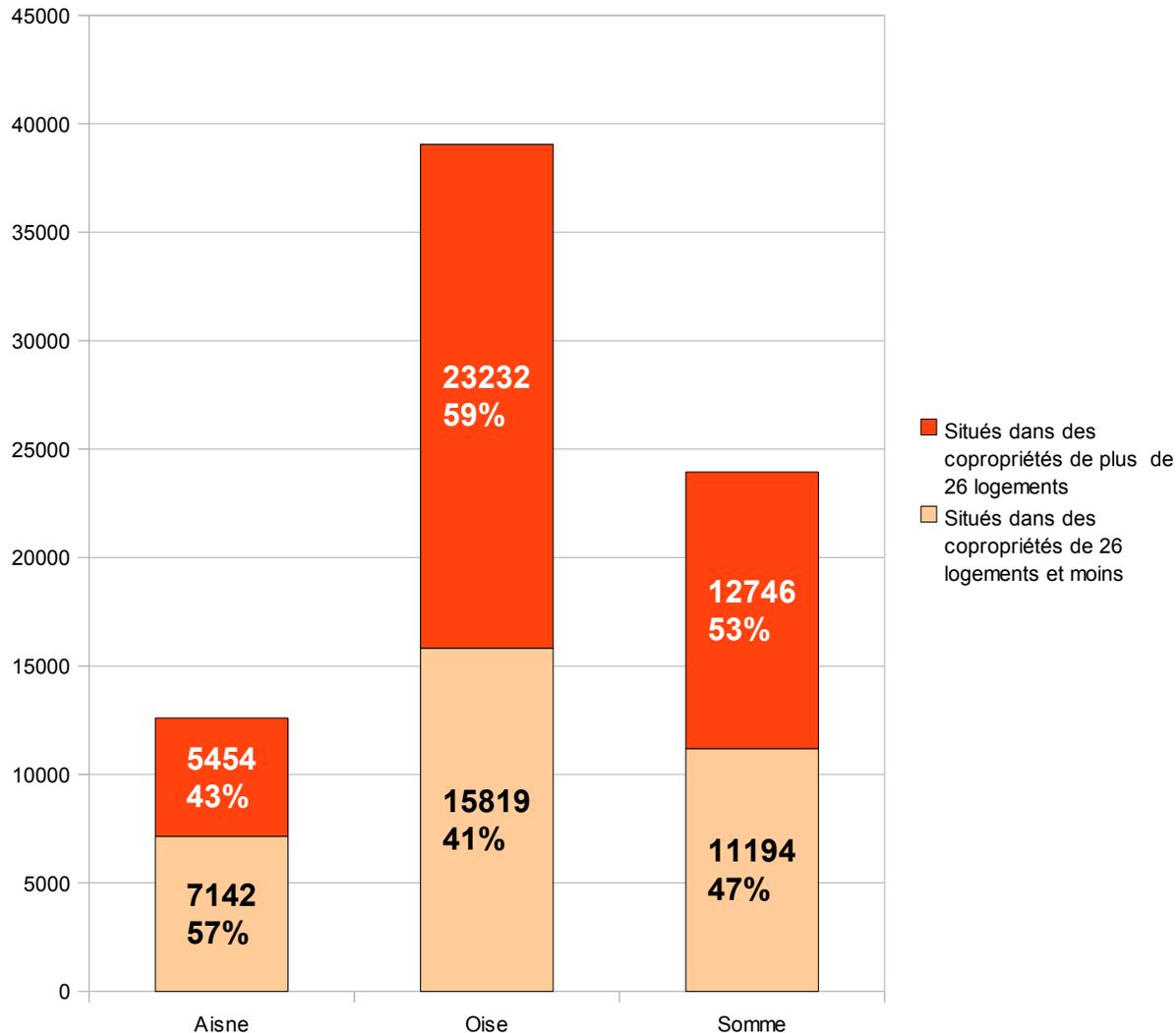
Des logements plutôt situés dans de grandes copropriétés

- **Malgré la nette majorité de copropriétés de moyennes et petites tailles, les logements collectifs privés picards sont majoritairement situés dans de grandes copropriétés (54,8%). Cette tendance est toutefois moins prononcée qu'au niveau national (58,8%)**



Des logements en grandes copropriétés nettement majoritaires dans l'Oise et nettement minoritaires dans l'Aisne.

Ventilation des logements privés collectifs selon la taille de la copropriété et le département

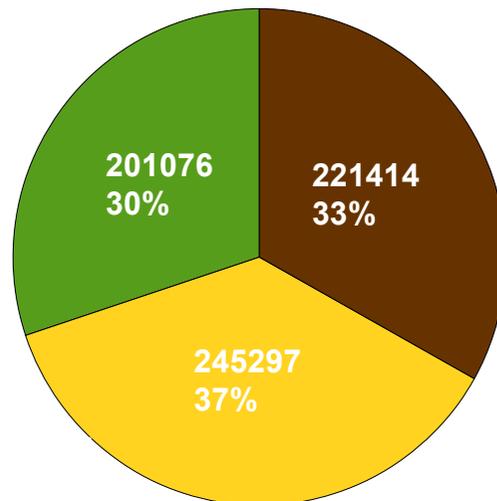


Cela est notamment dû au poids plus grand des grandes agglomérations dans l'Oise.



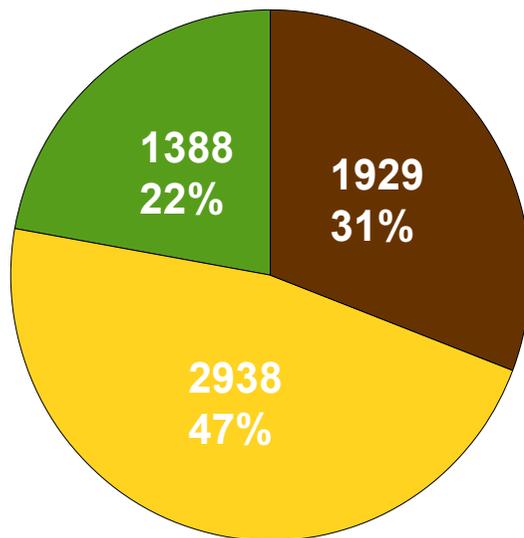
Une très forte présence des logements collectifs privés en copropriété dans le département de l'Oise à l'inverse du département de l'Aisne

Répartition des autres logements privés selon le département



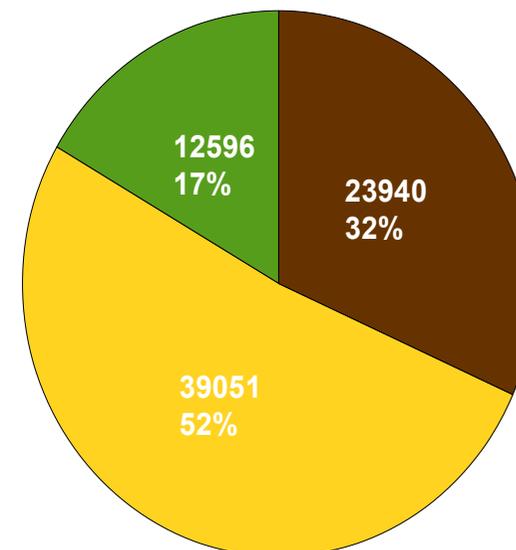
■ Aisne ■ Oise ■ Somme

Répartition des copropriétés selon le département



■ Aisne ■ Oise ■ Somme

Répartition des logements en copropriété selon le département

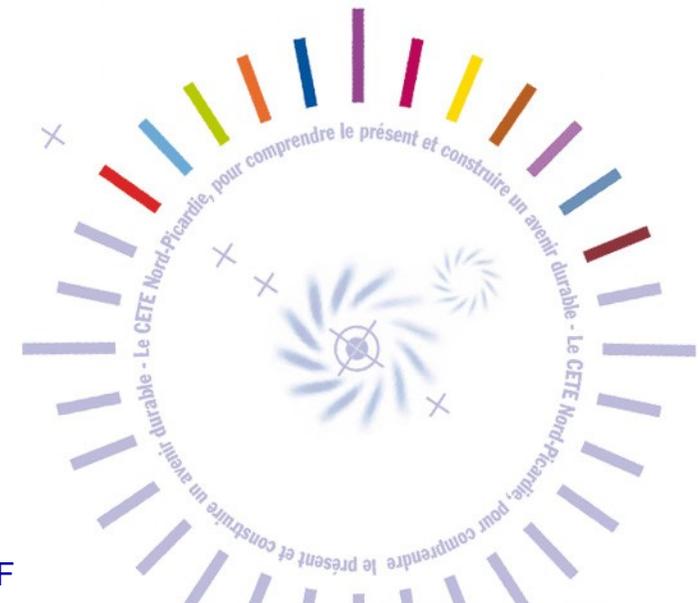


■ Aisne ■ Oise ■ Somme

Panorama des copropriétés privées picardes

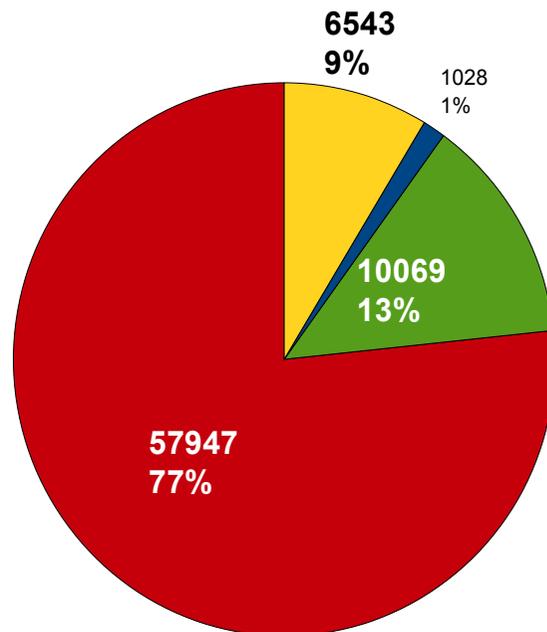
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- 1. ampleur et répartition du parc des copropriétés privées picardes*
- 2. caractéristiques du parc de logements collectifs privés**
- 3. caractéristiques des occupants*

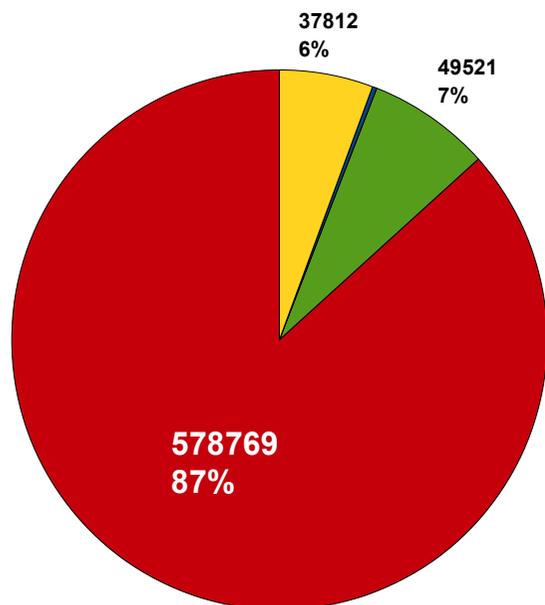


Les spécificités des modes d'occupation des copropriétés privées picardes

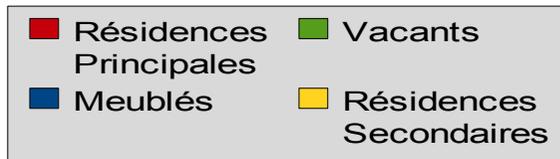
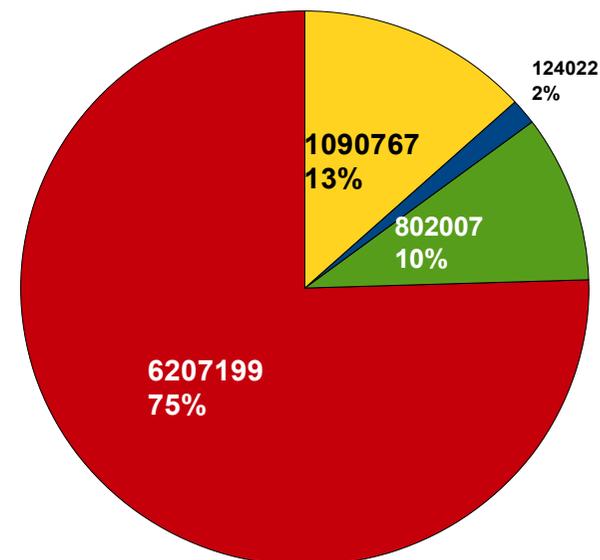
Répartition des logements privés collectifs picards en copropriété selon le mode d'occupation



Répartition des autres logements privés picards selon le mode d'occupation



Répartition des logements collectifs privés en copropriété selon le mode d'occupation (France entière).

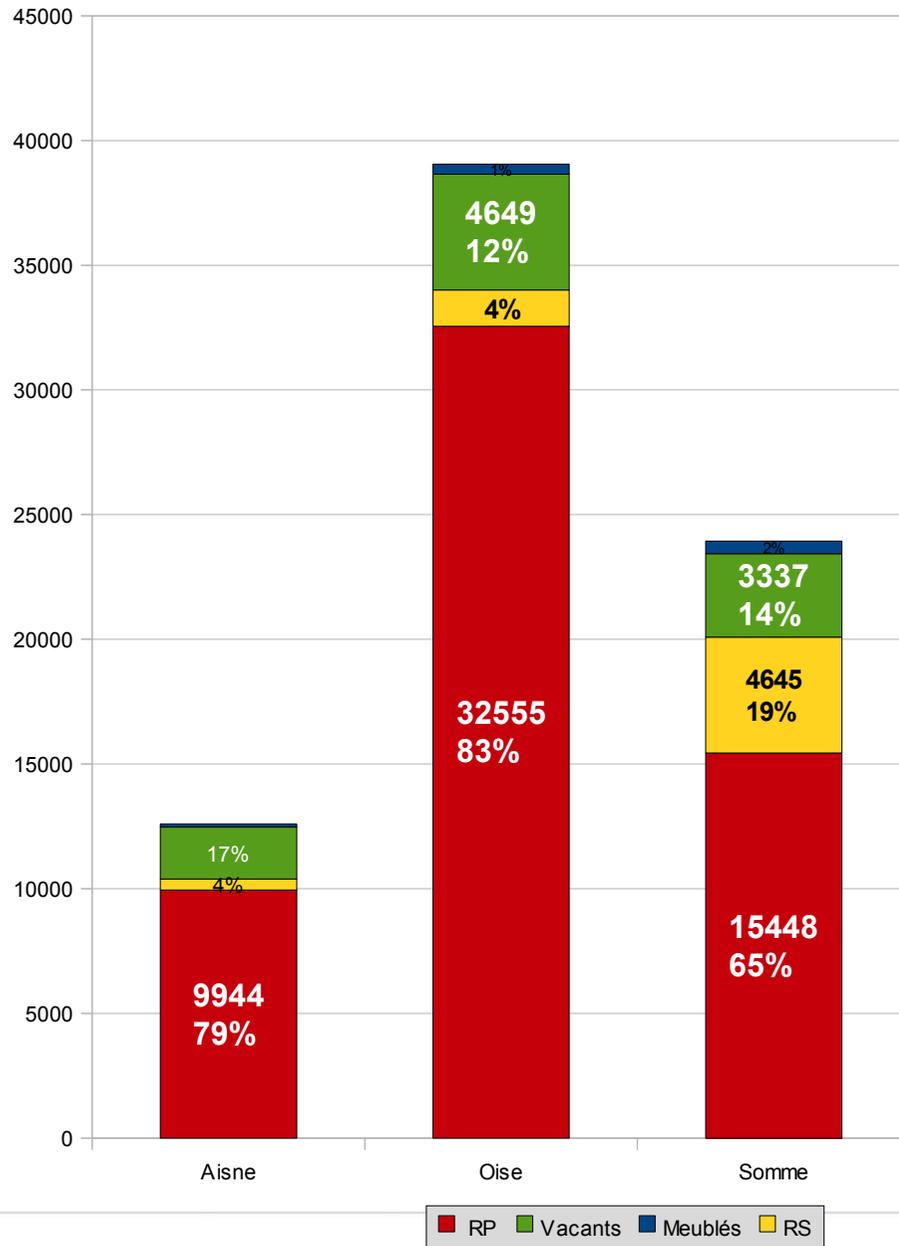


Les spécificités des modes d'occupation des copropriétés privées picardes

- Plus de résidences secondaires et de logements vacants que dans les autres logements privés de la région
- Plus de logements vacants et moins de résidences secondaires que dans l'ensemble des logements privés collectifs en copropriété de métropole.



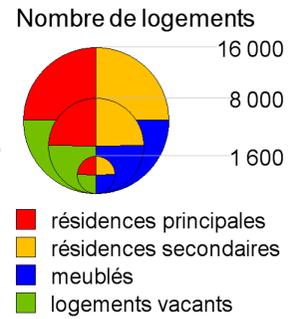
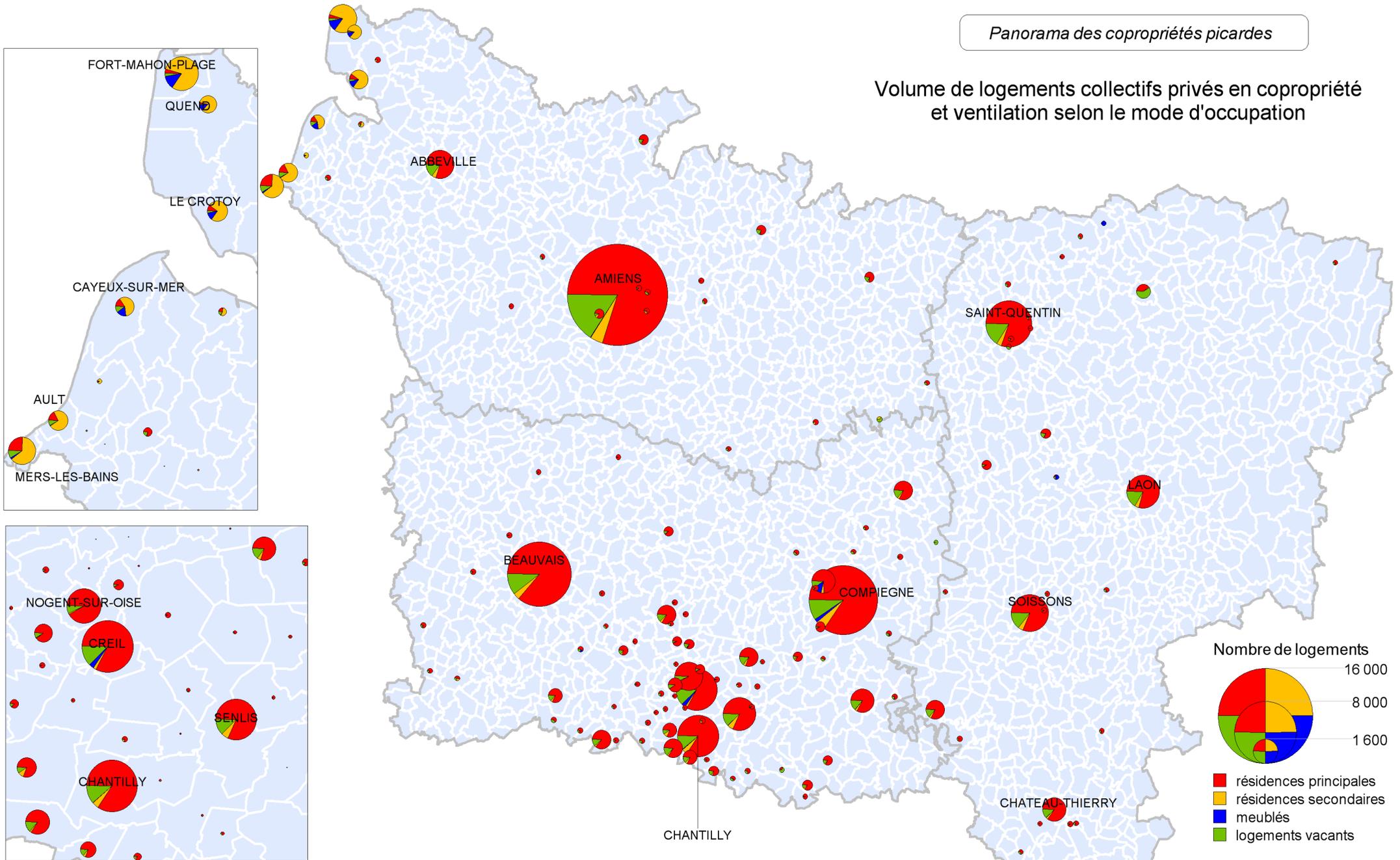
Volume de logements en copropriété et ventilation selon le mode d'occupation et le département



De grandes disparités dans la ventilation des modes d'occupation des logements collectifs privés en copropriété selon les départements : un poids très important

- Des résidences principales dans l'Oise
- Des logements vacants dans l'Aisne
- Des résidences secondaires dans la Somme

Volume de logements collectifs privés en copropriété et ventilation selon le mode d'occupation



Moyennes nationales :

résidences principales : 75,48 %
résidences secondaires : 13,26 %
meublés : 1,36 %
logements vacants : 9,75 %

Moyennes régionales :

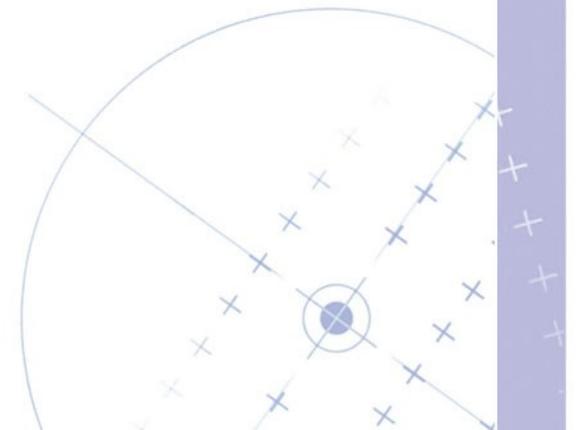
résidences principales : 76,66 %
résidences secondaires : 8,66 %
meublés : 1,36 %
logements vacants : 13,32 %

Les spécificités des modes d'occupation des copropriétés privées picardes

- Les logements en copropriété du littoral sont environ à 75% des résidences secondaires. Les résidences principales sont quasiment absentes à Fort Mahon et Quend-plage.
- Les meublés ne concernent que les communes touristiques du littoral et pour une très faible part, les villes étudiantes (Compiègne et Creil).
- La part de logements vacants représente 13,32% du parc de logements privés en copropriété. La vacance est très forte dans certaine commune : Guise (207 log vacants, 57% du parc), Ermenonville (54 log vacants, 60,9%), Hirson (22 log vacants, 21,8%), Friville-Escarbotin (29 log vacants, 22,7%) et Péronne (41 log vacants, 21,2% du parc) **Au contraire, La vacance est très faible sur le littoral.**

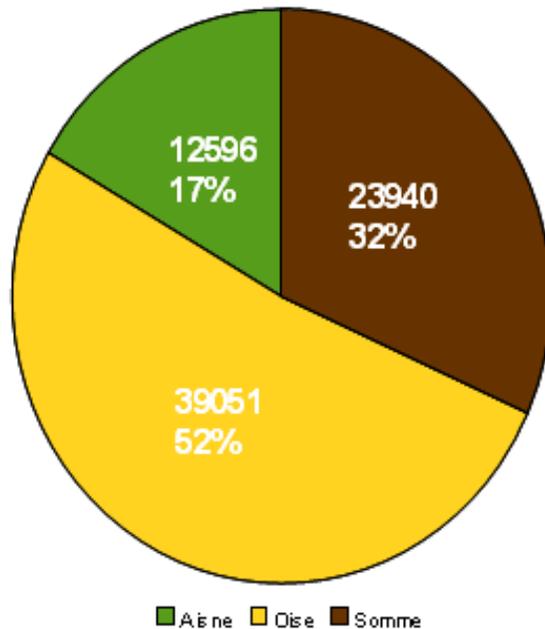
Un parc ancien relativement peu présent

- **Le parc de logements privés en copropriété picard est plutôt récent : seuls 19,5% de ces logements (14 093) ont été construits avant 1949, tandis que ce taux s'élève à 28,5% au niveau national. De même, les logements construits avant 1949 représentent plus de la moitié du reste du parc privé en Picardie (52,4%).**

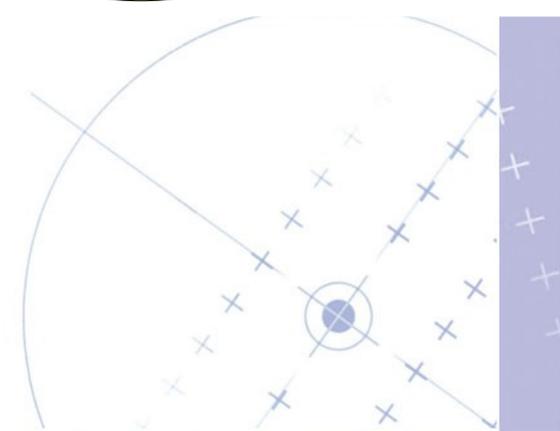
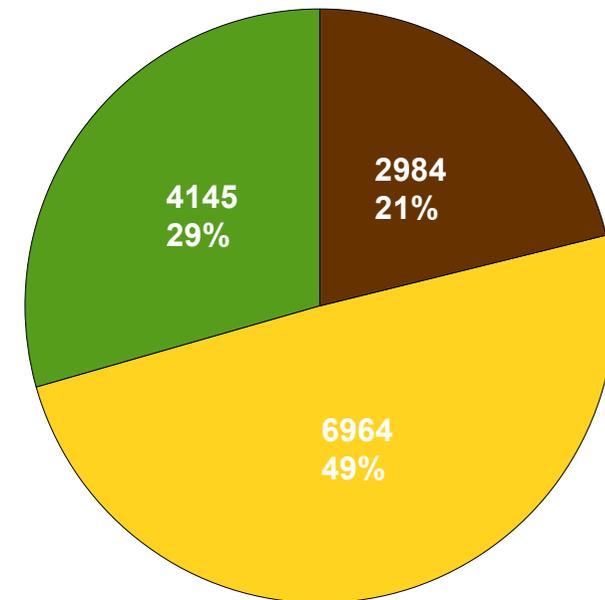


Un parc de logements anciens collectifs privés en copropriété particulièrement important dans l'Aisne à l'inverse de la Somme.

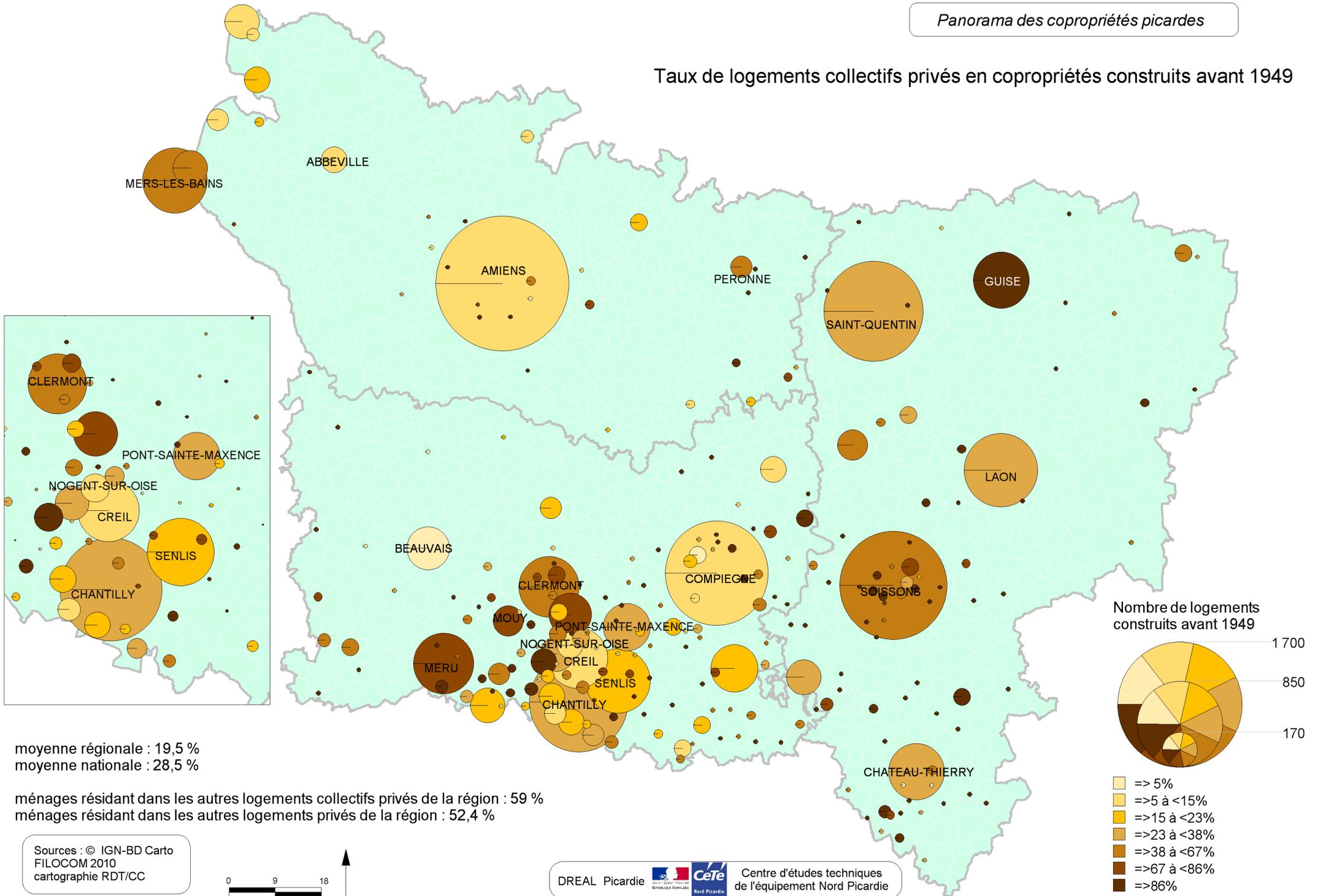
Répartition des logements en copropriété selon le département



Répartition des logements privés collectifs en copropriété construits avant 1949 selon le département



Taux de logements collectifs privés en copropriétés construits avant 1949



D'importants contrastes dans l'Oise

- Dans l'Oise, la très faible proportion de logements anciens dans les villes centres d'agglomération (à l'exception de Clermont) contraste avec leur forte présence dans les autres communes. Le tiers des logements collectifs privés en copropriété a été construit avant 1949 à Chantilly (973 logements anciens) et Pont Saint Maxence (250). Ce pourcentage monte à près de la moitié du parc à Liancourt (222 logements anciens) et 80% à Méru (380).
- Dans la Somme, seules Peronne et les communes du sud du littoral connaissent un important parc de logements collectifs privés anciens en copropriété (la moitié du parc à Ault et Mers-les-Bains).
- Les proportions de logements anciens sont sensiblement supérieures à la moyenne régionale dans la quasi totalité des communes du département de l'Aisne. Elle atteint 96 % du parc à Guise.

Etat du bâti : peu de logements de mauvaise qualité

Le parc de logements privés en copropriétés comporte peu de logements classés en catégories 7 et 8 : la moyenne régionale est de 1,4%, alors qu'elle s'élève à 5,4% pour les logements collectifs privés en mono-propriété et à 7,2% pour l'ensemble des autres logements privés.

De même le pourcentage de logements collectifs privés en classement cadastral 7 et 8 est plus faible que la moyenne nationale (2,56%).

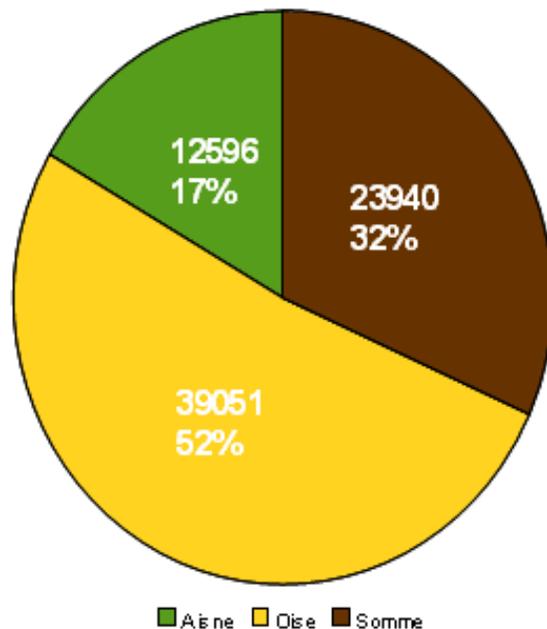
Le parc de logements en copropriété de mauvaise qualité représente néanmoins 1062 logements en 2010.



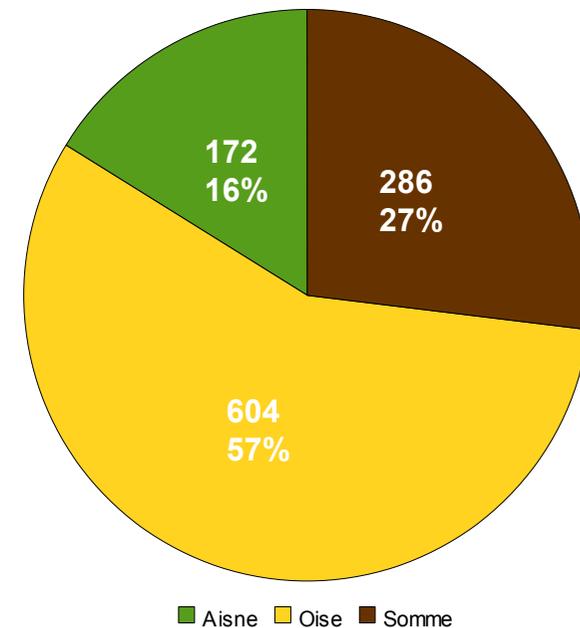
Une sur-représentation des logements de qualité médiocre dans le parc privé collectif en copropriété du département de l'Oise à l'inverse de celui de la Somme

- L'ancienneté du parc de l'Aisne ne se traduit pas par une forte présence de logements de catégorie cadastrale 7 et 8.

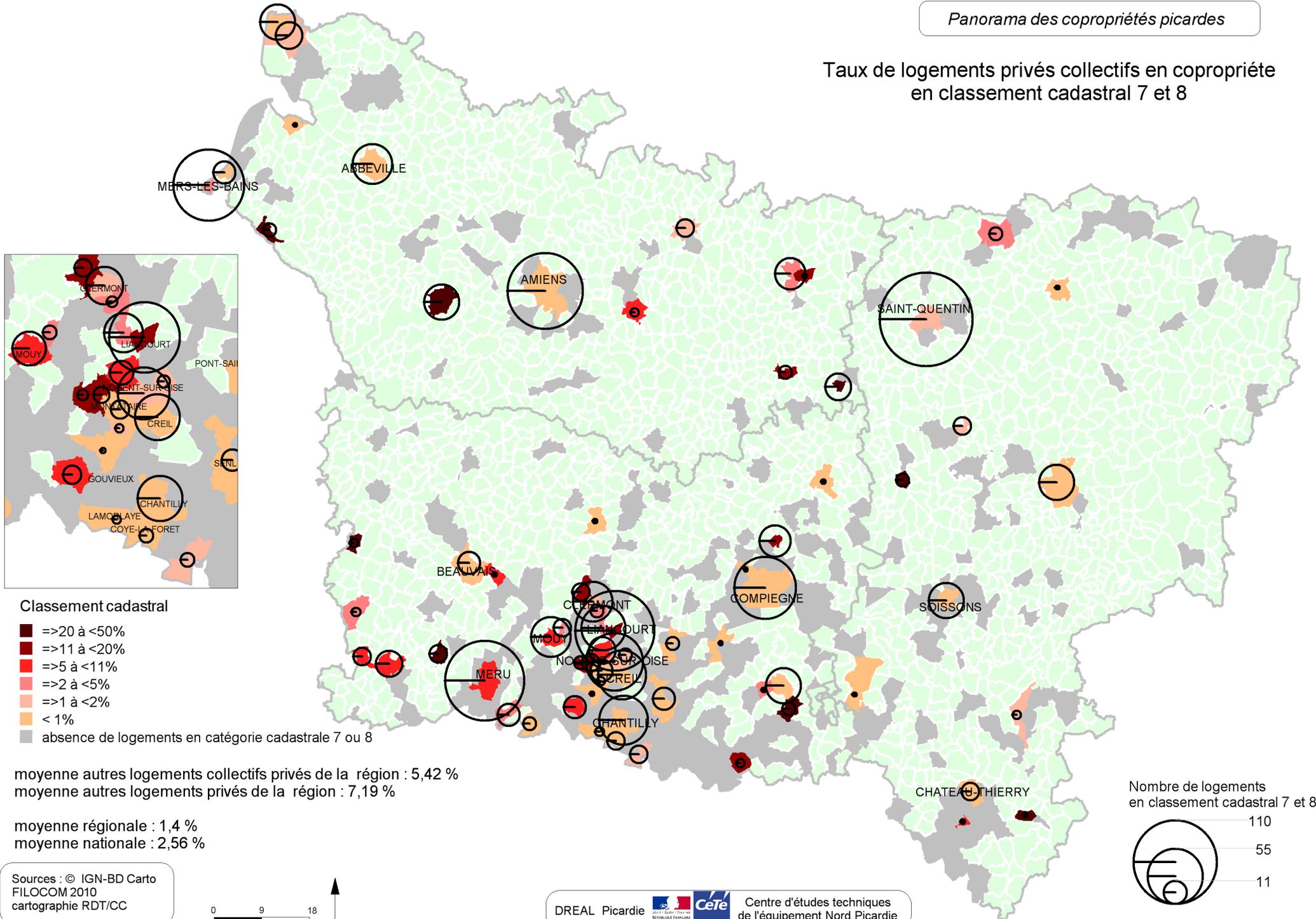
Répartition des logements en copropriété selon le département



Répartition des logements privés collectifs en copropriété de catégories cadastrales 7 et 8 selon le département



Taux de logements privés collectifs en copropriété en classement cadastral 7 et 8



Localisation des logements mauvaises qualité

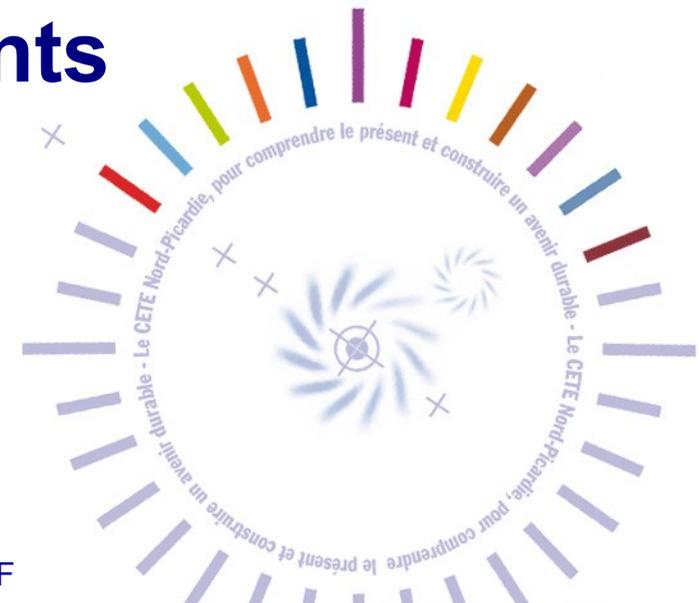
- **De fortes présence de logements classés en catégories cadastrales 7 et 8**
 - **Dans plusieurs communes du sud du département de l'Oise : Liencourt (82 logements, 29% du parc privé collectif en copropriété), Méru (86 logements, 18% du parc), Mouy (23 log, 14% du parc), Rantigny (29 log, 10% du parc), Nogent-sur-l'Oise (48 log, 3%), Clermont (27 log, 3%)**
 - **À Mers-les-Bains (68 logements, 3% du parc)**
 - **À Saint-Quentin (107 logements 2,8% du parc). Elle représente 10% des logements de mauvaise qualité de la région alors que son poids dans le parc en copropriété n'est que de 5% .**

- **A l'exception de Nogent-sur l'Oise et de Saint-Quentin, il s'agit de communes au parc ancien.**

Panorama des copropriétés privées picardes

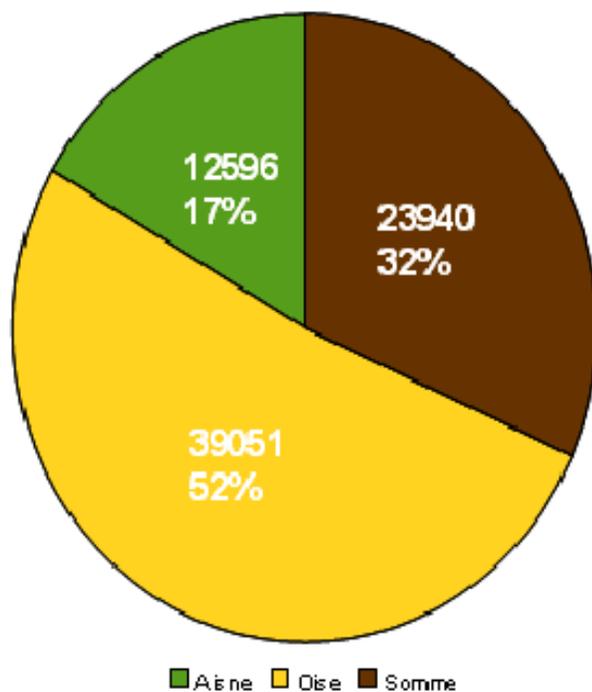
pour comprendre le présent et construire un avenir durable

- 1. ampleur et répartition du parc des copropriétés privées picardes*
- 2. caractéristiques du parc de logements*
- 3. caractéristiques des occupants**

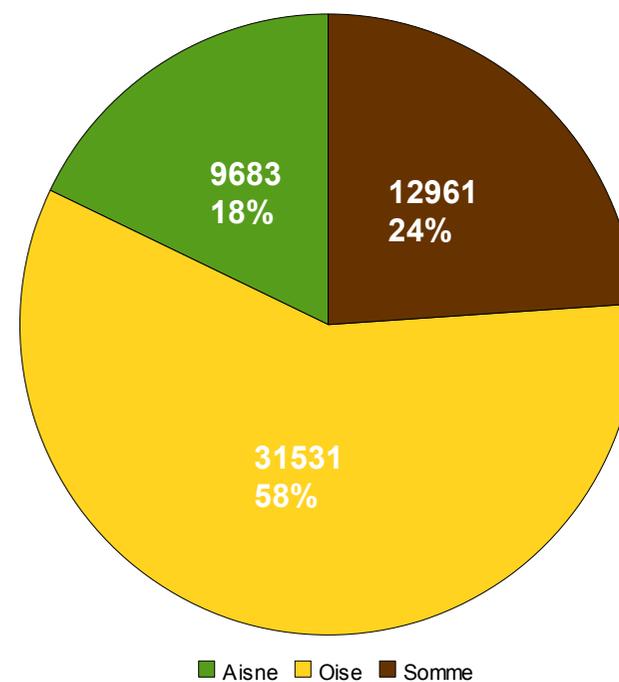


Conséquence du faible nombre de résidences principales sur le littoral, seul un quart des ménages des ménages résident dans le département de la Somme alors que ce département représente près du tiers du parc privé en copropriété.

Répartition des logements en copropriété selon le département



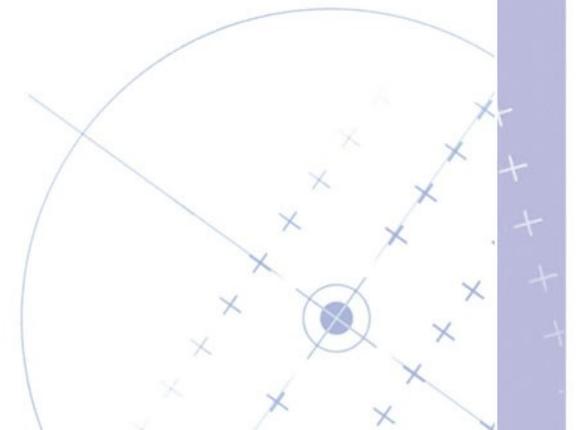
Répartition des ménages selon les départements



Un parc majoritairement locatif

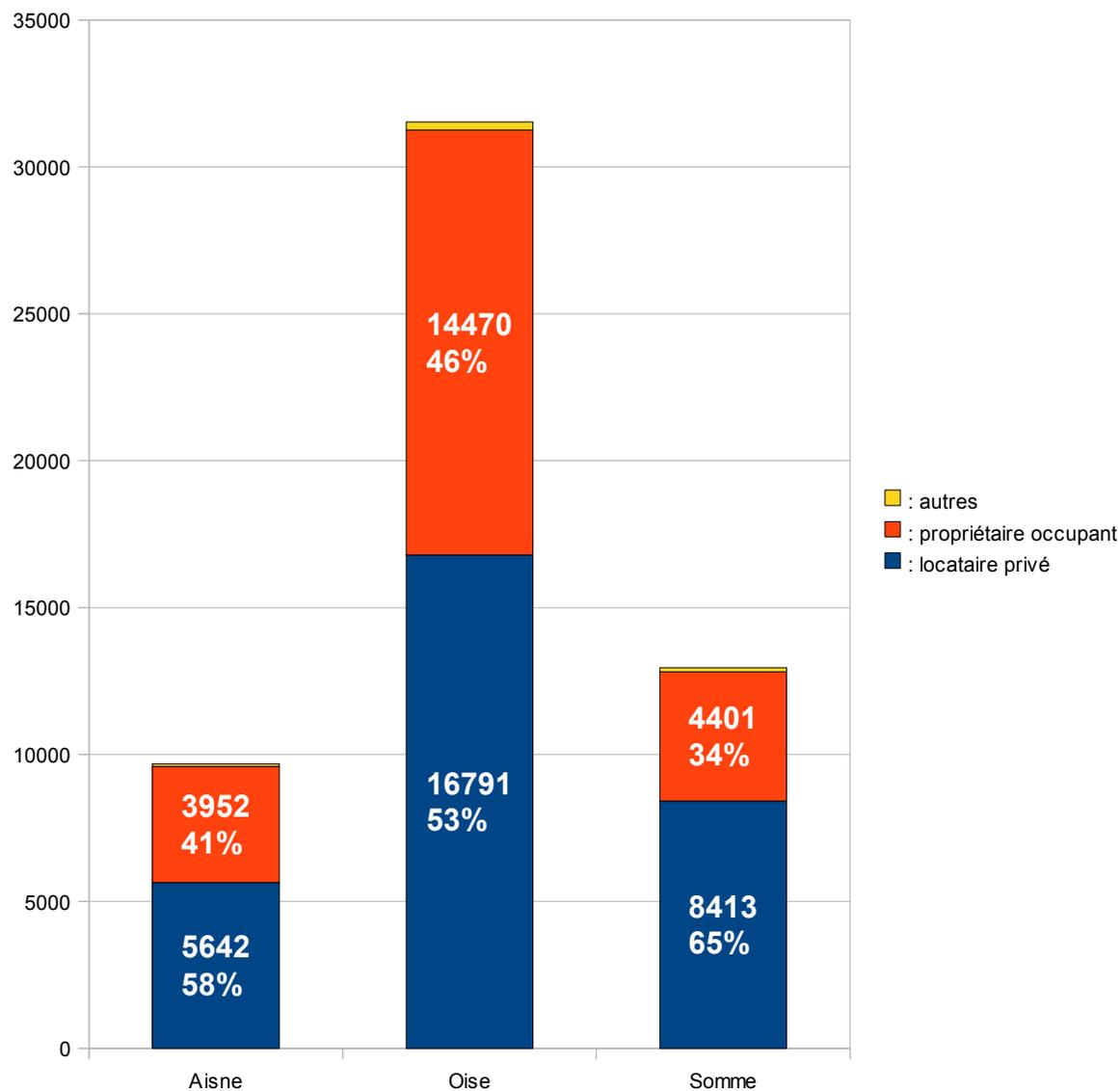
Majoritairement locatif (57%), le parc privé collectif en copropriété picard se distingue

- **Du parc privé collectif en copropriété national où les propriétaires occupants sont légèrement majoritaires (52%)**
- **Et plus encore des autres logements privés de la région (78,5% de propriétaires occupants).**

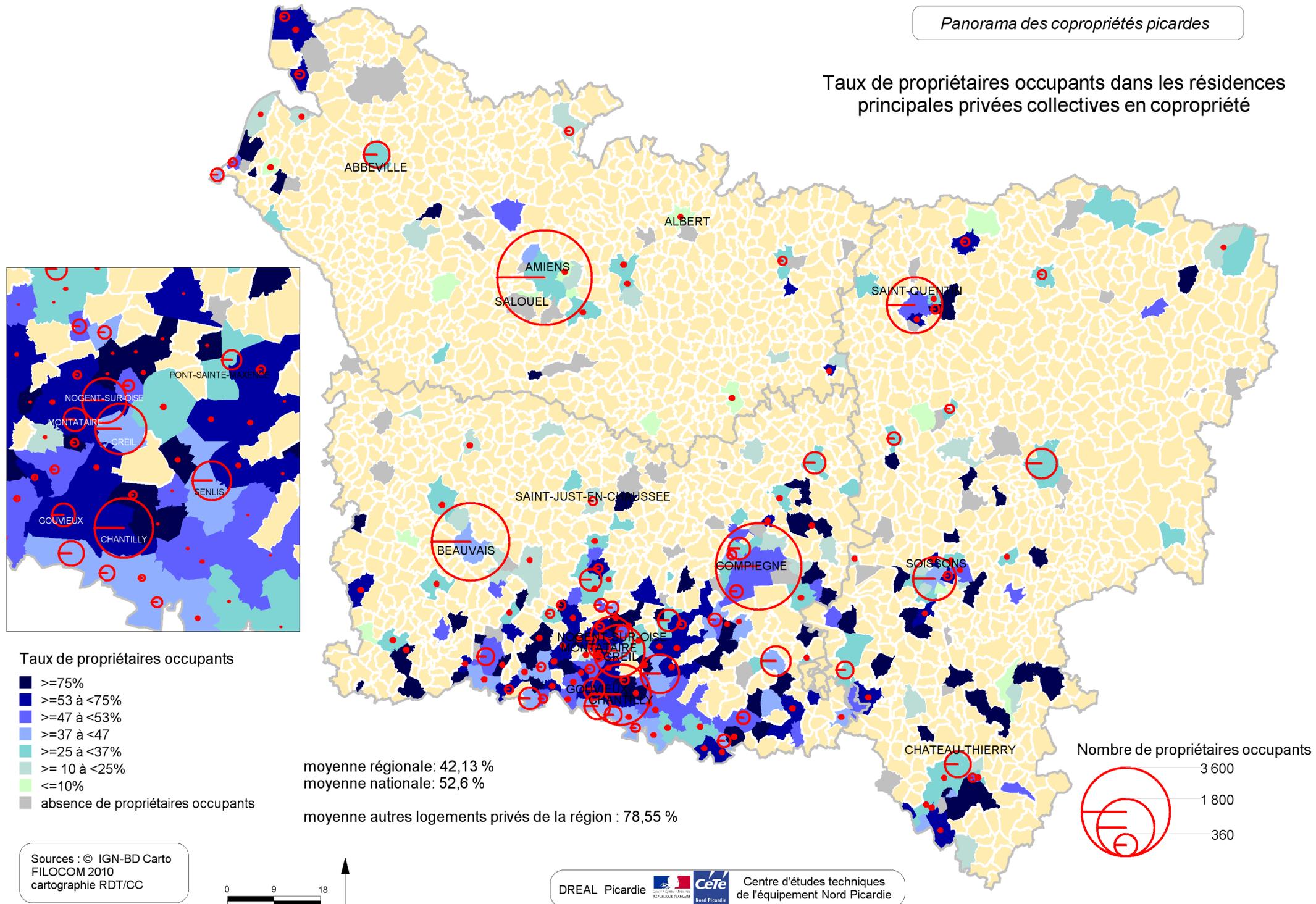


● La prépondérance du parc locatif se trouve dans les trois départements. Elle est toutefois nettement accentuée dans le département de la Somme.

Statut d'occupation dans les logements privés collectifs en copropriété selon les départements



Taux de propriétaires occupants dans les résidences principales privées collectives en copropriété



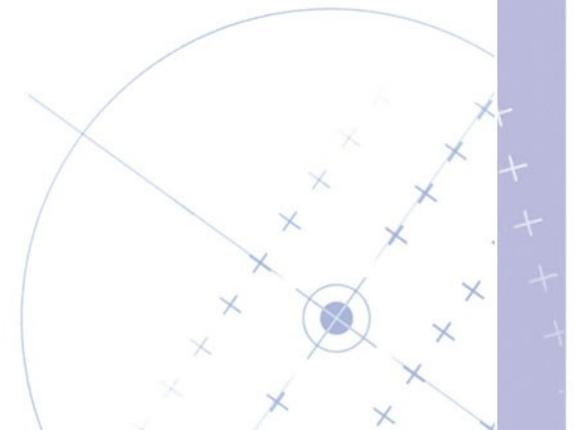
Des propriétaires occupants essentiellement présents dans le sud du département de l'Oise

- Les fortes présences de propriétaires occupants se trouvent à Chantilly et dans les aires urbaines de Compiègne, Creil, et Senlis.
- Le parc locatif représente près des 2/3 du parc privé collectif en copropriété d'Amiens ce qui explique la faiblesse de la propriété occupante dans la Somme.
- Le statut locatif est de loin le plus répandu dans les villes centres d'agglomération (mis à part Compiègne et Saint-Quentin)



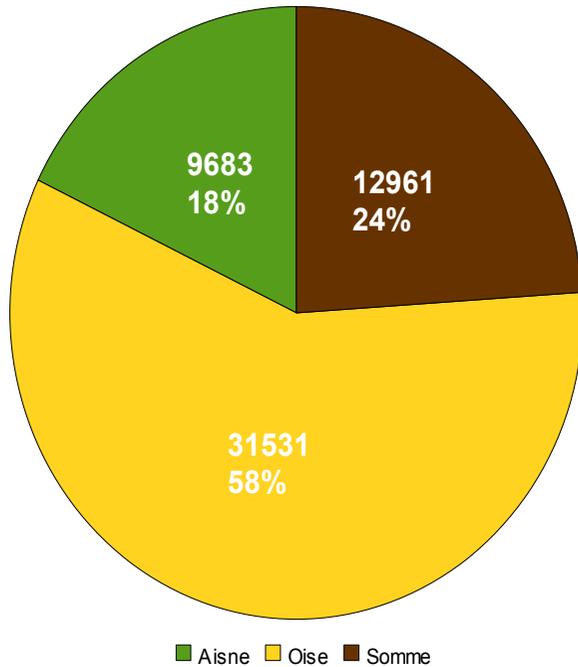
Une présence élevée de ménages pauvres

- La proportion de ménages en dessous du seuil de pauvreté est dans le parc collectif privé en copropriété supérieure (15,5%) à la moyenne nationale (14,9%) et à celle des autres logements privés picards (13,4%).
- Par contre, ce pourcentage est nettement inférieur à celui des logements collectifs picards en monopropriété (31,4%)

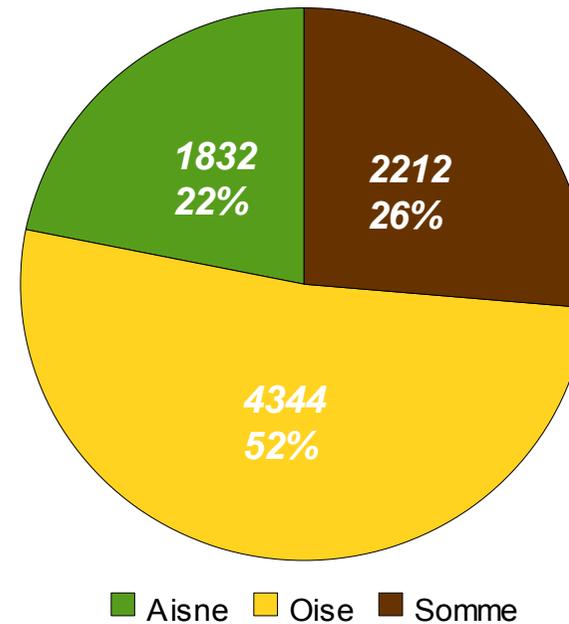


Des ménages pauvres sur-représentés dans les départements de l'Aisne et de la Somme à l'inverse de celui de l'Oise

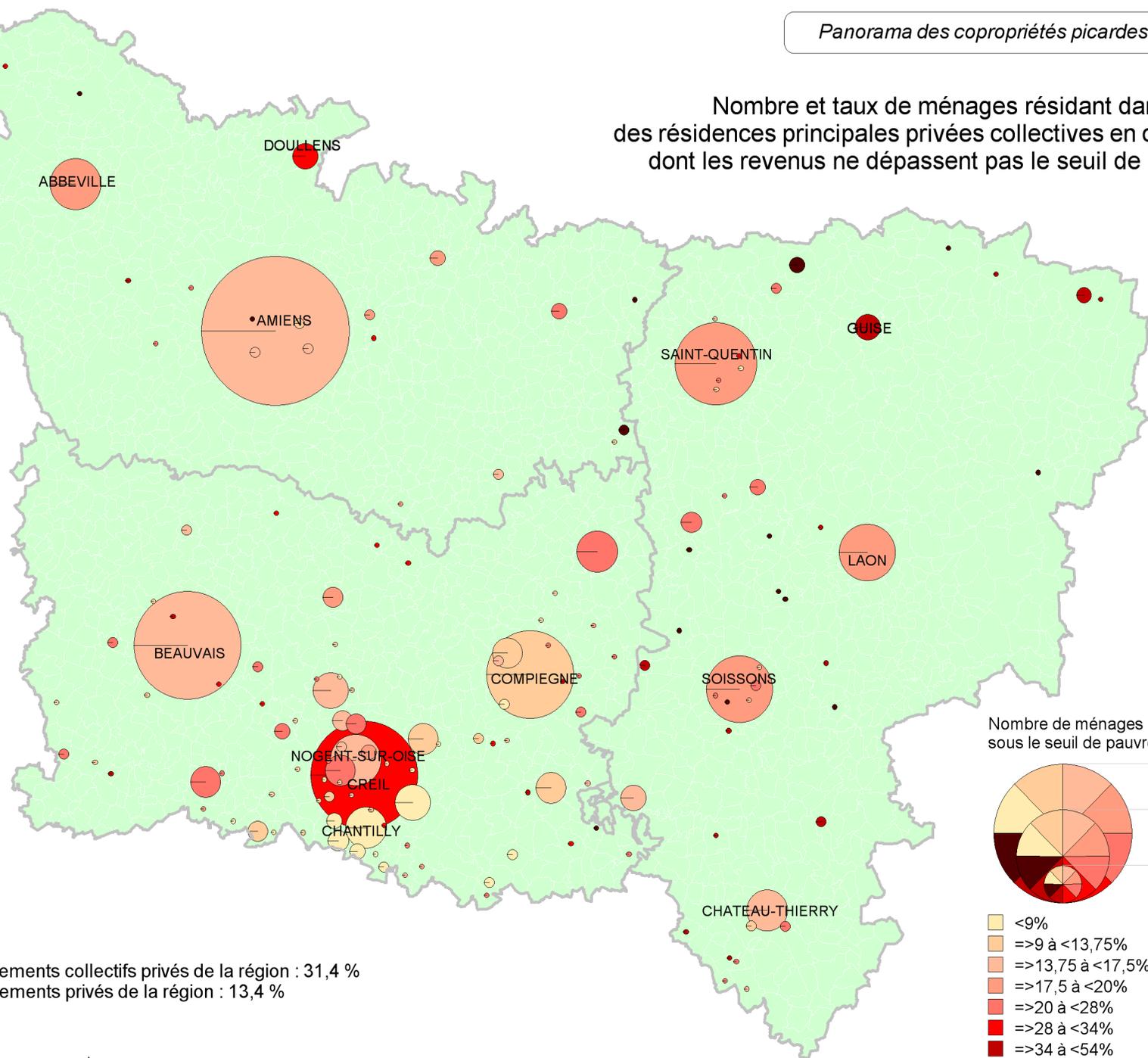
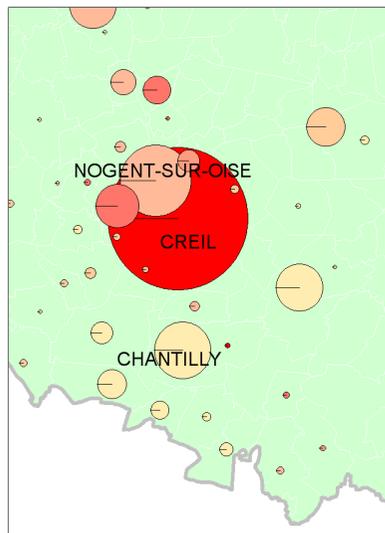
Répartition des ménages selon les départements



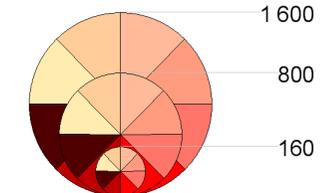
Répartition des ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté entre les départements



Nombre et taux de ménages résidant dans des résidences principales privées collectives en copropriétés dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté



Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté



- <9%
- =>9 à <13,75%
- =>13,75 à <17,5%
- =>17,5 à <20%
- =>20 à <28%
- =>28 à <34%
- =>34 à <54%
- =>54%

moyenne régionale : 15,48 %
 moyenne nationale : 14,90 %

ménages résidant dans les autres logements collectifs privés de la région : 31,4 %
 ménages résidant dans les autres logements privés de la région : 13,4 %

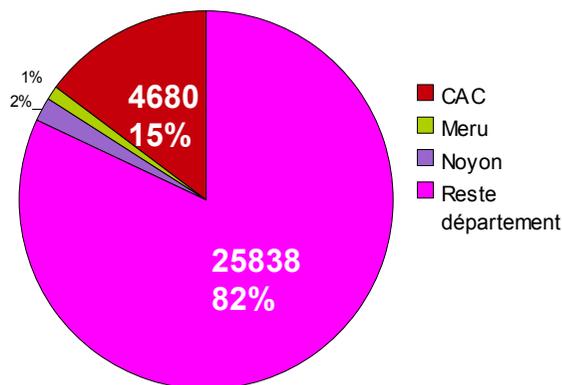
Sources : © IGN-BD Carto
 FILOCOM 2010
 cartographie RDT/CC



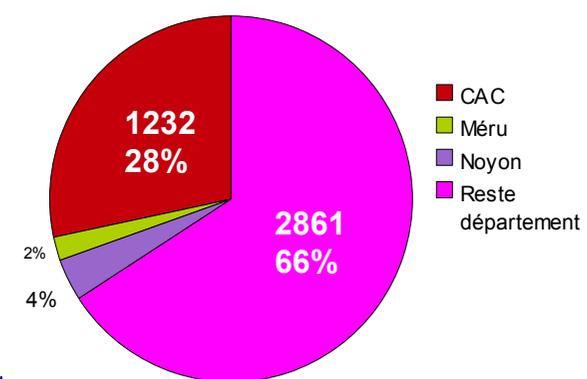
Le faible pourcentage de ménages pauvres dans le département de l'Oise ne doit pas masquer d'importantes disparités dans ce département

- Les faibles présences de ménages pauvres dans le parc privé collectif en copropriété se trouvent plutôt dans les secteurs valorisés du sud du département de l'Oise : Chantilly (6%), Gouvieux (6,6%, Senlis (7%) notamment
- La situation du sud du département de l'Oise est cependant très contrastée puisque Méru et les communes de la communauté d'agglomération de Creil (Creil, Montataire, Nogent sur Oise, Villers Saint Paul) présentent au contraire des pourcentages de ménages pauvres très élevés. Le nombre de ménages pauvres dans le parc privé collectif en copropriété de Creil est ainsi huit fois supérieur à celui de Chantilly pour un même nombre de résidences principales.
- Dans le reste du département, la sur-représentation de ménages pauvres à Noyon doit être relevée

Répartition des ménages dans le département de l'Oise



Répartition des ménages pauvres du département de l'Oise

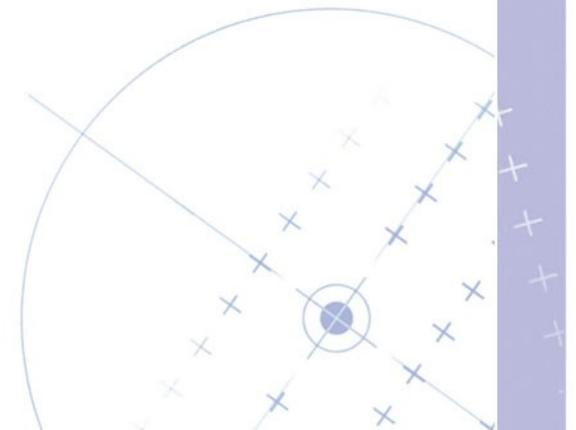


Une forte présence de ménages pauvres dans certains territoires

- **Les espaces ruraux : Bohain-en-Vermandois (75,9% de ménages pauvres), Guise (40%), Hirson (50%), Doullens (30,2%) par exemple.**
- **Le littoral picard : Ault (42,1%), Cayeux-sur-mer (28,4%), Saint-Valéry-sur-Somme (26,4%), Mers-les-Bains (22,7%), Fort-Mahon (21,7%) . Comme pour les espaces ruraux, il s'agit de territoires où les difficultés socio-économique ne sont pas le propre des résidents de logements en copropriété.**
- **Les communes valorisées situées à la périphérie des villes centres d'agglomération présentent souvent des proportions de ménages pauvres élevés. Ex : Troissereux, Avilly-Saint-Léonard, Vieux-Moulin, Vauxbuin, Rouvroy, Dreuil-les Amiens**

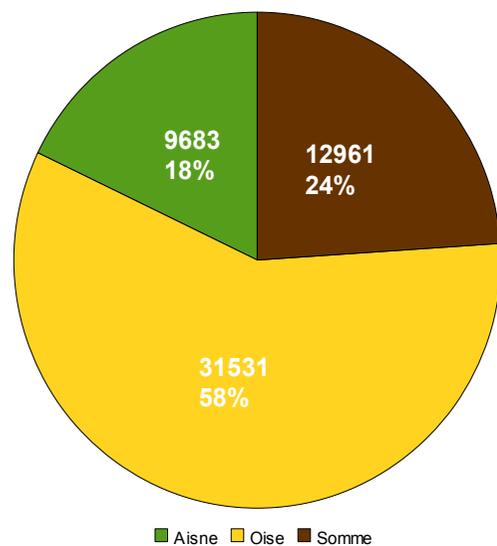
Des situations de suroccupation plus fréquentes dans le parc en copropriété que dans les autres logements privés

- **Le taux de suroccupation est de 3,31% soit un taux supérieur à celui des autres logements privés de la région (2,1%).**
- **Le taux de suroccupation est de même sensiblement en dessous de la moyenne nationale des logements collectifs privés en copropriété (5,2%).**

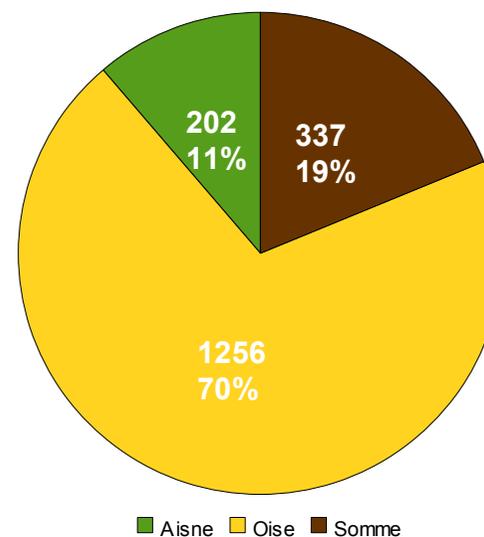


Des situations de suroccupation nettement plus fréquentes dans le département de l'Oise.

Répartition des ménages selon les départements

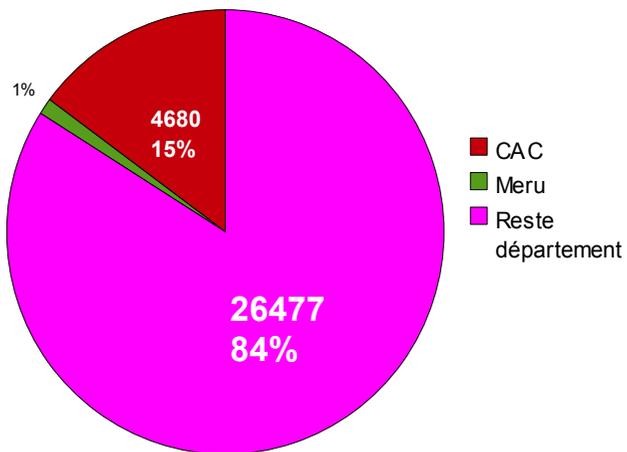


Répartition des résidences ménages en situation de suroccupation dans les copropriétés selon les départements

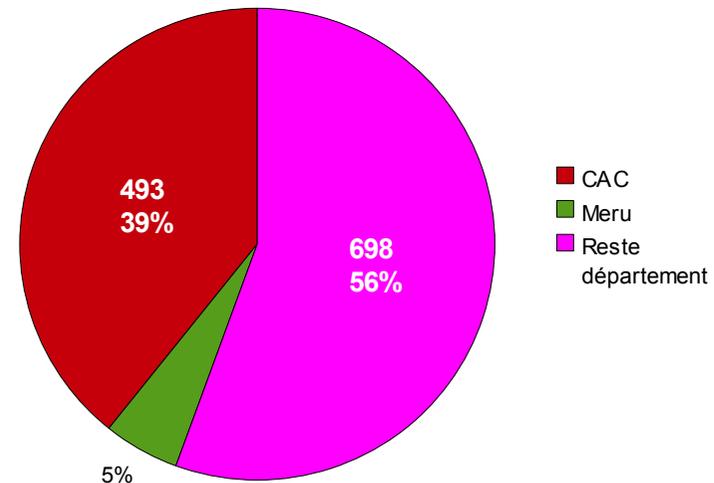


Une sur-représentation des situation de suroccupation dans le département de l'Oise due à leur forte présence à Méru et dans la CAC.

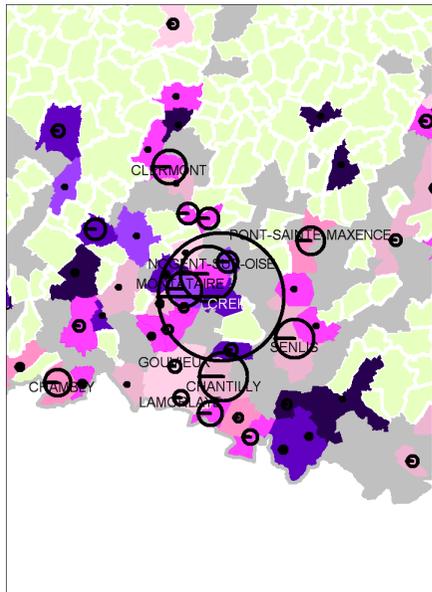
Ventilation des ménages dans le département de l'Oise



Ventilation des logements suroccupés dans le département de l'Oise



Taux de sur-occupation des ménages résidant dans des résidences privées collectives en copropriété



Taux de suroccupation

- >15%
- >10,1 à <=15%
- >7,1 à <=10%
- >4,1 à <=7%
- >3,1 à <=4%
- >1,9 à <=3%
- <=1,9%
- = 0 sur-occupation

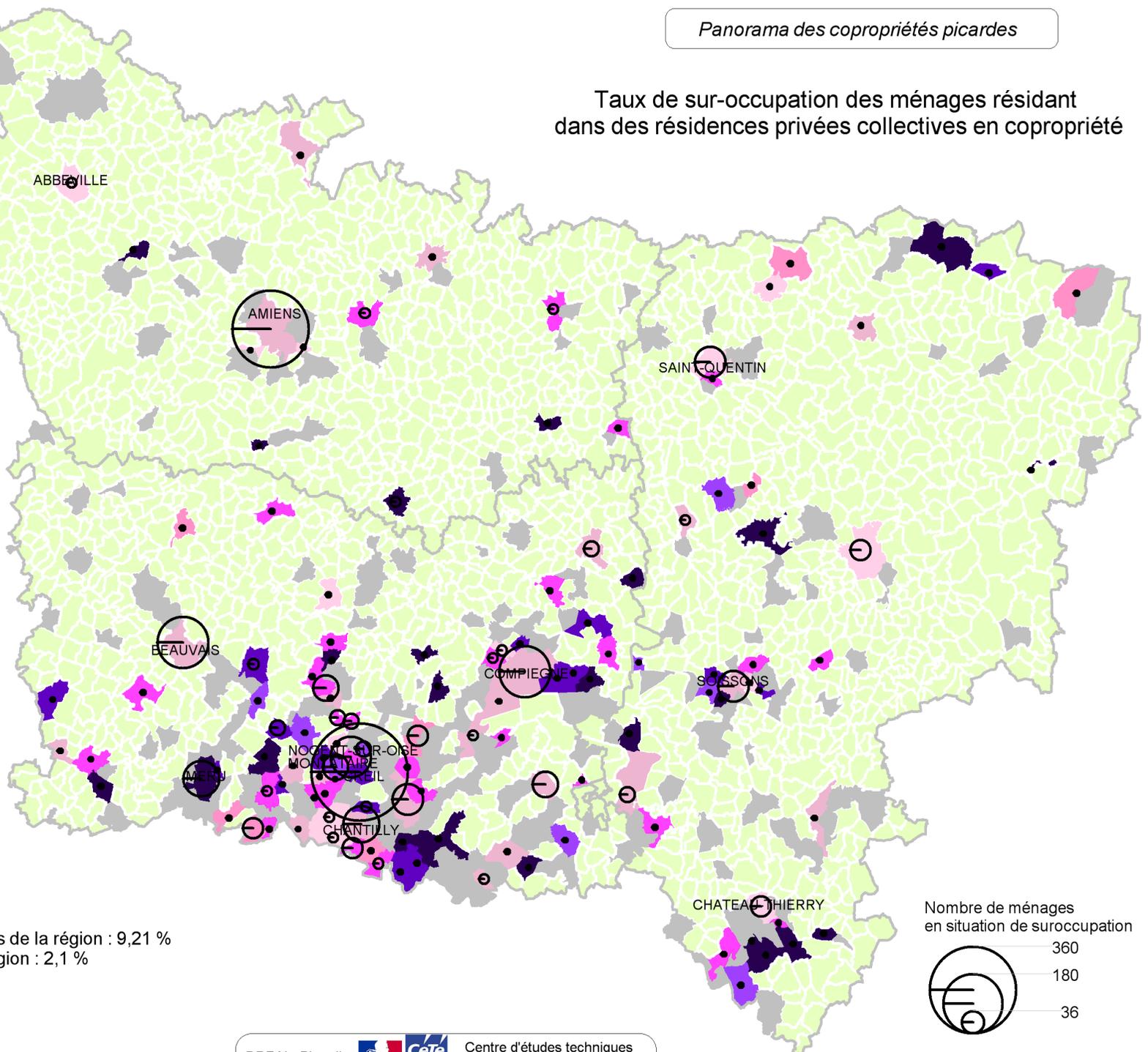
moyenne régionale: 3,31 %

taux moyen des autres logements collectifs privés de la région : 9,21 %

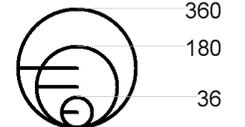
taux moyen des autres logements privés de la région : 2,1 %

moyenne nationale : 5,24 %

Sources : © IGN-BD Carto
FILOCOM 2010
cartographie RDT/CC



Nombre de ménages en situation de suroccupation



Localisation des logements suroccupés.

- Près d'un logement collectif privé en copropriété suroccupé sur cinq se trouve à Creil alors que cette commune ne recouvre que 4,9% des ménages.
- Les communes du littoral connaissent une forte présence de logements privés collectifs en copropriété suroccupés.
- A l'exception, de Clermont et de Creil, les situations de suroccupation sont rares dans les villes centres d'aire urbaine.

