



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE  
**HABITAT**  
Mars 2020



*Les logements  
en copropriété  
d'Hérouville Saint-Clair*

*Premiers éléments  
de connaissance*

Mars 2020

# Sommaire

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>I. LES COPROPRIÉTÉS, UNE COMPOSANTE ESSENTIELLE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DE LA VILLE</b>	<b>4</b>
42 % du parc régi par le statut de la copropriété	4
Des copropriétés caractéristiques des années 60-80 à forts enjeux	6
Des caractéristiques propres à la ville d'Hérouville Saint-Clair	9
<b>II. PORTRAIT DES COPROPRIÉTÉS À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS</b>	<b>12</b>
Un parc de logements qui se concentre dans les quartiers centraux de la ville	12
Portraits des quartiers	14
<b>III. UNE PREMIÈRE APPROCHE DES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES</b>	<b>18</b>
Les copropriétés, un parc de logements collectifs qui présente des signes de fragilité	18
L'OPAH, un dispositif en faveur du parc privé	20
Des quartiers qui cumulent des signes d'alerte	22
<b>CONCLUSION</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>26</b>

**D**ans le cadre de la convention ANRU, la commune d'Hérouville Saint-Clair s'est attachée à mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain (PRU) ambitieux dans le centre-ville et les quartiers à proximité (Grand Parc, Belles Portes, le Val et Grande Delle). Ce projet a permis d'entreprendre plusieurs opérations de démolition, de reconstruction et de résidentialisation d'îlots sociaux et de diversifier l'offre de logements avec la production de nouvelles copropriétés privées, notamment sur le site Prestavoine.



Parallèlement, la ville a mené une politique de rénovation du parc privé existant, avec la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) portant sur la période 2005-2010 et la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en 2012. Dans ce cadre, le traitement des copropriétés a été abordé et certains travaux ont été engagés.

Cependant, le développement d'une offre nouvelle de logements neufs à l'échelle de l'agglomération caennaise a eu pour conséquence de déqualifier une partie du parc privé ancien, notamment les copropriétés construites dans les années 60-80. Le maintien à niveau de ce parc est devenu un enjeu urbain et environnemental important puisqu'il constitue une composante essentielle de l'offre en logements proposée aux habitants et présente de fortes lacunes en matière énergétique. Consciente du sujet, la ville a déjà amorcé des démarches auprès de certaines copropriétés, en collaboration avec Caen la mer.

Aujourd'hui, Hérouville Saint-Clair souhaite disposer d'une vision globale de ce parc qui représente près de 42 % des logements de la ville. C'est pourquoi, elle a missionné l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole, l'Aucame, pour mieux l'aider à appréhender l'ensemble de ces copropriétés. Cette note se propose d'apporter un premier éclairage sur le sujet, préalable indispensable à la définition d'une politique publique efficace et efficiente. Elle dresse dans un premier temps un portrait des copropriétés de la ville puis dans un second temps une analyse des quartiers potentiellement fragilisés.

# I. Les copropriétés, une composante essentielle de l'offre de logements de la ville

## 42 % DU PARC RÉGI PAR LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Ce premier repérage, à l'échelle d'Hérouville Saint-Clair, s'est fait sur la base des données issues des fichiers fonciers (MAJIC) au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ces derniers permettent de repérer, à la parcelle cadastrale, les logements privés soumis au statut de la copropriété et informe sur les grandes caractéristiques de ces logements. Dans un souci d'exhaustivité, les logements livrés après le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ont également été pris en compte dans la partie suivante :

- Quartier Grand Parc, Avenue de la Grande Cavée : 2 copropriétés livrées fin 2017, Emergence et Vivaldi, regroupant respectivement 53 et 28 appartements.
- Hameau et quartier Lebisey, rue du Perthuis : 1 copropriété, les Hauts du Golf, regroupant 57 appartements et 4 pavillons.

En 2019, Hérouville Saint-Clair compte 4 762 logements privés soumis au statut de la copropriété, ce qui représente 42 % des logements de la ville. Ce parc constitue une composante essentielle de l'offre en logements privés.

En effet, le nombre de logements localisés dans une copropriété privée est quasiment identique à celui des logements locatifs sociaux présents dans la ville d'Hérouville Saint-Clair. Ils constituent, à eux deux, plus de 80 % des logements offerts à la population.

Hérouville Saint-Clair regroupe 9 % des logements privés en copropriété de Caen la mer. La commune est la deuxième ville en nombre de logements régis par ce statut. Avec la ville de Caen, elle est la seule commune de Caen la mer à afficher une part de logements en copropriété supérieure à 40 %.

Toutefois, en nombre de logements, Hérouville Saint-Clair se situe loin derrière la ville de Caen qui concentre près des trois quarts de ce parc, soit environ 36 300 logements.

*Les communes de Caen la mer ayant au moins 400 logements en copropriété*

	Nombre	Part
Caen	36 264	56,3 %
Hérouville Saint-Clair	4 762*	42,3 %
Ouistreham	2 526	36,3 %
Mondeville	1 209	23,4 %
Iffs	1 118	21,3 %
Fleury-sur-Orne	601	23,8 %
Blainville-sur-Orne	449	16,3 %
Colombelles	418	12,9 %
Bretteville-sur-Odon	400	21,6 %

Sources : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017 et  
\* Mairie d'Hérouville Saint-Clair



### Chiffres clés en 2019

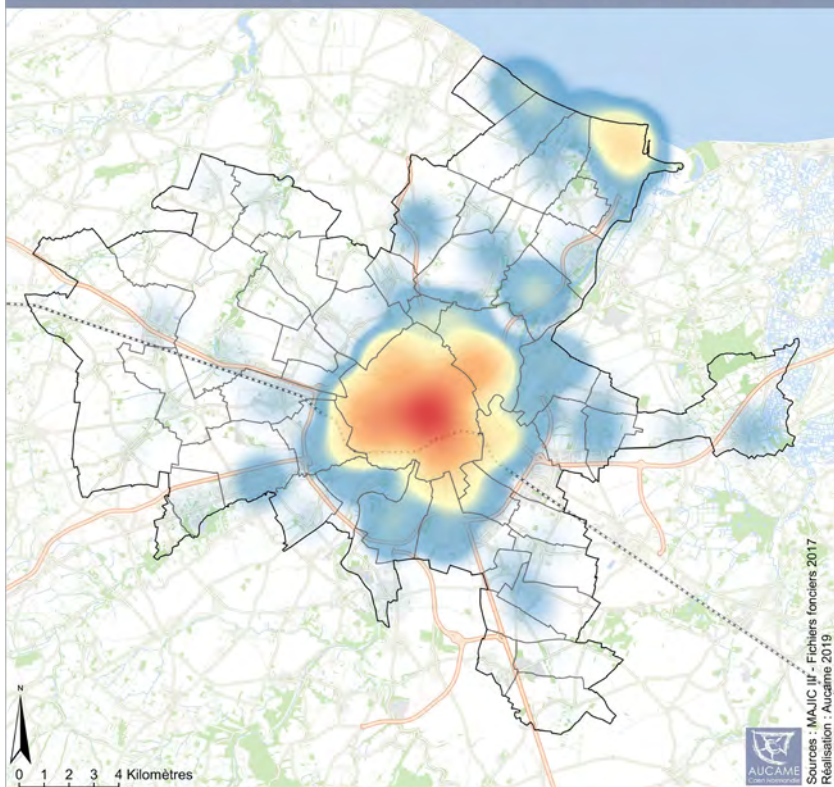
**110** copropriétés à Hérouville Saint-Clair

**4 762** logements privés,  
soit **42 %** du parc de logements de la ville

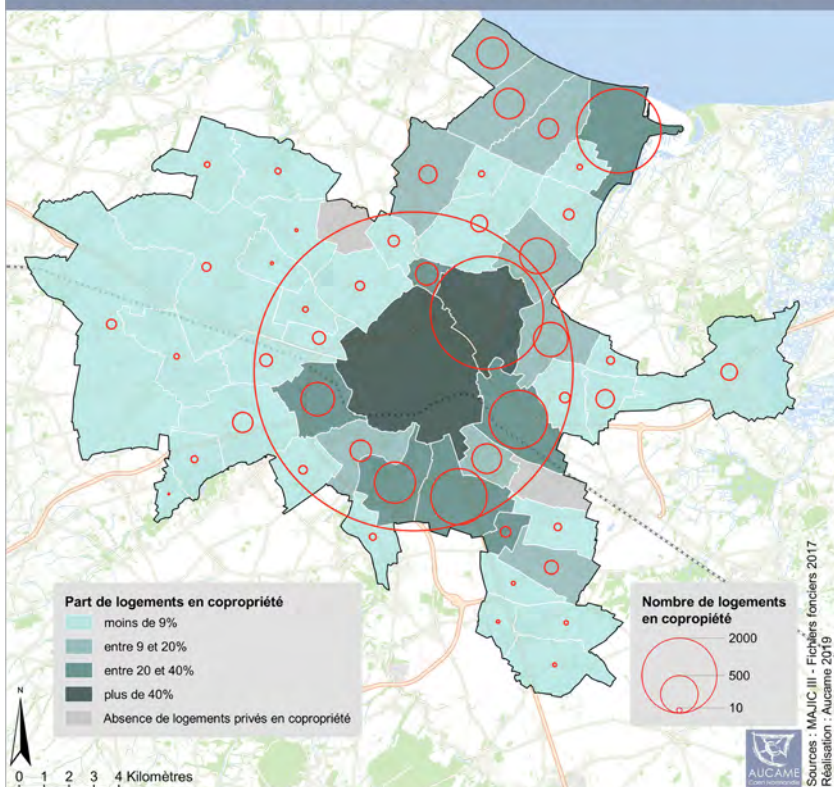
**178** logements sociaux  
dans les immeubles en copropriété



Intensité du nombre de logements en copropriété sur Caen la mer en 2017



Part et nombre de logements en copropriété sur Caen la mer en 2017



## QUELQUES DÉFINITIONS

La **copropriété**, régime juridique auquel peut être soumis tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Une copropriété peut comporter un ou plusieurs bâtiments.

Le **bâtiment**, ouvrage d'un seul tenant abritant des espaces habitables. Appelé couramment immeuble, il peut être soumis au régime de la copropriété et comporte plusieurs logements.

Le **logement**, local utilisé pour l'habitation. Il est séparé (fermé par des murs et des cloisons) et indépendant (ayant une entrée qui lui est propre). Il est soit situé dans une maison (logement individuel) ou dans un bâtiment collectif (appartement).

## LOI DE 1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS

« La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il s'agit de la loi fondatrice régissant le fonctionnement et l'organisation des copropriétés. Cette loi a traversé les décennies, en s'adaptant aux évolutions des besoins des copropriétaires. Ainsi, en cinquante ans, la loi du 10 juillet 1965 a connu une quarantaine de modifications législatives plus ou moins importantes dont les plus récentes sont issues des lois Alur (2014) et Elan (2018). »

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

## DES COPROPRIÉTÉS CARACTÉRISTIQUES DES ANNÉES 60-80 À FORTS ENJEUX

La partie suivante est basée sur les copropriétés renseignées dans les Fichiers Fonciers 2017, soit 4 622 logements.

### Une grande majorité de collectifs construits dans les années 60-80

Les logements en copropriété d'Hérouville Saint-Clair sont en grande majorité situés dans un immeuble collectif (92 %). Cependant, la ville se démarque par une présence relativement marquée de logements individuels régis par ce statut par rapport à la moyenne de Caen la mer (5,5 %). Il existe notamment des copropriétés mixtes regroupant des immeubles collectifs et des maisons individuelles, à l'exemple des Portes de la mer localisées aux Belles Portes.

Petit village de moins de 2 000 habitants au début des années 60, la ville nouvelle d'Hérouville Saint-Clair a connu un essor important au cours de années 60-70 pour atteindre 23 715 habitants en 1975. Près de 68 % du patrimoine hérouvillais a été construit entre 1965 et 1983. Cette caractéristique se retrouve également pour les logements en copropriété puisque ces derniers ont été construits aux deux-tiers sur cette période.

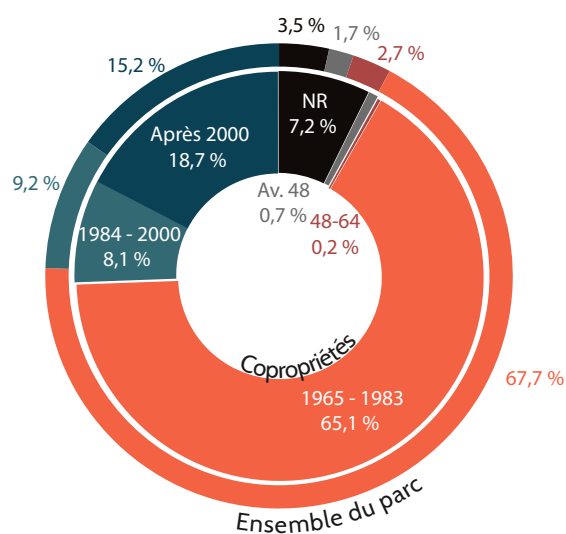
Cependant, il est à noter une présence plus marquée de bâtiments construits après les années 2000 (18,7 % contre 15,2 % pour l'ensemble du parc). Sous l'impulsion du

programme de rénovation urbaine (PRU), de nombreux programmes neufs ont été livrés. Onze immeubles regroupant environ 300 logements autour du stade Prestavoine ont fait émerger un nouveau quartier.

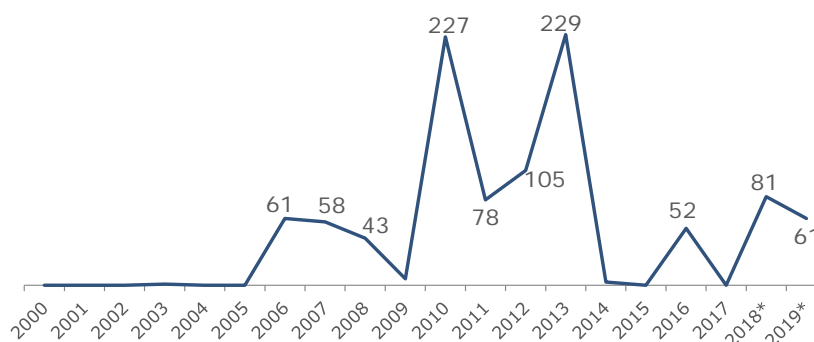
Répartition des logements en copropriété selon leur typologie



Comparatif des logements en copropriété selon leur période constructive



Évolution de la construction des logements en copropriété depuis 2000



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017

## De grandes copropriétés avec une organisation urbaine et juridique complexe

Sous l'impulsion des grands ensembles, la période 1965-1984 se caractérise par la construction de grandes copropriétés privées. Hérouville Saint-Clair, qui a connu un essor important pendant cette période, est logiquement marquée par la présence de copropriétés de grande taille. En moyenne, une copropriété est composée de 5 bâtiments et de 42 logements. A titre de comparaison, cette moyenne est de 18 logements à l'échelle de la ville de Caen et de Caen la mer. Cependant, cette période constructive recouvre deux réalités.

D'une part, les logements construits dans les années 65-75, début de la production de masse, sont insérés dans de très grandes copropriétés bâties sous forme de tours et de barres dont l'organisation juridique est complexe : urbanisme de dalle, imbrication des volumes, vastes espaces extérieurs, ... Les copropriétés Arcole (363 logements) et Léna (223 logements), à la Haute Folie, sont représentatives de cette époque.

D'autre part, les logements construits dans les années 75-85, en réaction à l'échec des grands ensembles, sont localisés dans des opérations de plus petite taille et tournées vers des conceptions architecturales plus complexes : balcons, escaliers extérieurs, décrochés dans la façade, ... Ces opérations, bâties au début des premières réglementations thermiques de 1974, disposent d'une enveloppe architecturale plus complexe à rénover.



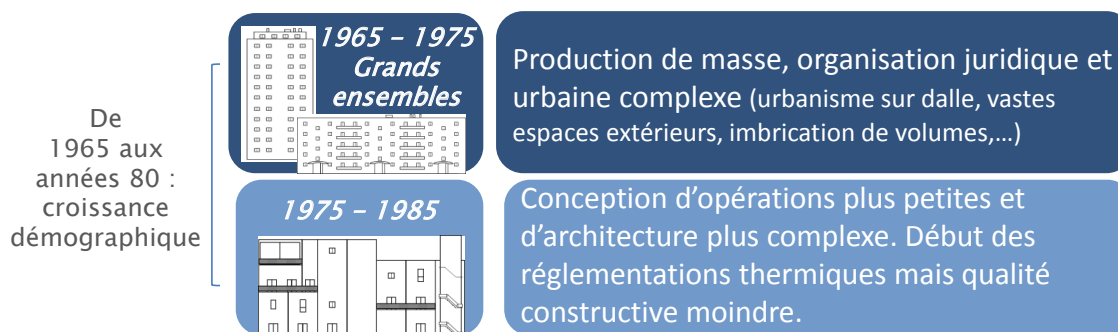
*Résidence Léna : un urbanisme sur dalle*



*Parc Saint-Clair : de grands balcons*



*Résidence Les Terrasses : une architecture complexe*



Source : Fichiers Fonciers 2017, DGFIP



## Les copropriétés construites dans les années 60-80, un parc qui cumule de forts enjeux énergétiques et urbains

Le maintien à niveau du parc existant est devenu un enjeu à plusieurs titres.

Sur le plan environnemental, les logements construits entre 1950 et 1980 sont réputés plus énergivores puisque :

- au début des années 50 l'utilisation massive de matériaux de moindre qualité énergétique s'est généralisée
- le début des années 80 est considéré comme une époque charnière à partir de laquelle la réglementation thermique de 1974 est intégralement prise en compte dans les constructions.

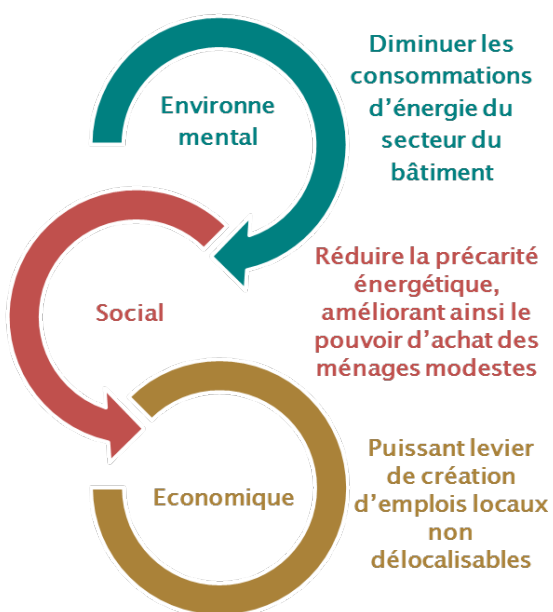
La maîtrise de la consommation énergétique, notamment par le biais de la rénovation du parc existant, devient un outil puissant pour les pouvoirs publics sur le plan environnemental, social et économique.

Sur le plan urbain, le parc ancien privé constitue la majorité des logements des centres villes et des centres-bourgs proposés aux habitants.

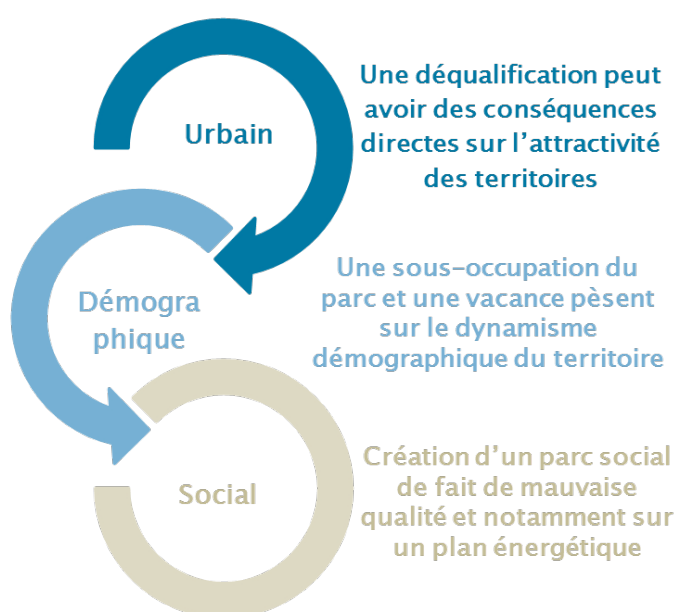
En concurrence avec le développement d'une offre nouvelle et de qualité en périphérie, ce parc montre des signes de faiblesse. Sa déqualification peut avoir des conséquences directes sur l'attractivité de ces secteurs, notamment sur un plan démographique. La sous-occupation de certains logements et une augmentation de la vacance engendrent une baisse de la population sur certaines parties du territoire, notamment dans la ville de Caen.

Toutefois, ce parc collectif localisé en centre-ville propose les niveaux de prix de vente les moins élevés (par rapport au collectif neuf et à l'individuel ancien). Il permettrait donc à certains ménages, notamment aux familles aux revenus modestes, de se loger. Cependant, le montant des travaux ou des charges (notamment de chauffage) limite l'attractivité de ce parc.

### Les enjeux de la rénovation énergétique du parc



### Les enjeux du maintien à niveau du parc existant





## DES CARACTÉRISTIQUES PROPRES À LA VILLE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR

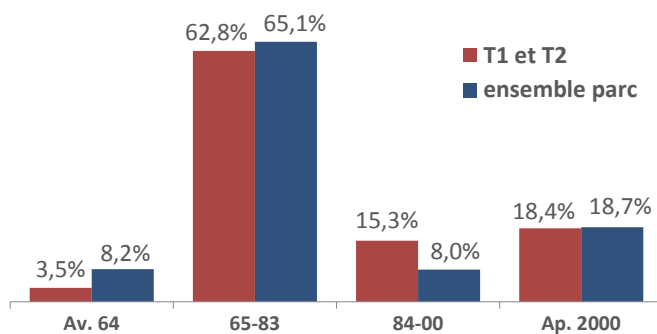
### Des logements plutôt petits, mais une part significative de grands logements

Les logements en copropriété d'Hérouville Saint-Clair sont en grande majorité situés dans des immeubles collectifs (92 %). Cela induit une présence marquée de petits logements. Plus de 45 % des logements sont composés de 1 ou 2 pièce(s). Cette proportion est seulement de 27 % pour l'ensemble du parc.

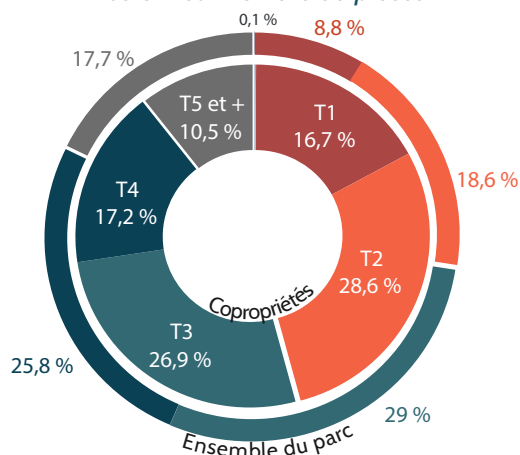
Si la majorité des petits logements (T1 et T2) a été construite dans les années 60-80, 18 % de ces logements ont été néanmoins livrés après 2000.

Cependant, Hérouville Saint-Clair se démarque de Caen la mer et de la ville de Caen par une présence plus marquée de grands logements. A Hérouville Saint-Clair, les copropriétés sont composées à 10,5 % de 5 pièces et plus, contre 6,5 % pour la ville de Caen et 7,1 % pour le reste de Caen la mer. Un tiers des logements ont une surface comprise entre 55 et 74 m<sup>2</sup>, contre seulement un quart à Caen.

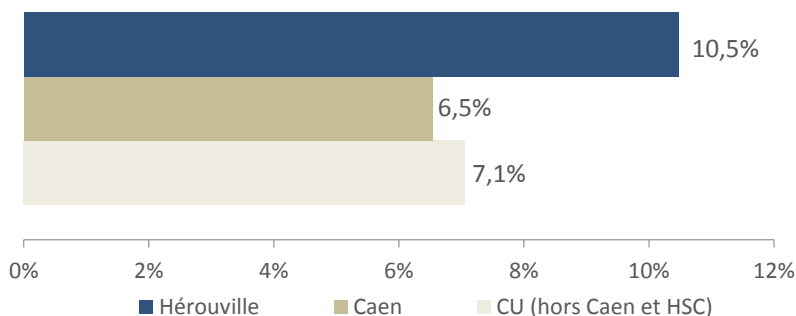
Comparatif de la période constructive des petits logements (T1 et T2)



Comparatif des logements en copropriété selon leur nombre de pièces



Comparatif avec Caen et Caen la mer des logements en copropriété de type T5 et +



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017

### Précaution d'usage :

La définition retenue pour cette étude est le nombre de pièces au sens des promoteurs immobiliers. Est comptabilisé le nombre de chambres et de salle à manger ; la cuisine et les pièces d'eau sont exclues du décompte.

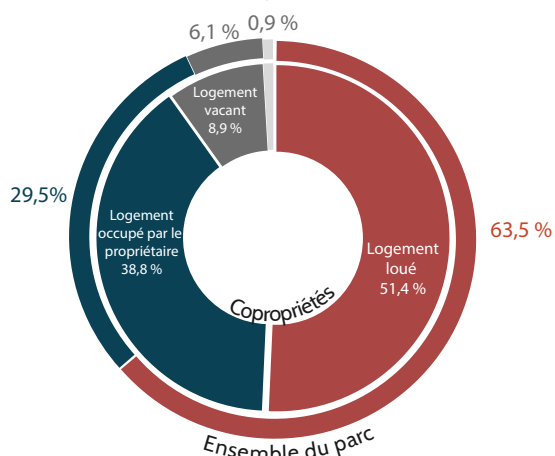
## Un parc majoritairement locatif, mais une forte proportion de propriétaires occupants

Malgré une légère prédominance de locataires (51,4 %), le parc de logements en copropriété se caractérise par une occupation relativement mixte. Cependant, il se distingue par une surreprésentation de propriétaires occupants (38,8 %) comparativement à l'ensemble du parc hérouvillais (29,5 %). Il abrite près de 55 % des propriétaires présents sur le territoire communal.

Cette surreprésentation s'observe également lorsqu'on se compare aux 4 autres communes constitutives du centre urbain de Caen la mer. Cette proportion est seulement de 30 % à Caen et 35 % à l'échelle des trois autres communes (Colombelles, Iffs et Mondeville).

La part de propriétaires occupants est un critère important dans une optique d'intervention. La capacité de mobiliser une copropriété dans un programme de travaux semble plus aisée lorsqu'elle est composée en majorité de propriétaires occupants. Toutefois, cet indicateur doit être manié avec précaution et complété avec d'autres observations. Ces copropriétés peuvent être occupées par des propriétaires aux revenus modestes dont la capacité de réaliser des travaux de grande ampleur est limitée.

Comparatif des logements en copropriété selon leur statut d'occupation

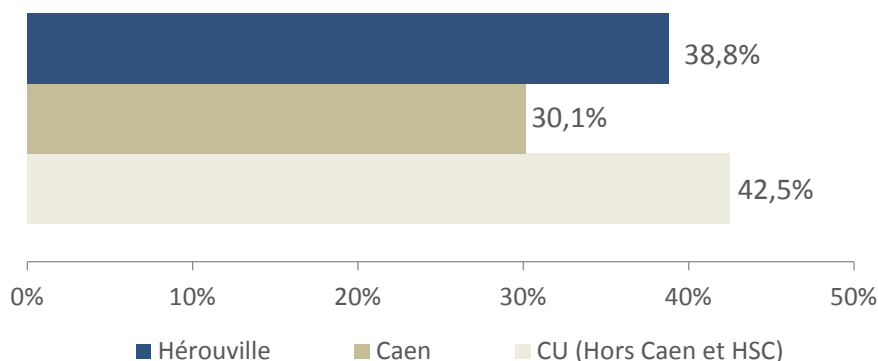


Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017



Appartement vendu - quartier Grand Parc

Comparatif avec Caen et Caen la mer des logements en copropriété occupés par des propriétaires



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017

## Un parc touché par un phénomène de vacance mais dans une moindre proportion par rapport à Caen la mer

Si le taux de vacance est probablement surestimé (cf. précaution d'usage ci-dessous), les Fichiers Fonciers permettent d'appréhender le phénomène de vacance des villes et de leurs quartiers.

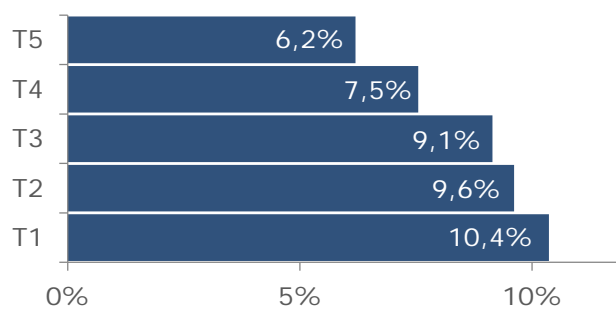
Avec une vacance de 6,1 %, le marché de l'habitat hérouvillais semble équilibré. Dans un contexte de forte concurrence, il semblerait que le parc de logements en copropriété soit plus fortement touché par ce phénomène (8,9 %). Sans connaître un volume important de logements vacants depuis plus de deux ans, cette tendance peut être le signe d'un processus de déqualification.

Dans le parc de logements, il semblerait que les petits logements (T1 et T2) soient plus fortement touchés par ce phénomène de vacance.

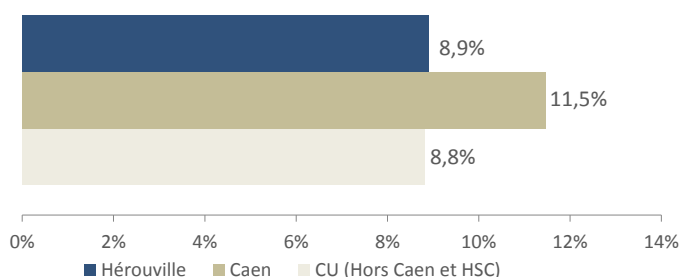


Appartement à louer - quartier Belles Portes

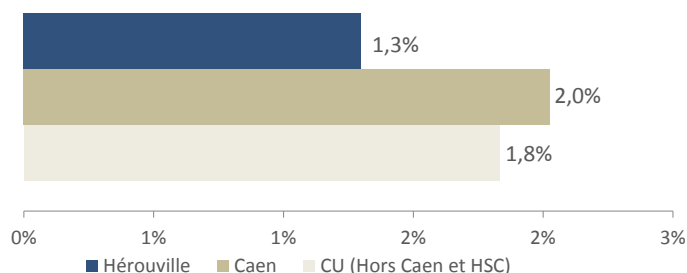
Taux de vacance des logements en copropriété selon la taille



Comparatif avec Caen et Caen la mer des logements en copropriété vacants



Comparatif avec Caen et Caen la mer des logements en copropriété vacants depuis plus de 2 ans



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017

**Précaution d'usage :** Au sein des fichiers fonciers, la méthode de calcul se rapproche de celle retenue par le fichier des logements communaux (FILOCOM). Cette dernière recense les logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation). Il en ressort une surestimation de la vacance puisque sont considérés comme vacants les logements sans occupant à cette date.

## II. Portrait des copropriétés à l'échelle des quartiers

Il s'agit dans cette partie de proposer une analyse des quartiers d'Hérouville Saint-Clair, basée sur le découpage IRIS de l'INSEE.

Vu le petit nombre de logements concernés dans certains quartiers, ceux-ci ne seront pas inclus dans les analyses qui suivent : Hameau de Beauregard - Zone Portuaire, quartier du Val Est et le quartier Belles Portes (1<sup>ère</sup> partie).

Malgré sa vocation tertiaire, la sphère Citis est intégrée à l'analyse puisque cet IRIS regroupe 11 % des copropriétés du territoire, soit 524 logements.

### UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE CONCENTRE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX DE LA VILLE

Près de 65 % des logements en copropriété sont localisés dans les 4 quartiers centraux d'Hérouville Saint-Clair : Belles Portes, Haute-Folie, Grand Parc et Grande Delle. Le quartier Belles Portes représente à lui seul un quart des logements en copropriété de la commune, avec plus de 1 000 logements concernés.

Le reste de ce parc se situe dans les quartiers périphériques de la Sphère Citis et de Lebisey (18 %) et dans le quartier historique de Montmorency (12 %).

Les deux quartiers Val Ouest et le Bois se distinguent par la présence d'une ou deux copropriétés insérées au milieu de logements gérés par des bailleurs sociaux.

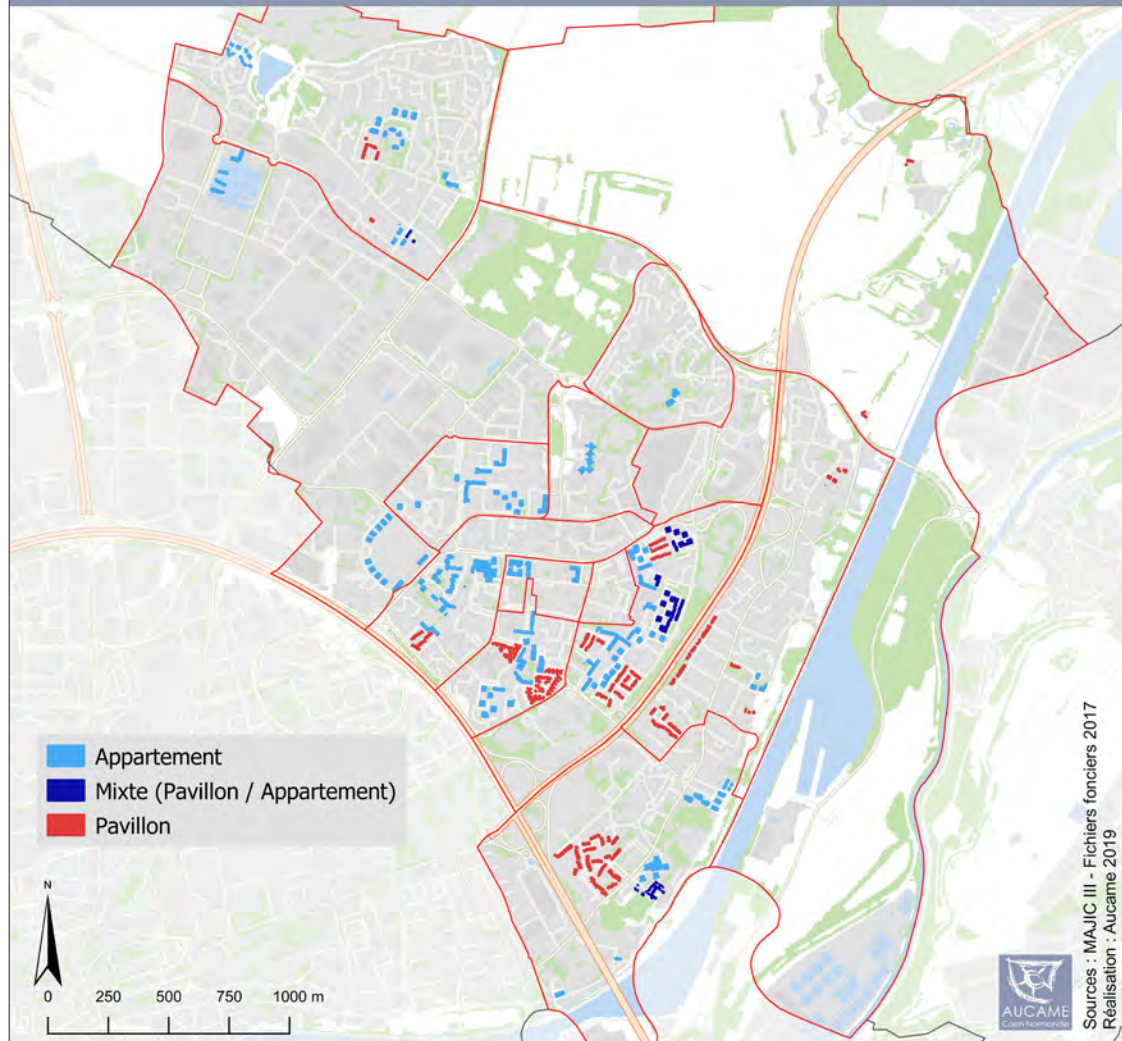
Répartition des logements en copropriété au sein des quartiers (IRIS) en 2019

	Logements		Copropriétés	
	Nb	% par rapport au parc	Nb	Nb moyen de logements
Quartier Belles Portes (2 <sup>ème</sup> partie) Savary	1 052	95,1 %	24	44
Quartier Haute Folie et Centre-Ville	838	63,9 %	7	120
Quartier Grand Parc (Sud)	577	57,2 %	12	48
Quartier Grande Delle	548	45,2 %	11	50
Sphère Citis	524	81 %	13	40
Bourg et quartier Montmorency Sud	434	38,5 %	10	43
Hameau et quartier de Lebisey*	339	30,9 %	12	28
Quartier Grand Parc*	216	35,8 %	5	43
Bourg et quartier Montmorency Nord	116	15,3 %	11	10
Quartier du Val Ouest	73	8,3 %	1	73
Quartier du Bois	39	4,3 %	2	19
Hameau de Beauregard - Zone Portuaire	6	17,6 %	2	3
Quartier du Val Est et du parc tertiaire	0	0 %	0	0
Quartier Belles Portes 1 <sup>ère</sup> partie	0	0 %	0	0
<b>HEROUVILLE SAINT-CLAIR</b>	<b>4 762</b>	<b>42 %</b>	<b>110</b>	<b>43</b>

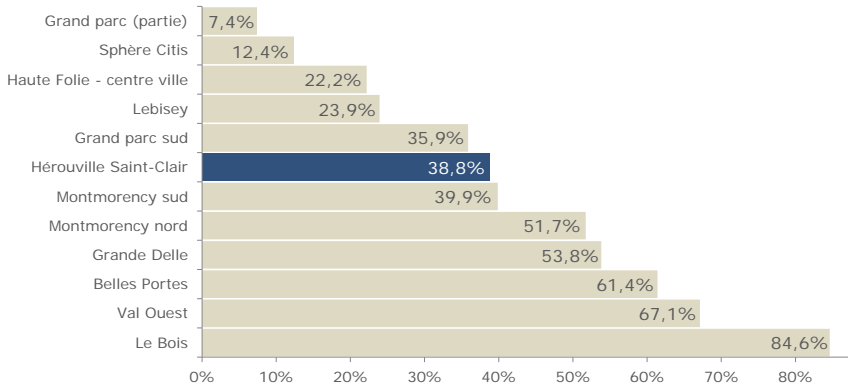
\*IRIS complétés par les logements livrés après le 1er janvier 2017 - Sources : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017 - Ville d'Hérouville Saint-Clair



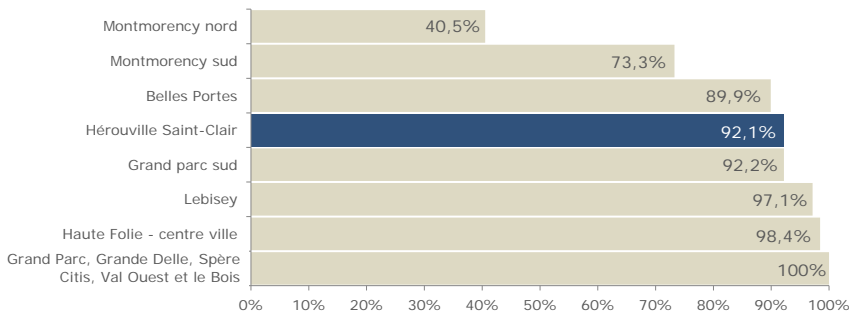
## Hérouville Saint-Clair - Localisation des copropriétés privées



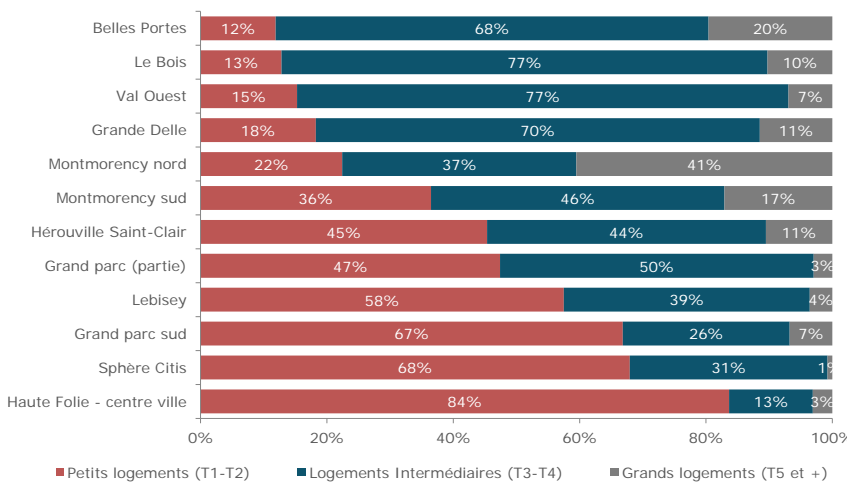
**Part des propriétaires occupants au sein des copropriétés privées par quartier (IRIS)**



**Part des logements collectifs au sein des copropriétés privées par quartier (IRIS)**



**Répartition des logements en copropriété selon la taille au sein des quartiers (IRIS)**



**PORTRAITS DES QUARTIERS**

**Montmorency, quartier ancien en pleine mutation**



Montmorency, composé de deux IRIS (Montmorency Sud et Montmorency Nord), constitue le premier quartier historique de la ville d'Hérouville Saint-Clair. Il se distingue nettement des autres quartiers par une surreprésentation de maisons, de grande taille (T5 et plus), insérées dans un tissu urbain pavillonnaire.

Ces deux IRIS regroupent 50 % de logements individuels et 25 % des T5 et plus régis par le statut de la copropriété, alors qu'ils n'accueillent que 11 % des logements en copropriété d'Hérouville Saint-Clair.

Si ces pavillons ont été largement construits dans les années 60-70, Montmorency concentre les seuls logements en copropriété construits avant-guerre. Ces immeubles, qui appartenaient à l'origine à un seul propriétaire, résultent de la mise en copropriété lors d'une vente.

En pleine mutation, ce quartier accueille également quelques nouvelles copropriétés, à l'image de la Résidence Saint-Clair de Montmorency construite après 2011. Ces nouveaux

Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017

immeubles, issus des dispositifs de défiscalisation, apportent de la diversité au quartier : des logements plus petits (de type T2 et T3) occupés par des locataires.

### Haute Folie et Grand Parc Sud, des grandes copropriétés localisées en entrée de ville



Situés au sud-est du centre-ville, ces deux quartiers sont caractéristiques de l'urbanisation des années 60-70. Ils se distinguent par une surreprésentation de copropriétés de très grande taille, en nombre de bâtiments et de logements. Dans le quartier Haute-Folie, une copropriété est en moyenne composée de 6 bâtiments et de 119 logements. On y trouve notamment Arcole, la plus grande copropriété de la ville.

Construits exclusivement entre 1965 et 1983, ces quartiers sont constitués en grande partie de logements collectifs de petite taille (T1 et T2), occupés par des locataires. Dans le quartier de la Haute Folie, les logements en copropriété sont à 83 % des T1 et T2 et à 68 % occupés par des locataires. Bien que situés aux franges du périmètre ANRU, aucune nouvelle construction n'a été observée ces dernières années sur ces deux quartiers.

A l'intérieur de ces quartiers, les copropriétés privées sont insérées dans un tissu urbain mixte accueillant du logement social, des équipements et des commerces. Il présente également des formes urbaines caractéristiques de ces années 65-75 : de nombreuses barres et de tours construites sur dalle, des volumes imbriqués et de vastes espaces extérieurs. Si certains de ces espaces apportent de la respiration à la ville (jardins, places, allées piétonnes...), l'utilisation et la gestion des espaces « semi-privés » au pied des immeubles sur dalle posent question en termes de propriété, de gestion et d'entretien.



*Résidence Haute Folie, face au Stade Prestavoine*



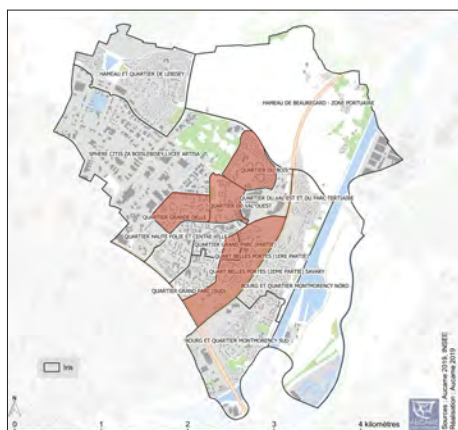
*Arcole : une résidence de plus de 300 logements*



## Paroles d'acteurs

« Le quartier des Belles Portes se caractérise par une surreprésentation des propriétaires occupants retraités qui ont acheté leur bien lorsqu'ils étaient en activité. Ils habitent généralement des logements relativement grands (T3 et T4) ».

### Belles Portes, Grande Delle, Bois et Val Ouest, des copropriétés occupées en grande majorité par des propriétaires



Ces quatre quartiers qui entourent le centre-ville se distinguent par une surreprésentation de propriétaires occupants. Au Bois, les logements en copropriété sont occupés à près de 85 % par des propriétaires. Ces quartiers accueillent à plus de 70 % des logements de taille intermédiaire de type T3 et T4. Ils sont par ailleurs relativement disparates en termes de fonctionnement et de formes urbaines.

Le quartier Belles Portes est à 95 % composé de copropriétés privées. Seules quelques maisons, allée Georges Sand, sont gérées par un bailleur social. En termes de typologie, il est à noter la présence de copropriétés horizontales et de copropriétés mixtes accueillant des maisons et des immeubles (ex : Résidence Portes de la mer dans le quartier Belles Portes). Ce quartier présente une variété de formes urbaines : des barres, des tours de grande hauteur, des plots,...

Le quartier Grande Delle a pour caractéristique une présence exclusive d'immeubles collectifs. Insérés dans des îlots gérés par des bailleurs sociaux, les onze copropriétés représentent 45 % de l'offre en logements du quartier. Boulevard Grande Delle Porte 1, deux immeubles privés ont été construits au sein de bâtiments sociaux.



Résidence Sully - quartier Belles Portes



Quartier Grande Delle - Porte 1

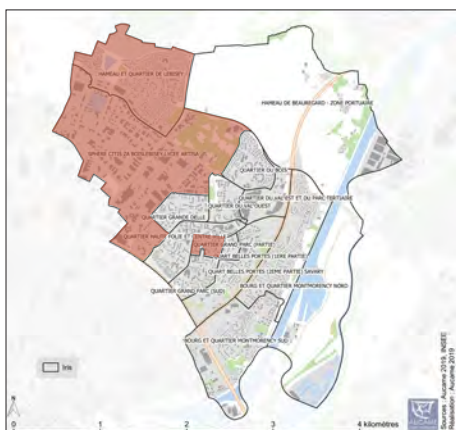


Résidence du Bois



Les deux derniers quartiers, le Bois et Val Ouest, sont en grande majorité composés de logements gérés par des bailleurs sociaux. Les copropriétés privées ne représentent que 4 % et 8 % des logements offerts à la population. Faisant partie d'un même ensemble architectural, la distinction entre le privé et le social devait être, à l'origine, difficile. Si cela est toujours le cas au Bois, l'image des copropriétés pâtit de la récente rénovation des immeubles sociaux voisins.

### Citis, Lébisey et Grand Parc Nord, des copropriétés récentes issues de dispositifs de défiscalisation et du PRU



Le regroupement de ces trois IRIS peut surprendre puisqu'ils n'occupent pas la même fonction dans la ville : Grand Parc et le sud de l'IRIS Citis sont des quartiers centraux mixtes (accueillant logement social et privé, commerces, services et équipements), le nord de Citis est un IRIS à dominante « Activités » et Lébisey est un quartier pavillonnaire localisé en périphérie de la ville.

Cependant, ces trois quartiers se distinguent par une surreprésentation de copropriétés très récentes avec une différence entre :

- le nord de l'IRIS Citis, construit au début des années 2000 pour accueillir un public étudiant,
- les quartiers plus centraux (Prestavoine et Avenue de la Grande Cavée) construits depuis 2010 sous l'impulsion du Pro-

gramme de Rénovation Urbaine (PRU) lancé par la ville d'Hérouville Saint-Clair et des dispositifs de défiscalisation.

Ces copropriétés, exclusivement collectives, sont en grande majorité occupées par des locataires. La part des logements loués dépassent les 80 % à Citis et Grand Parc. A l'instar de tous les produits issus de la défiscalisation, les logements proposés sont surtout composés de 1,2 ou 3 pièces.



*Résidences du Citis*



*Copropriété neuve d'Hérouville Saint-Clair*



*Le nouveau quartier Prestavoine*

### III. Une première approche des copropriétés potentiellement fragiles

#### LES COPROPRIÉTÉS, UN PARC DE LOGEMENTS COLLECTIFS QUI PRÉSENTE DES SIGNES DE FRAGILITÉ

A l'échelle de Caen la mer, le parc collectif ancien souffre d'un manque d'attractivité : absence d'espaces extérieurs, isolation phonique de mauvaise qualité, lourdes charges pour se chauffer, travaux importants de remise aux normes. En concurrence directe avec une offre nouvelle, certains logements, particulièrement ceux construits avant 1984, montrent des signes de fragilité : durée de relocation de plus en plus longue, forte baisse des prix de vente, *turn-over* important, ... Ces signes d'alerte s'observent également à l'échelle d'Hérouville Saint-Clair.

#### La vacance, un indicateur d'alerte

La vacance est nécessaire au bon fonctionnement du marché puisqu'elle est considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Il est couramment admis qu'un taux de vacance autour de 6 à 7 % est un seuil « raisonnable » permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Au-delà de ce seuil, la vacance peut être le signe d'une certaine déqualification du parc.

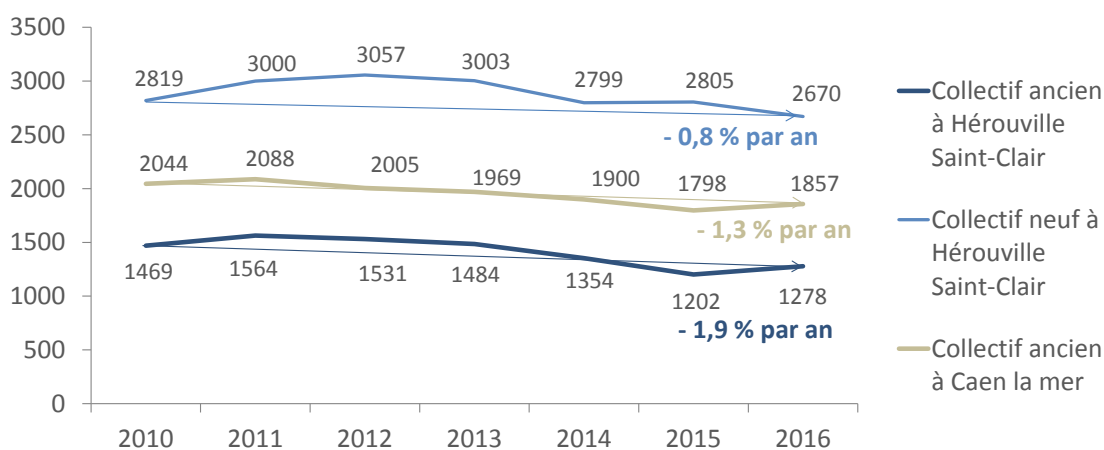
Cependant, la vacance est un phénomène complexe puisque le parc vacant est profondément hétérogène selon sa définition, sa durée ou encore sa proportion. La durée apparaît comme le facteur déterminant d'appréhension puisqu'il existe deux types de vacance : une vacance conjoncturelle (moins de deux ans) et une vacance structurelle (plus de deux ans). Cette dernière, de longue durée (plus de 2 ans), concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

Comme évoqué dans la première partie de ce document, il semblerait que les logements en copropriété soient plus fortement touchés par la vacance (8,9 %) comparé à l'ensemble du parc (6,1 %).

#### Le prix des transactions et son évolution, des indicateurs de positionnement sur le marché local

Les niveaux de prix des transactions immobilières et leurs évolutions constituent des indicateurs importants d'attractivité des logements et des quartiers. Des niveaux de prix inférieurs au marché local et la baisse de la valeur vénale constituent des signes importants de dévalorisation d'un quartier ou d'un parc de logements.

Évolution comparée des prix au m<sup>2</sup> des transactions dans le collectif ancien et le neuf



Source : Demande de Valeurs Foncières (DVF)

A l'échelle d'Hérouville Saint-Clair, le prix médian des transactions d'appartements anciens réalisées entre 2010 et 2016 s'établit autour de 1 410 €/m<sup>2</sup>. Le collectif ancien présente des niveaux de prix parmi les plus faibles de l'agglomération. Ce prix est passé de 1 469 €/m<sup>2</sup> en 2010 à 1 278 €/m<sup>2</sup> en 2016, soit une baisse annuelle de 1,9 %. Cette baisse, la plus forte observée, démontre une perte d'attractivité de ce parc vis-à-vis d'une offre nouvelle qui s'est fortement développée ces dernières années à l'échelle de Caen la mer.

### Le *turn-over*, un indicateur de stabilité dans le logement

Le *turn-over* qui désigne le changement de propriétaire au sein d'un logement témoigne de l'activité du marché local de l'habitat. Un faible taux de rotation peut être le signe d'une forte tension du marché, tandis qu'un fort taux de rotation peut traduire un marché détendu, sur lequel les gens ont un plus grand choix de parcours résidentiel. Toutefois, l'analyse de cet indicateur est complexe puisque :

- un faible *turn-over* peut également être le signe d'une certaine captivité des propriétaires qui n'arrivent pas à vendre leur logement ou qui n'ont pas la capacité financière pour acquérir un autre logement,
- un fort *turn-over* peut être le signe d'un renouvellement de population, notamment dans les quartiers vieillissants.

C'est pourquoi, il doit être mis en perspective par rapport aux autres indicateurs et confronté à la connaissance des acteurs de terrain, notamment les syndicats. Entre 2010 et 2016, ce taux de rotation est de 16 % dans les logements collectifs d'Hérouville Saint-Clair, contre 20 % à Caen la mer.

## Chiffres Clés

Prix au m<sup>2</sup> entre 2010 et 2016 :

**1 410 €/m<sup>2</sup>\***  
(1 952 €/m<sup>2</sup>)\*\*



Évolution annuelle entre 2010 et 2016 :

**- 1,9 %**  
(- 1,3 %)



Taux de rotation entre 2010 et 2016 :

**16,1 %**  
(20 %)



Taux de vacance au 1<sup>er</sup> janv. 2017 :

**8,8 %**  
(10,7 %)



\* collectif ancien d'Hérouville Saint-Clair

\*\* ensemble du collectif ancien de Caen la mer

Sources : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017 et Demande de Valeurs foncière

## Paroles d'acteurs

« Les prix de vente relativement bas dans certaines copropriétés peuvent attirer des propriétaires bailleurs en quête de rentabilité locative. Ils investissent dans deux ou trois logements en même temps et engagent des travaux de rénovation (changement de fenêtre, isolation, peinture,...). Ces investisseurs sont plutôt originaires de la Normandie (Manche, Calvados et un peu de Rouen) ».

## L'OPAH, UN DISPOSITIF EN FAVEUR DU PARC PRIVÉ

Dès 2005, Hérouville Saint-Clair a souhaité porter son attention sur le patrimoine privé présent sur son territoire. Parallèlement au programme de renouvellement urbain orienté sur le parc social, la ville a mené une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2005 et 2010.

L'étude pré-opérationnelle, réalisée par le Pact Arim des Pays Normands devenu Soliha, avait conclu que le patrimoine privé, et plus particulièrement les copropriétés présentait des signes de dégradations et de dysfonctionnements tout aussi préoccupants que ceux du patrimoine social. Les objectifs de l'OPAH pour les cinq années d'animation étaient de réhabiliter 335 logements :

- 125 logements occupés par leurs propriétaires,
- 210 logements locatifs : 100 logements loyer libre, 85 logements loyer intermédiaire et 25 logements loyer conventionné.

L'OPAH était constitué d'un volet copropriétés et avait pour objectif d'en réhabiliter 12.

Au bout des 5 ans, les objectifs de l'OPAH ont été largement dépassés puisque 755 logements ont fait l'objet de travaux et plus de 3 millions d'aides ont été accordées. L'OPAH a permis l'amélioration de 34 copropriétés, représentant 81 bâtiments et près de 3 000 logements.

Les principaux travaux engagés par les copropriétés concernent la mise aux normes des ascenseurs, le ravalement des façades et la sécurisation des immeubles. Au total, les copropriétés ont bénéficié de près de 9 millions d'euros de travaux, et en particulier celles localisées dans les quartiers centraux (Grand Parc, la Haute Folie, la Grande Delle et les Belles Portes).

Fort de ce bilan positif, la ville a relancé un dispositif avec la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en 2012. Cette étude, réalisée par Soliha, démontre que malgré le bilan positif de la précédente OPAH, des dysfonctionnements sont encore présents, notamment sur le plan énergétique et de mise aux normes. Cette étude n'aboutira pas sur un dispositif d'animation.

### Paroles d'acteurs

Les syndics interrogés jugent que les copropriétés présentes à Hérouville Saint-Clair sont plutôt en bon état. « *Aucune copropriété n'est aujourd'hui complètement dégradée. Elles ont été relativement bien entretenues au fil des années. Les travaux d'entretien courant ont été faits au fur et à mesure* ».

Sur un plan financier, « *la gestion courante des copropriétés est correcte même s'il existe quelques impayés mais rien d'alarmant* ». De plus, « *toutes les copropriétés ont été créées après la loi de 1965 et elles semblent juridiquement bien structurées* ».



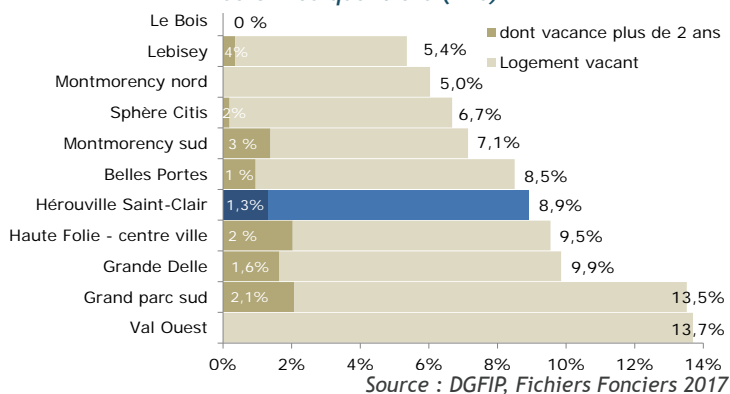


*La résidence Montcalm,  
exemple de ravalement de façade dans le cadre de l'OPAH.*

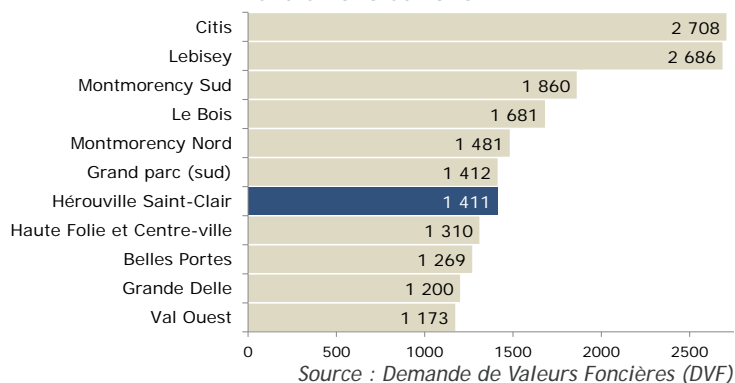


*La résidence Eylau,  
autre exemple de réhabilitation OPAH.*

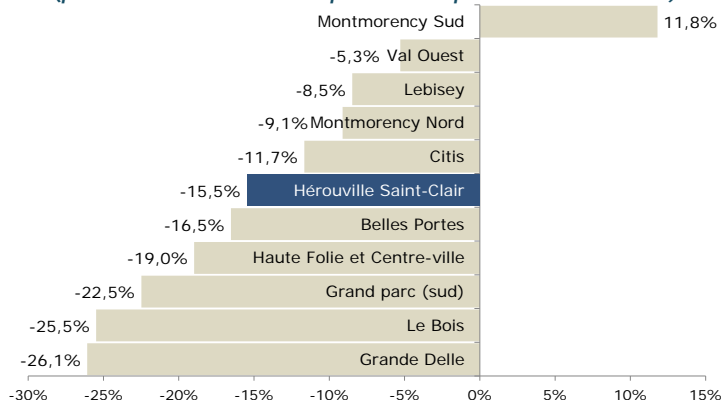
### Taux de vacance des copropriétés privées selon les quartiers (IRIS)



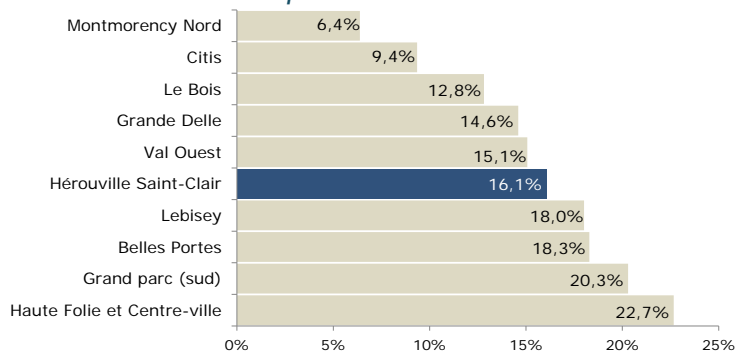
### Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> entre 2010 et 2016



### Évolution du prix médian des appartements au m<sup>2</sup> (période 2014-2016 comparée à la période 2010-2013)



### Taux de rotation de la propriété sur la période 2010 et 2016



Sources : DGFIP, Fichiers Fonciers 2017 et Demande de Valeurs Foncières (DVF)

## DES QUARTIERS QUI CUMULENT DES SIGNES D'ALERTE

La combinaison de ces indicateurs permet, dans un premier temps, de déceler les secteurs ou quartiers au sein desquels il existe un risque potentiel de déqualification plus élevé. Cette première analyse décrit une situation de fragilité du parc et permet de localiser les risques potentiels. Toutefois, toutes les copropriétés localisées dans un quartier potentiellement dégradé ne sont pas concernées et inversement des copropriétés localisées dans un secteur sans difficulté apparente peuvent être fragiles. La structuration de l'observatoire permettra d'affiner cette analyse à l'échelle des copropriétés.

### La Haute Folie, des copropriétés potentiellement en cours de déqualification



À l'échelle du quartier, l'ensemble des indicateurs laisse supposer un fort risque de fragilité du parc collectif des années 50-70. Les valeurs vénales sont plus faibles (1 310 €/m<sup>2</sup>) que la moyenne observée dans la commune et sont en forte baisse entre les deux périodes de comparaison (2010/2013 et 2014/2016). Cumulées à une vacance de plus de 2 ans d'environ 2 %, ces évolutions peuvent être le signe de la présence d'un parc dévalorisé qui ne répond plus à la demande.

Autre signe de fragilité, les premières analyses du registre d'immatriculation des copropriétés montrent qu'en moyenne le taux d'impayés est supérieur à 15 % à l'échelle du quartier, particulièrement pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Ce quartier connaît le plus fort taux de rotation de la commune. Sur la période 2010-2016, près d'un quart des logements ont changé de propriétaires. Si ce fort *turn-over* peut être l'occasion de rénover les logements, la fragilité des copropriétés, notamment sur le plan financier, oblige à rester vigilant. De plus, la surreprésentation de petits logements (84 % de T1 et T2) et de propriétaires bailleurs (68 %) rend plus difficile la mobilisation des copropriétés vers un programme de rénovation global. Actuellement, la ville d'Hérouville Saint-Clair accompagne la rénovation de la copropriété Arcole.

### Grand Parc Sud, des copropriétés à observer



Certains indicateurs laissent supposer que le risque de fragilité est sensiblement moins élevé qu'à la Haute-Folie :

- les prix médian des transactions immobilières restent dans la moyenne observée à l'échelle de la ville (1 412 €/m<sup>2</sup>),
- l'état financier des copropriétés semble sain, avec en moyenne des taux d'impayés relativement faibles,

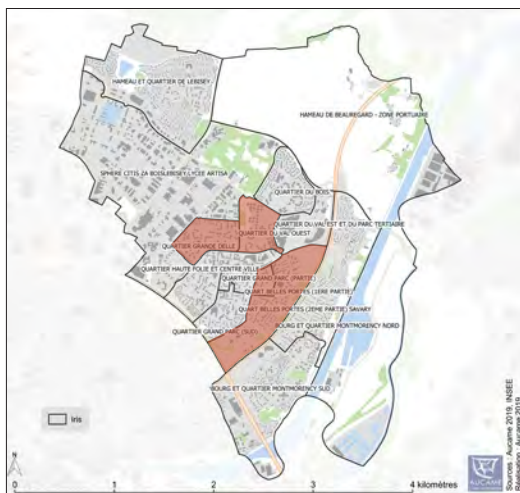
- la part des propriétaires occupants est légèrement plus importante (35,9 %).

Cependant, ce quartier présente des fragilités très marquées :

- la vacance y est parmi les plus élevées de la commune (13,5 %), notamment celle de plus de 2 ans (2,1 %),
- le prix de transactions a connu une forte baisse sur les deux périodes de référence (-22,5 %), accompagné d'un fort *turn-over* (20 %).

La vacance et l'évolution de la valeur vénale laissent supposer l'enclenchement récent d'un processus de déqualification du parc. La présence de petits logements (67 % de T1 et T2) peut accélérer ce processus puisque ces logements semblent plus fortement touchés par le phénomène de vacance.

### Grande Delle, Val Ouest et Belles Portes, des degrés de fragilités différents



Ces trois quartiers se distinguent par une présence très marquée de grands logements, occupés par des propriétaires, ce qui peut rendre plus facile la mobilisation de la copropriété. Toutefois, cette part est à considérer avec précaution lorsqu'on étudie le degré de fragilité des copropriétés. En effet, elle peut être discriminante lorsque les propriétaires sont « captifs »



de leur logement et n'ont pas la capacité financière à réaliser des travaux.

Les deux premiers quartiers, Grande Delle et Val Ouest, présentent des risques de fragilité très marqués : un taux de vacance élevé, des niveaux de prix les moins élevés de la commune (moyenne de 1 000 €/m<sup>2</sup> en 2015 et 2016) et une baisse de la valeur vénale entre les deux périodes d'analyse.

Dans le quartier Grande Delle, la très forte baisse de la valeur vénale pose question (- 26,1 %). Ce quartier est devenu, aujourd'hui, l'un des moins chers alors qu'il affichait en 2010-2013 des niveaux de vente dans la moyenne du marché. L'analyse des données à la copropriété et les entretiens avec les professionnels permettra de mieux appréhender ce phénomène.

Le Val Ouest n'a pas connu une baisse importante du prix médian entre les deux périodes. Mais ce quartier affichait déjà, entre 2010 et 2013, les niveaux de prix les plus faibles de la commune. Le cumul de certains indicateurs (faible valeur vénale, *turn-over* dans la moyenne, taux d'impayés) interroge et nécessite une analyse plus fine de la situation.

Concernant les Belles Portes, la forte présence de propriétaires occupants et de grands logements, conjuguée à des indicateurs plus proches de la moyenne (taux de vacance de 8,6 %, taux d'impayés inférieur à 15 %, baisse du prix médian de 16,5 %), indique un secteur moins fragilisé. Cependant, la valeur vénale relativement basse et le taux de rotation élevé posent la question de la prévention de ces copropriétés qui pourraient à terme connaître des difficultés.

## Paroles d'acteurs

Si les copropriétés d'Hérouville Saint-Clair ne sont pas considérées comme dégradées, certains dysfonctionnements peuvent à court terme entraîner des risques potentiels de déqualification. Les syndicats interrogés pointent deux niveaux de risques.

Le premier concerne « la capacité d'investissement de certains propriétaires qui ne seraient pas en mesure de faire face à des travaux de grande ampleur, et notamment :

- les propriétaires bailleurs historiques qui ont investi dans un ou deux logements pour avoir un petit revenu supplémentaire lors de leur retraite. Il ne faudrait pas que les sommes investies soient supérieures au loyer perçu car ils ne sont pas en capacité d'en supporter le surcoût.
- les primo-accédants avec des moyens relativement limités qui n'ont pas la capacité financièrement d'assumer de lourds travaux (capacité d'endettement maximale) ».

Le deuxième concerne plutôt le climat environnement de la copropriété « avec des problèmes de sécurité dans les cages d'immeuble et dans les espaces publics ».



**A** l'échelle d'Hérouville Saint-Clair, le parc en copropriété qui regroupe près de 42 % des logements offerts à la population est porteur d'enjeux forts pour le territoire. Sa localisation centrale et son volume lui confèrent une place particulière dans le fonctionnement de la ville et participe à son attractivité.

L'analyse des fichiers fonciers (MAJIC) a permis, dans un premier temps, d'identifier et de localiser les logements régis par le statut de la copropriété à l'échelle d'Hérouville Saint-Clair. Ce travail de repérage a été enrichi par les services de la ville qui disposent d'une très bonne connaissance de leur parc et a été validé par un travail de terrain effectué par l'Aucame. Sur cette base, il a été possible d'analyser plus finement ces copropriétés et de dresser un portrait des différents quartiers de la ville d'Hérouville Saint-clair.

Au-delà de la connaissance physique du parc, l'intérêt de ce travail a été d'amorcer une première approche de l'état potentiel des copropriétés à l'échelle des quartiers. Le croisement des Fichiers Fonciers avec les Demandes de Valeurs Foncières (DVF) permet, sur la base de quelques indicateurs préalablement définis, de positionner les copropriétés d'un quartier par rapport au marché immobilier hérouvillais.

Ces premières analyses démontrent que certains secteurs montrent des signes de fragilité et cumulent les indicateurs d'alerte : taux de vacance important, valeur vénale faible, forte baisse des prix de vente, turn-over important,... Ce phénomène touche plus particulièrement les quartiers centraux ou ceux localisés en entrée de ville, et construits dans les années 60-80. Les secteurs les plus anciens ou les plus récents semblent moins impactés par le phénomène.

Toutefois, toutes les copropriétés localisées dans ces quartiers ne sont pas concernées et inversement des copropriétés localisées dans un secteur sans difficulté apparente peuvent être fragiles. La structuration de l'observatoire permettra d'affiner cette analyse à l'échelle des copropriétés.

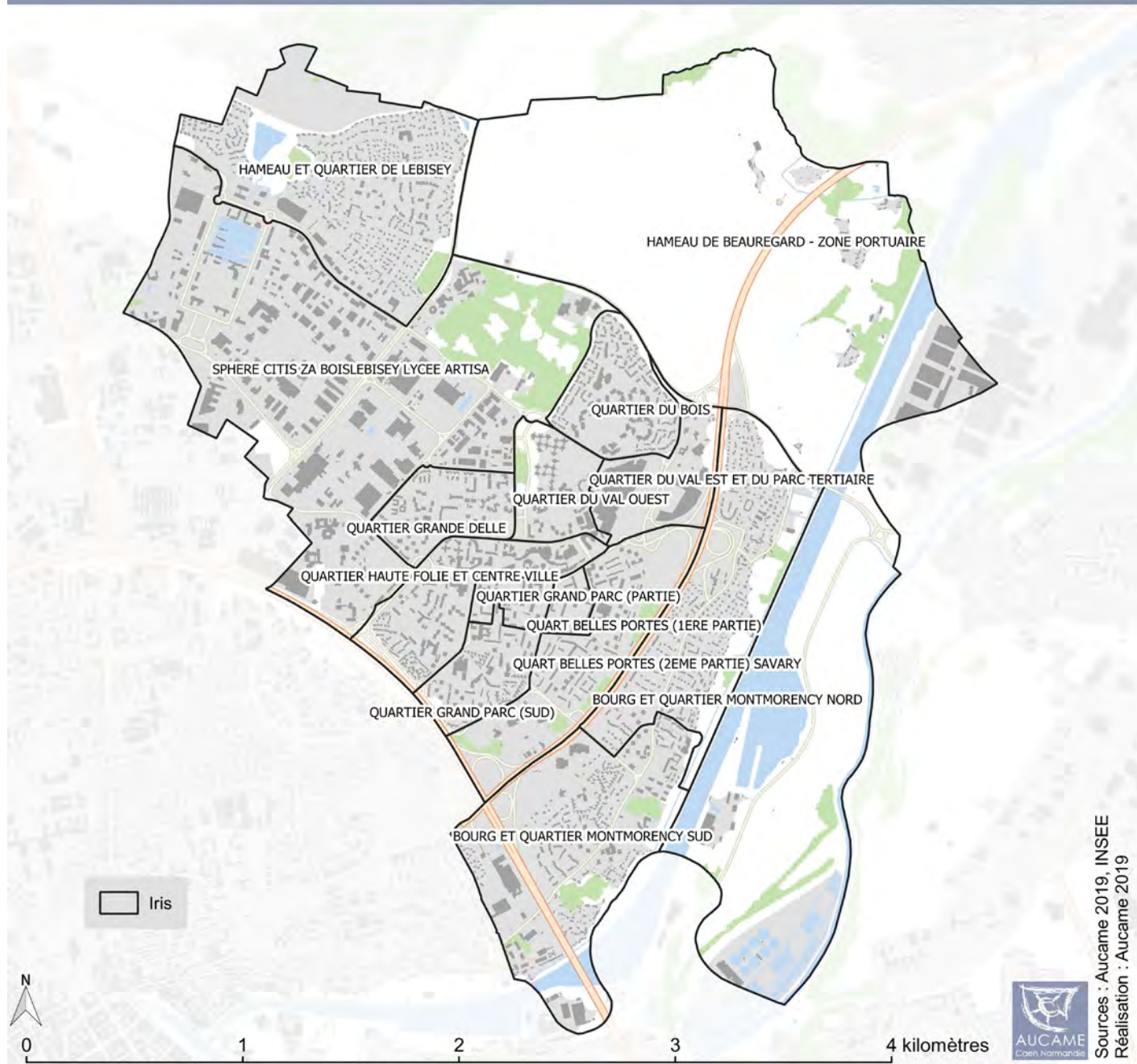


## Paroles d'acteurs

Il est complexe de déclencher un programme de travaux dans les copropriétés. Selon les syndics interrogés, « les aides financières constituent le principal facteur déclenchant ».

De façon générale, celles « apportées directement à la copropriété sont beaucoup plus incitatives par rapport aux aides individuelles ». De plus, il convient d'instaurer « un climat de confiance avec une présence quotidienne ».

## Iris d'Hérouville Saint-Clair



Sources : Aucame 2019, INSEE  
Réalisation : Aucame 2019

---

*Directeur de publication : Patrice DUNY*  
*Réalisation : Aucame 2019*  
*Illustrations : Aucame (sauf mention contraire)*  
*Imprimé sur papier sans chlore ni bois*

*Contact : [soazig.vannier@aucame.fr](mailto:soazig.vannier@aucame.fr)*





**AUCAME**  
Caen Normandie

*Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole*  
*21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN*  
*Tel. : 02 31 86 94 00*  
*email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)*