



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE  
**HABITAT**

Mai 2016



# *Les logements en copropriété de Caen-Métropole*

*Premiers éléments  
de connaissance*

Mai 2016

# Sommaire

---

<b>I. QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ? ÉLÉMENTS DE DÉFINITION</b>	<b>4</b>
Définition	4
Qu'est-ce qu'un lot de copropriété ?	5
Le fonctionnement de la copropriété : des règles bien établies	6
<b>II. LES COPROPRIÉTÉS : UN ENJEU DES POLITIQUES DE L'HABITAT</b>	<b>8</b>
Les copropriétés, un parc constitutif des centres urbains	9
Les copropriétés, un parc porteur d'enjeux forts	10
Les copropriétés, un système complexe à l'équilibre fragile	11
<b>III. LES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DU TERRITOIRE DU SCOT CAEN-MÉTROPOLE, PREMIERS ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE</b>	<b>12</b>
Les copropriétés : 30 % du parc de logements	13
Un parc de logements caractérisé par sa dimension urbaine et littorale	15
Les grandes caractéristiques de ce parc	16
Des copropriétés différentes selon les territoires	21
<b>CONCLUSION</b>	<b>27</b>

**E**n France, près de sept millions de résidences principales se situent dans un immeuble ou un lotissement soumis au régime de la copropriété, soit un quart des résidences principales. Ce parc constitue une composante essentielle de l'offre en logement privé, et notamment dans les secteurs les plus urbains où il se situe en grande majorité.



Pendant longtemps, il est apparu comme l'un des parents pauvres des politiques locales de l'habitat. Ce n'est qu'à partir des années 1990 que la prise de conscience collective s'opère sous l'effet de deux tendances convergentes : le vieillissement de ce parc et son manque d'entretien. Malgré la mise en place d'outils, l'intervention auprès de ces immeubles reste difficile et délicate, du fait même du modèle de la copropriété.

À l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole, cette prise de conscience s'est faite très récemment à l'issue des réflexions menées sur les centres-villes reconstruits. Ces derniers disposent d'un parc en copropriété des années 1950 qui aujourd'hui vieillit de manière homogène et uniforme. Les premières analyses laissent à penser que cette question ne concerne pas seulement ces secteurs et qu'il convient d'élargir la réflexion à l'ensemble des communes du territoire du SCoT Caen-Métropole.

Aujourd'hui, ce parc est méconnu à l'échelle du territoire métropolitain : où est-il localisé ? Combien de logements sont concernés ? Quels sont ses grandes caractéristiques ?

La présente note d'observation se propose donc d'apporter un premier éclairage sur le sujet, préalable indispensable à la définition d'une politique efficace et efficiente. Dans un premier temps, un point est fait sur le fondement juridique et le fonctionnement de la copropriété ainsi que sur les enjeux en matière de politique locale de l'habitat. Dans un second temps, une photographie de ce parc est proposée à l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole afin de mieux le caractériser.

# I. Qu'est-ce que la copropriété ?

## Éléments de définition

### DÉFINITION

La copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété. Ce statut s'impose à tout immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Cette forme existe dès lors qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires de locaux à usage d'habitation, de commerce, de bureau... Les personnes copropriétaires peuvent être des personnes physiques comme des personnes morales.

#### LES PERSONNES MORALES :

L'État, la Région, le Département, la commune, les organismes HLM, les SEM, les établissements publics et assimilés, les sociétés privées, les associations...

Son statut est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et par le décret du 17 mars 1967 modifiés.

Une copropriété peut accueillir des locaux aux usages divers : commerces, bureaux, locaux professionnels, logements,... En milieu urbain, le rez-de-chaussée est très souvent occupé par un commerce (boulangerie, boucherie,...) tandis que dans les étages, cohabitent des professions libérales (cabinets de médecins, bureaux,...) et des habitants.

Il existe deux types de copropriété :

- **La copropriété dite verticale** : forme la plus courante, elle correspond à un immeuble collectif divisé en appartement (partie privative) et proposant des parties communes.
- **La copropriété dite horizontale** : système souvent utilisé dans les années 1960 à 1980, elle regroupe un ensemble de maisons individuelles (partie privative), construits sur un terrain en commun (partie commune divisée en zone de jouissance).

*Un exemple de copropriété verticale :  
les Tours Marines à Caen*



*Un exemple de copropriété horizontale  
à Merville-Franceville Plage*



## QU'EST-CE QU'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ ?

Chaque propriétaire possède un ou plusieurs lots de la copropriété. Ce lot comprend une ou des parties privatives et une quote-part des parties communes (ou « tantième » de copropriété).

Un lot constitue donc un tout indissociable ; il ne peut être ni partagé, ni constitué des parties privatives seules ou des parties communes seules.

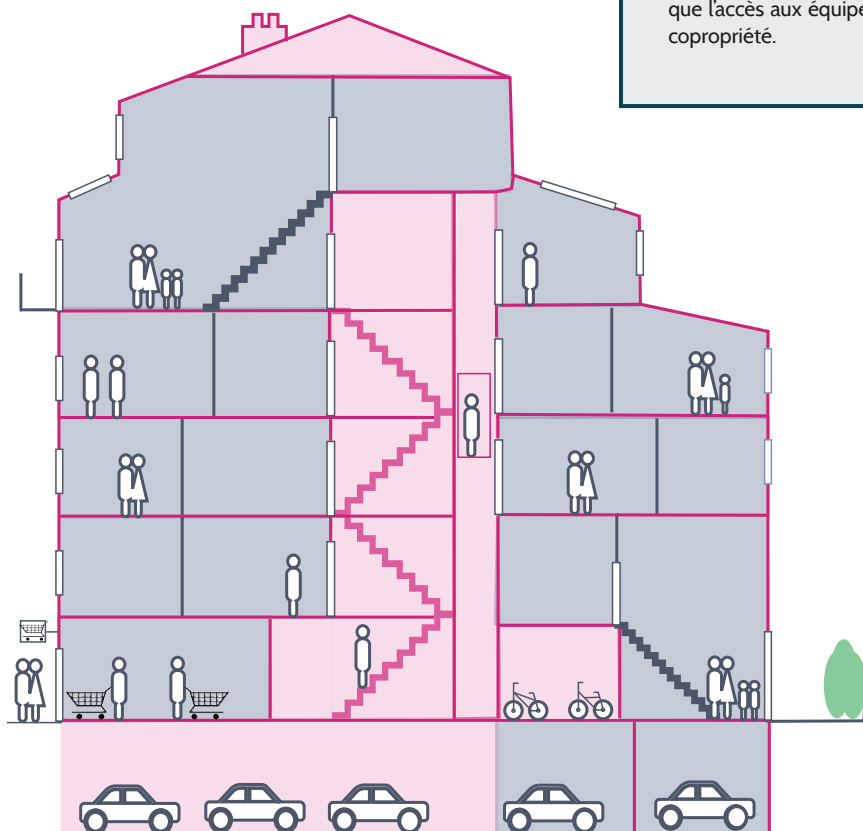
### LES « TANTIÈMES » DE COPROPRIÉTÉ :

Le tantième représente la part de la propriété possédée par chacun des copropriétaires. Il est exprimé en pourcentage calculée par rapport à l'ensemble de toutes les parts de l'immeuble.

Le tantième :

- sert de base de calcul dans la répartition des charges de copropriété,
- détermine le pouvoir de vote en assemblée générale au sein de la copropriété.

Dans une même copropriété, il existe des tantièmes généraux, des tantièmes de chauffage collectif, des tantièmes « ascenseur »... qui sont calculés en fonction de différents paramètres. Ce calcul seffectue en fonction de la loi qui se fonde sur des éléments objectifs, tels que l'accès aux équipements et services de la copropriété.



— Les parties privatives = partie du bâtiment et des terrains réservée à l'usage exclusif du copropriétaire

— Les parties communes = partie du bâtiment et des terrains affectée à l'usage de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux

Réalisation : Aucame -2015

## LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ : DES RÈGLES BIEN ÉTABLIES

Le fonctionnement de la copropriété repose sur un règlement organisant la vie dans la copropriété. Ce document fondateur est obligatoire. Il fixe les modalités d'organisation et de fonctionnement de la copropriété. Il précise également les droits et les obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Le règlement de copropriété fixe des règles de vie au sein de l'immeuble et organise la copropriété sur un plan juridique.

- Conditions de jouissance des parties privatives (accrochage du linge aux fenêtres par exemple),
- Conditions d'utilisation des parties communes (local à vélo,...),
- Condition d'utilisation de certains locaux, et notamment commerciaux.

### Les règles de vie

Principales règles à respecter au sein de la copropriété

- Répartition des charges entre copropriétaires et calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- Règles pour l'administration des parties communes,
- Etat descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot par un numéro de suivi.

### Les règles juridiques

Régime juridique définissant les droits et obligations de chacun

Quatre types d'instances régissent le fonctionnement de la copropriété : un syndicat et trois organes de gouvernance. Chacun a un rôle bien défini.

## L'organe et l'instance décisionnaires

La copropriété est formée d'un syndicat de copropriété qui rassemble tous les propriétaires et qui s'exprime en assemblée générale.

### Le syndicat de copropriété, organe décisionnaire

Le syndicat de copropriété est composé de tous les copropriétaires sans exception. Lorsqu'une copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs syndicats secondaires peuvent coexister en plus du syndicat principal.

Son rôle est d'administrer les parties communes de l'immeuble, d'assurer sa conservation ainsi que de défendre les intérêts collectifs des copropriétaires. Il peut voir sa responsabilité engagée lorsque par exemple des dommages sont causés aux copropriétaires ou aux tiers liés à un manque d'entretien. Le syndicat de copropriété se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an.

### L'assemblée générale (AG), instance décisionnaire

L'assemblée générale est l'instance qui réunit l'ensemble de copropriétaires. Elle se réunit pour prendre toutes les décisions relatives à la gestion de l'immeuble : vote du budget, travaux à réaliser, choix du syndic, modification éventuelle du règlement,....

**Un syndicat**  
= tous les copropriétaires



s'exprime en

**Assemblée générale**



élit

désigne

exécute les décisions

**Un Conseil syndical**



contrôle et assiste

**Un syndic**  
assure la gestion courante de la copropriété



Elle doit être organisée au moins une fois par an (assemblée générale ordinaire), mais elle peut l'être autant de fois que cela est nécessaire (assemblée générale extraordinaire).

Chaque copropriétaire s'exprime sur les décisions soumises au vote. Pour ce faire, il dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes exprimée en tantième de propriété. La loi prévoit différentes règles de majorité selon la nature et l'importance des décisions à prendre (Cf QSN n°80 : « la copropriété, une entité juridique complexe », janv. 2016).

### L'instance de contrôle : le conseil syndical

Le conseil syndical est composé d'une partie des copropriétaires élus par l'assemblée générale. Ses membres sont élus à la majorité absolue pour une durée de trois ans renouvelable.

Sa mission principale est d'assister et de contrôler le syndic dans sa gestion tout au long de l'année. Il peut également être consulté sur toute question concernant le syndicat.

L'assemblée générale a la possibilité de ne pas instituer de conseil syndical.

### L'instance exécutif : le syndic

Le syndic de copropriété, personne physique ou morale, exécute les décisions de l'assemblée générale et assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'immeuble sous le contrôle du conseil syndical.

Il peut être de deux formes :

- **un syndic bénévole** : un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un lot, même modeste, au sein de l'immeuble,

- **un syndic professionnel** : personne titulaire d'une carte professionnelle et qui justifie d'une garantie financière et d'une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle. Son activité est réglementée par la loi du 10 juillet 1965.

Il est désigné à la majorité absolue des copropriétaires, en assemblée générale, après mise en concurrence de plusieurs syndics par le conseil syndical.

#### LE SYNDIC : UNE INSTANCE OBLIGATOIRE MAIS PAS TOUJOURS MISE EN PLACE

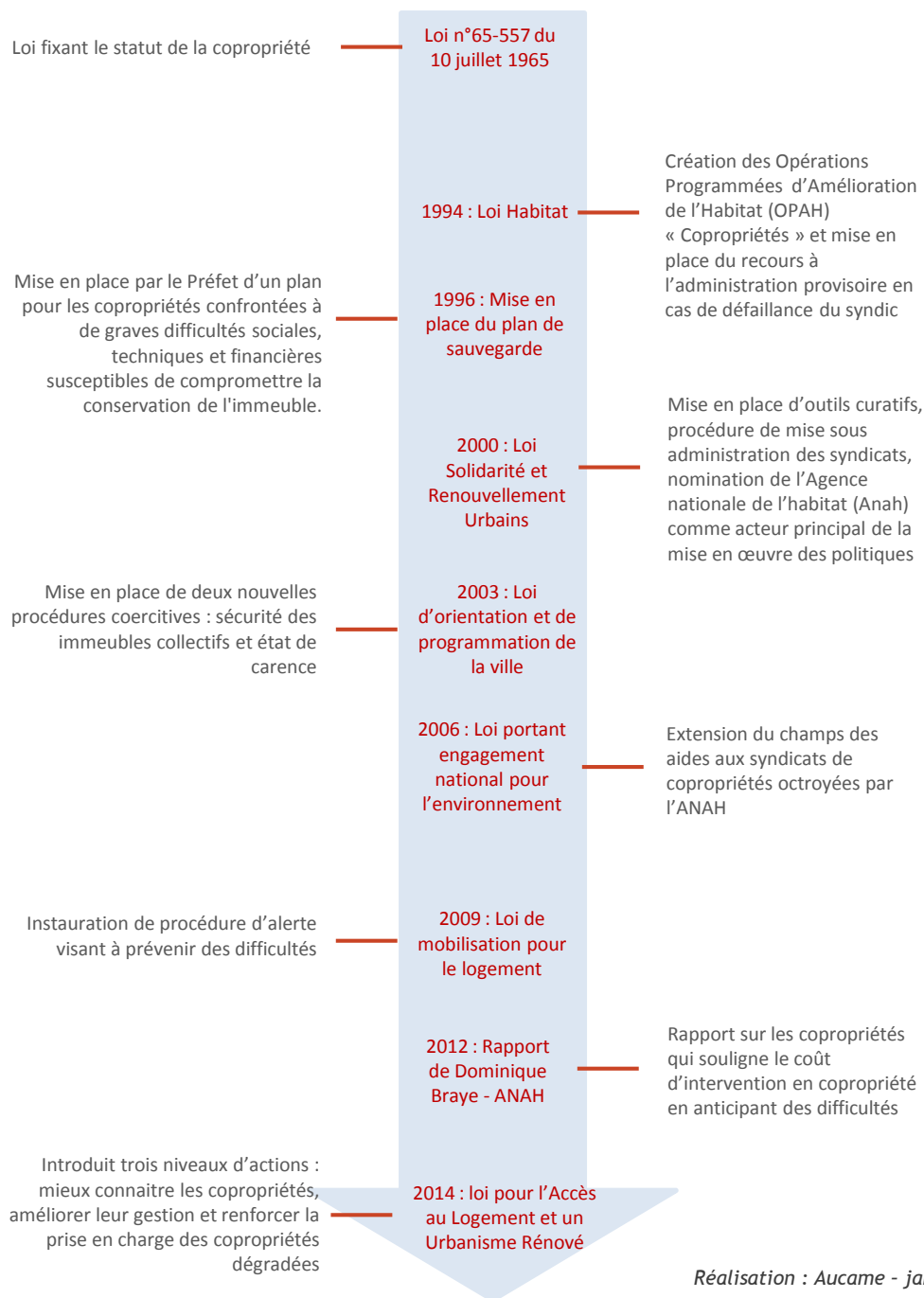
Si la désignation d'un syndic est rendue obligatoire par la loi, de nombreuses copropriétés s'en trouvent dépourvues. Les raisons sont multiples : non-organisation de la copropriété, démission du syndic sans qu'un nouveau soit mandaté,....

Cette situation se retrouve bien souvent dans les petites copropriétés qui s'organisent de manière informelle. Ce fonctionnement peut s'avérer difficile lorsque des litiges apparaissent ou lorsque la copropriété doit engager de gros travaux.

## II. Les copropriétés : un enjeu des politiques de l'habitat (éléments de constat à l'échelle nationale)

Si pendant longtemps la copropriété ne constituait pas une priorité d'intervention pour les pouvoirs publics, depuis une vingtaine d'années, l'état du parc pose des questions importantes.

Conscients des enjeux liés à sa remise à niveau, le législateur intègre un volet copropriété à l'ensemble des textes de loi relatifs à l'habitat et à l'urbanisme.



Réalisation : Aucame - janvier 2016



## LES COPROPRIÉTÉS, UN PARC CONSTITUTIF DES CENTRES URBAINS

Le parc des copropriétés se caractérise par sa dimension urbaine très affirmée. En 2006, près de 97 % des logements se localisent dans des espaces urbains, dont 70 % dans des communes centres. Alors qu'ils représentent 24 % des résidences principales, les territoires ruraux accueillent seulement 2 % des logements en copropriété.

Ce parc constitue une composante essentielle de l'offre en logements privés des centres-villes et des quartiers périphériques, et notamment de l'offre locative. Le

parc privé en copropriété constitue près des deux tiers de l'offre de logements collectifs. Cette proportion est en constante évolution liée :

- à la mise en copropriété d'immeubles anciens lors d'une vente par un propriétaire unique,
- à la construction d'immeubles neufs qui relèvent, dans leur grande majorité, de ce statut juridique.

La copropriété joue donc un rôle majeur dans le fonctionnement de la ville et participe à son attractivité résidentielle.

### Quelques chiffres à l'échelle nationale

(Source FILOCOM 2011 et Enquête Nationale du Logement - ENL 2006)



**700 000** copropriétés,  
soit **9 millions** de logements  
(plus ¼ de l'ensemble des  
logements français)



**47 %** de ces logements  
sont occupés par leur  
propriétaire



**Plus de 1 million**  
de résidences secondaires



**30 %** des résidences  
principales en copropriété  
ont été construites entre  
**1949** et **1975**



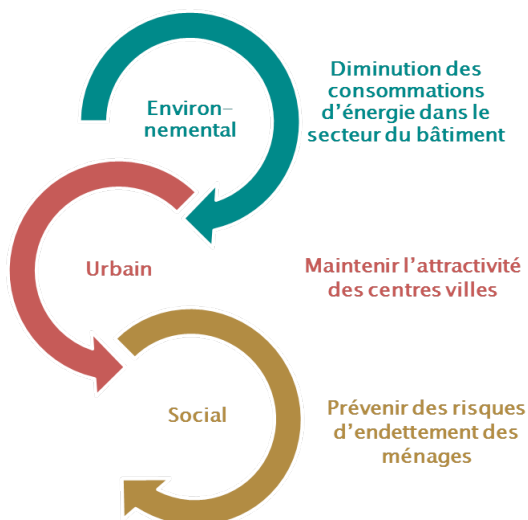
**97 %** des résidences  
principales soumis au régime  
de la copropriété sont situés  
dans des centres urbains.



**70 %** des copropriétés ont  
**moins de 11** logements

## LES COPROPRIÉTÉS, UN PARC PORTEUR D'ENJEUX FORTS

Conserver le parc privé en copropriété en bon état constitue, de fait, un enjeu fort pour les centres-villes. Il cumule à la fois des enjeux urbains, sociaux et environnementaux.



L'habitat privé des centres-villes, fortement concurrencé par une offre en maisons individuelles dans la périphérie, ne répond plus aux aspirations des ménages, et notamment des familles. Sur le plan urbain, cette perte d'attractivité n'est pas sans conséquence pour les territoires qui voient le phénomène d'étalement urbain s'amplifier.

Sur le plan social, ce parc constitue un gisement de logements à coût abordable et idéalement localisé à proximité des équipements, des services et des commerces. Cependant, la copropriété est un système fragile qui peut rapidement entraîner les ménages dans des difficultés financières importantes. Son maintien à niveau est donc essentiel pour prévenir ces risques d'endettement liés aux coûts des charges (chauffage) excessives et des travaux rendus nécessaires.

La question de la rénovation énergétique ajoute un troisième axe d'enjeux qui recoupe les deux premiers. Au plan social, cela s'exprime sous l'angle de la précarité énergétique. Diminuer le montant des charges liées au chauffage engendre un effet bénéfique sur le budget des ménages. Au plan urbain, proposer une offre en logement adapté en centre-ville participe à limiter les déplacements automobiles.

*Copropriété  
avec commerces en rez-de-chaussée  
à Mondeville*



## LES COPROPRIÉTÉS, UN SYSTÈME COMPLEXE À L'ÉQUILIBRE FRAGILE

La copropriété est un système complexe où la propriété privée prime sur l'intérêt collectif. Chacun peut avoir des avis divergents, ce qui rend la prise de décision difficile et tardive. Cette complexité est facteur d'inertie et peut facilement remettre en cause l'équilibre financier de la copropriété et du budget des habitants.

Lorsque des copropriétés en grandes difficultés ont émergé au début des années 1990, les pouvoirs publics ont pris conscience de la rapidité avec laquelle une copropriété peut basculer. L'effet ciseau illustre parfaitement ce phénomène de déqualification qui touche en grande majorité les ensembles immobiliers construits après-guerre.

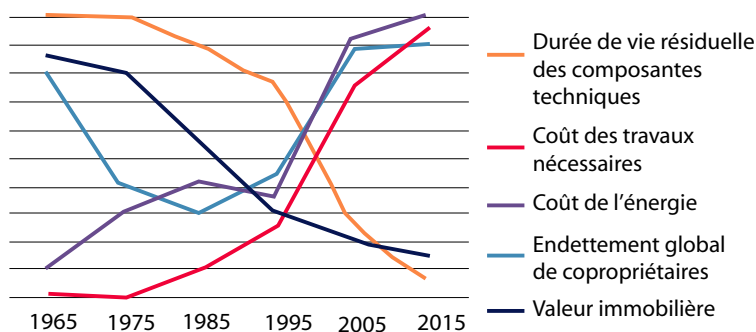
Ces derniers sont à un moment charnière. Bien souvent de qualité constructive médiocre, ces ensembles arrivent à la fin d'un cycle technique. Ils se trouvent confrontés à des pathologies lourdes, aggravés pour certains par un manque d'entretien. Cela a pour conséquence deux phénomènes : une baisse de la valeur immobilière du bien et une hausse des coûts des travaux nécessaires à sa remise en état.

Les propriétaires s'endettent à nouveau pour faire face aux travaux rendus indispensables et au paiement des charges qui sont de plus en plus élevées (problème de panne, hausse du coût de l'énergie).

Pour certains ensembles plus récents (construits entre 1960 et 1980), ces difficultés se sont aggravées du fait de la paupérisation de leurs occupants et de leur incapacité à financer des travaux. Les grands ensembles sont emblématiques de la situation.

Si pendant longtemps, les pouvoirs publics ont concentrés leur effort sur ces grands ensembles, ils ont pris conscients que tout immeuble en copropriété peut être touché par ce phénomène. C'est pourquoi, la connaissance de ce parc est nécessaire à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat efficace.

Le processus de déqualification illustré par l'effet ciseau  
Cas fictif d'un logement construit après-guerre



Source : Evaluation nationale des plans de sauvegarde de copropriété, Urbanis / DHUP

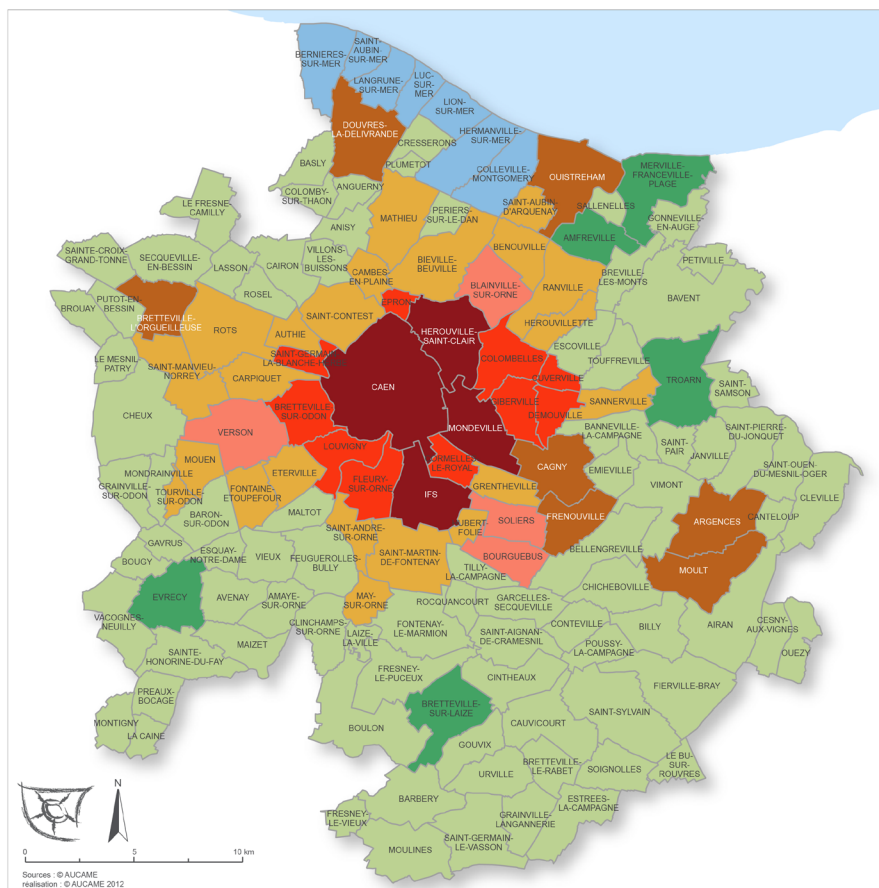
### LES APPORTS DE LA LOI ALUR









Parmi un panel d'outils ayant pour objet de prévenir la dégradation des copropriétés et de renforcer la prise en charge de celles déjà concernées, la loi ALUR instaure la création d'un registre national d'immatriculation des copropriétés. Il intègre des données sur l'identité du syndicat, les finances, l'état du bâti et les procédures en cours. D'ici fin 2018, toutes les copropriétés devront être recensées avec un étalement dans le temps en fonction du nombre de logements :

- Avant fin 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- Avant fin 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots,
- Avant fin 2018 pour les autres copropriétés.

# III. Les logements en copropriété du territoire du SCoT Caen-Métropole, premiers éléments de connaissance

Le territoire du SCoT Caen-Métropole et son armature urbaine



- |   |                                   |   |                            |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------|
|  | Centre urbain métropolitain       |  | Pôle principal             |
|  | Couronne urbaine                  |  | Pôle relais                |
|  | Pôle de proximité d'agglomération |  | Espace rural ou périurbain |
|  | Couronne périurbaine proche       |  | Communes côtières          |

## LES FICHIERS FONCIERS (MAJIC)

Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) issus de la Direction générale des finances publiques (DGFiP). Il s'agit d'une base de données fiscale qui sert directement ou indirectement au calcul d'impôts. Elle donne donc des renseignements sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires. Ils présentent l'avantage de constituer une donnée homogène sur l'ensemble du territoire national et de maille très fine (le local ou la parcelle).

Au vu des possibilités offertes par la base, le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a décidé d'en faire régulièrement l'acquisition et de la mettre à la disposition des collectivités et des organismes associés. Cette base fiscale est complexe à appréhender. C'est pourquoi, le Cerema Nord-Picardie est missionné par l'Etat pour la rendre plus lisible.

L'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (Aucame) dispose des fichiers fonciers anonymisés.

Ce premier repérage, à l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole, s'est fait sur la base des données issues des fichiers fonciers (MAJIC). Ces dernières permettent de repérer, à l'adresse, les logements soumis au régime de la copropriété et informent également sur les grandes caractéristiques de ces logements.

## LES COPROPRIÉTÉS : 30 % DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements en copropriété représente 30 % des logements du territoire.

En nombre de copropriétés et en nombre de logements, ce parc se situe principalement dans la communauté d'agglomération Caen la mer et dans les deux intercommunalités littorales, Cœur de Nacre et CABALOR. Dans les autres territoires, ce parc représente moins de 5 % des logements.

En moyenne, une copropriété est composée de deux bâtiments et de quinze logements.

### Répartition des copropriétés au sein des intercommunalités

	Logements en copropriété		Nombre de copropriétés
	Nombre	Part	
Caen la mer	49 554	39,3 %	2 889
Cœur de nacre	2 204	18,8 %	321
CABALOR	1 410	22,9 %	86
CC du Cingal	196	4,6 %	27
CC Evrecy Orne Odon	144	2,4 %	38
CC Val ès dunes	144	2,3 %	55
CC Plaine Sud de Caen	125	4,6 %	23
CC Entre Bois et Marais	88	3,1 %	23
CC Vallée de l'Orne	80	2,5 %	30
CC Entre Thue et Mue	67	1,3 %	23
<b>SCoT Caen-Métropole</b>	<b>54 012</b>	<b>30,9 %</b>	<b>3 515</b>

## Quelques chiffres à l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole



**3 515** copropriétés



**6 983** bâtiments



**54 012** logements

soit **30 %** du parc de logements du territoire du SCoT Caen-Métropole

### QUELQUES DÉFINITIONS

#### La copropriété.

c'est le régime juridique auquel peuvent être soumis tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Une copropriété peut comporter un ou plusieurs bâtiments.

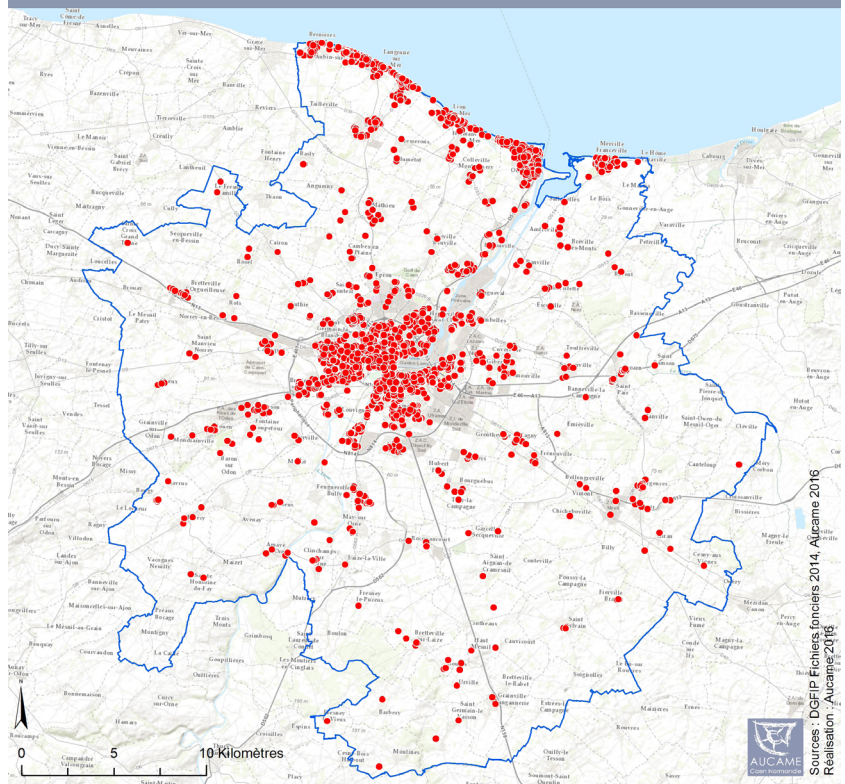
#### Le bâtiment.

c'est un 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.

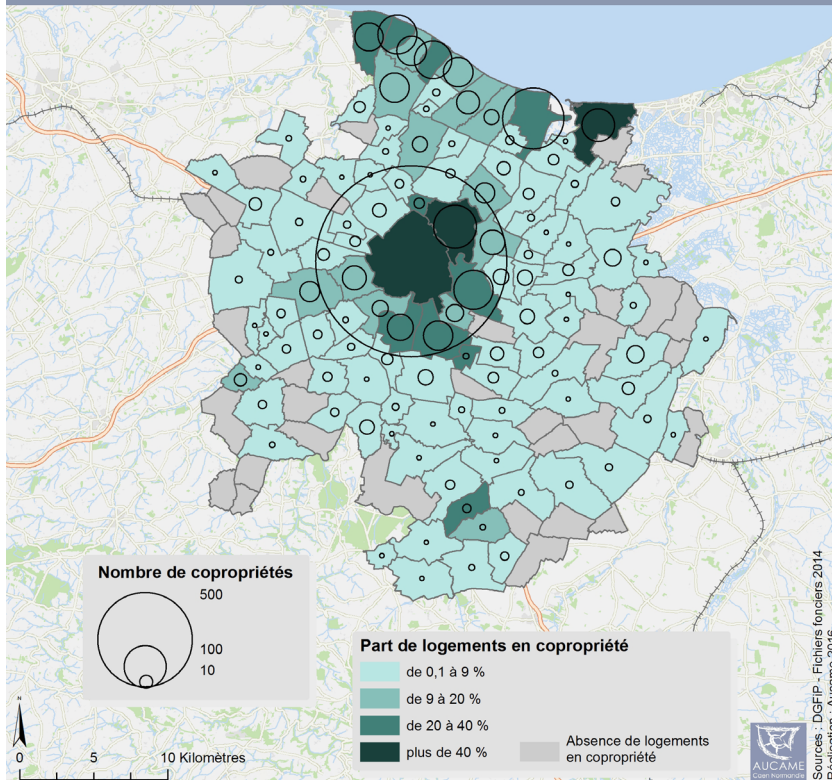
#### Le logement.

c'est un 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).

## Localisation des copropriétés



## Part de logements en copropriété



## UN PARC DE LOGEMENTS CARACTÉRISÉ PAR SA DIMENSION URBAINE ET LITTORALE

Treize communes concentrent plus de 90 % de ces logements. Ces dernières se caractérisent par leur dimension urbaine et/ou littorale. Dans les secteurs ruraux, les communes de Gouvix et d'Urville situées au sud du territoire (communauté de communes du Cingal) présentent un parc de copropriétés lié à la présence des anciennes cités minières. Sur les 143 communes du territoire, 32 ne disposent pas de logements en copropriété.

### Un parc qui se concentre dans les territoires les plus urbains, et notamment Caen ...

Les quatre communes constitutives du centre de l'agglomération concentrent 80 % de ce parc : Caen (36 066), Hérouville-Saint-Clair (4 616), Iffs (1 259) et Mondeville (1 166). La ville de Caen représente à elle seule les deux tiers des logements en copropriété du territoire du SCoT Caen-Métropole. Dans la ville-centre, 57 % des logements sont régis par ce statut.

Le reste de ce parc se situe en priorité dans les communes de la couronne urbaine de Caen (cf *tableau ci-contre*). Les plus grandes copropriétés sont localisés dans ces secteurs. A Hérouville Saint-Clair et Epron, une copropriété est en moyenne composée de 44 logements.

#### *Copropriété de bord de mer à Saint-Aubin-sur-mer*



#### Les communes ayant au moins 150 logements en copropriété

	Logements en copropriété		Nombre de copropriétés
	Nombre	Part	
Caen	36 066	57,1 %	2 044
Hérouville Saint-Clair	4 616	42,2 %	105
Ouistreham Riva-Bella	2 489	36 %	210
Merville-Franceville Plage	1 337	48,6 %	62
Iffs	1 259	25 %	49
Mondeville	1 166	23,4 %	86
Fleury-sur-Orne	620	26,9 %	38
Luc-sur-Mer	564	24,2 %	80
Saint-Aubin-sur-Mer	540	25,7 %	85
Bernières-sur-Mer	464	24,3 %	44
Cormelles-le-Royal	389	18,9 %	17
Douvres-la-Délivrande	374	16,5 %	49
Blainville-sur-Orne	365	14,6 %	22
Bretteville-sur-Odon	340	18,6 %	32
Lion-sur-Mer	316	19,1 %	49
Colombelles	313	10,7 %	34
Epron	266	33,9 %	6
Langrune-sur-Mer	237	17,3 %	48
Hermanville-sur-Mer	233	12,5 %	29
Louvigny	156	13,2 %	14
Colleville-Montgomery	150	12,1 %	13

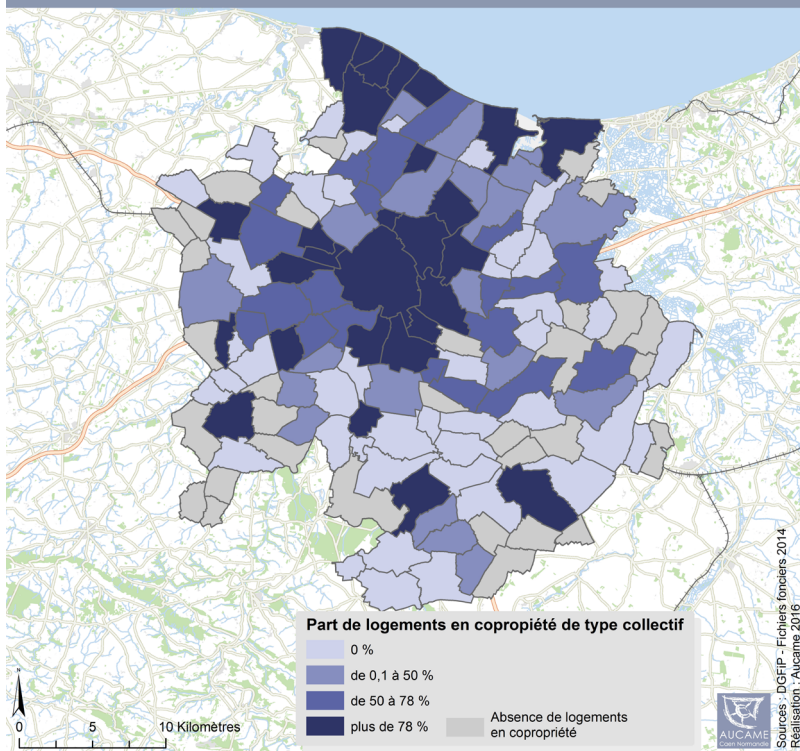
#### ... et dans les communes côtières

Les neuf communes littorales concentrent 12 % de ce parc. En l'état actuel, les fichiers fonciers disponibles à l'AUCAME ne permettent pas de distinguer les résidences principales des résidences secondaires. Cependant, on peut supposer que la présence de ces copropriétés est liée à l'activité balnéaire de ces communes, et qu'elles ne sont pas occupées à l'année.

Dans cet espace, deux communes se distinguent : Ouistreham Riva-Bella et Merville-Franceville Plage. Ces dernières ont une place particulière dans l'armature urbaine du territoire. Si elles ont une dimension littorale, ces deux communes jouent également un rôle de pôle au sein du territoire.

La commune de Ouistreham est la deuxième ville en nombre de copropriétés (210) et la troisième en nombre de logements en copropriété (2 489).

### Part de logements en copropriété de type collectif



## LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DE CE PARC

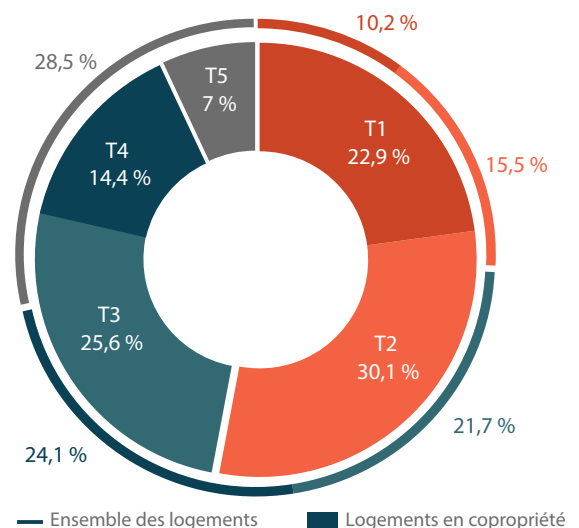
### Une présence très marquée de logements collectifs de petite taille

Les logements en copropriété sont en grande majorité des appartements situés dans un immeuble collectif. Seulement 6 % des copropriétés sont de type horizontal. Cette caractéristique induit une présence très marquée de petits logements. Plus de la moitié des logements en copropriété est constituée de 1 ou 2 pièces. Cette proportion est seulement de 25 % pour l'ensemble du parc.

### Répartition des logements en copropriété selon leur typologie



### Analyse comparative entre l'ensemble de parc de logements et ceux en copropriété selon leur taille



### Précaution d'usage :

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

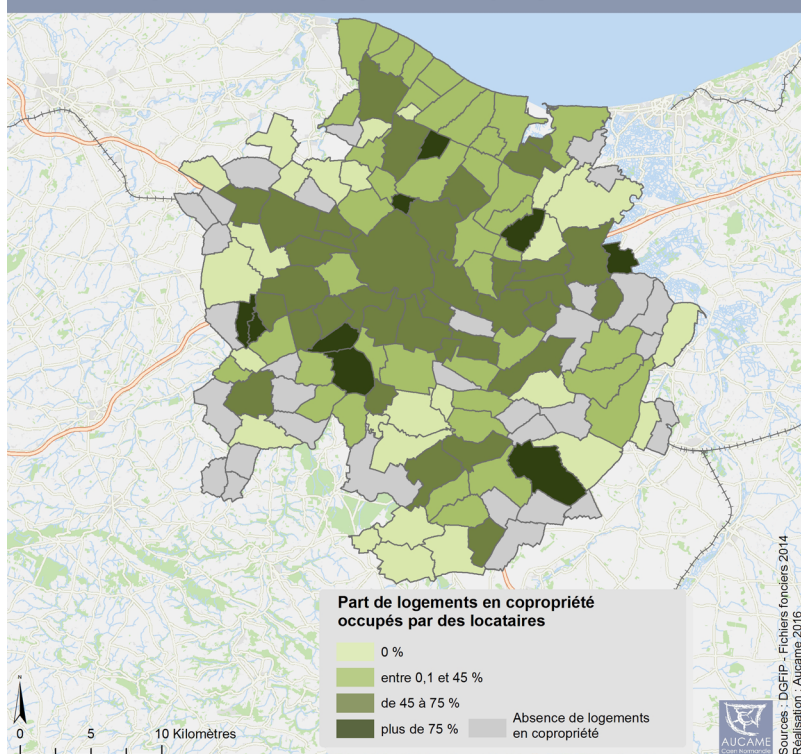


## Un parc occupé en majorité par des locataires

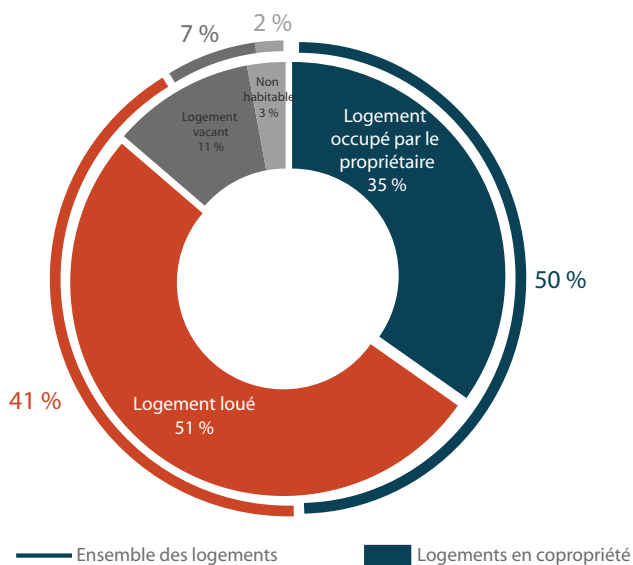
Le parc de logement en copropriété se caractérise par une forte présence de locataires (51 %) comparativement à l'ensemble du parc de logements (41 %). Il abrite près de 40 % des logements locatifs présents sur le territoire métropolitain.

Concernant la vacance, il convient d'être vigilant sur l'exploitation des fichiers fonciers. Même si le taux de vacance affiché est probablement surestimé (cf : *précaution d'usage ci-dessous*), il semblerait que ce parc soit plus fortement touché par ce phénomène par rapport à l'ensemble du parc. Des analyses complémentaires seront à mener sur ce sujet.

Part des logements en copropriété occupés par des locataires



Analyse comparative entre l'ensemble du parc de logements et ceux en copropriété selon leur statut d'occupation


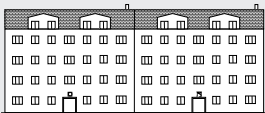





Copropriété de logements en location derrière la gare de Caen



**Précaution d'usage :** Au sein des fichiers fonciers, la méthode de calcul se rapproche de celle retenue par le fichier des logements communaux (FILOCOM) qui recense les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition. Il en ressort une surestimation de la vacance puisque sont considérés comme vacants les logements sans occupants à cette date (cf étude « Les logements vacants de Caen la mer » - Aucame, oct. 2014).

**Un parc divers dans ses caractéristiques et dans ses enjeux**  
*analyse issue du Rapport BRAYE : « prévenir et guérir les copropriétés en difficulté » - 2012*

	Caractéristiques	Enjeux
<b>Parc ancien antérieur à 1949</b> 	<p>Quartier ancien et dense</p> <p>Ces immeubles d'anciennes mono propriétés résultent bien souvent de la mise en copropriété lors d'une vente.</p> <p>Les copropriétés sont souvent de petites tailles.</p>	<p>Réhabilitation complexe (contraintes morphologiques et organisationnelles, logements étroits, anarchie dans l'organisation des réseaux, manque d'entretien, vieillissement des ouvrages et équipements).</p> <p>Coûts élevés pour remettre à niveau le parc.</p> <p>Désorganisation de la copropriété (absence de syndic).</p>
<b>Centres-villes reconstruits</b> 	<p>Construits sous l'égide du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), ce parc est issu de la reconstruction des centres-villes.</p> <p>Ce modèle a accéléré le processus de « collectivisation » de la propriété.</p>	<p>Début de la standardisation et qualité constructive médiocre : faible durée de vie des composants, obsolescence des équipements, isolations thermique et phonique très faibles,...</p> <p>Un vieillissement uniforme et homogène du parc</p>
<b>Les années 65-75</b> 	<p>Début de la production de masse et des grands ensembles bien souvent installés en périphérie des centres-villes.</p> <p>Période qui se caractérise par la construction des grandes copropriétés.</p>	<p>Organisations juridique et urbaine complexe (urbanisme de dalle, imbrication des volumes, vastes espaces extérieurs,...)</p> <p>Médiocrité des prestations techniques et faible performance énergétique.</p>
<b>Les années 75-85</b> 	<p>Conception d'opérations de plus petites tailles en réaction à l'échec des grands ensembles et du choc pétrolier.</p> <p>Début des réglementations thermiques.</p>	<p>Difficultés techniques liées à la médiocrité et au vieillissement des matériaux et des équipements</p>
<b>Parc récent postérieur aux milieux des années 1980</b> 	<p>Période marquée par les politiques de soutien à la construction et à l'investissement locatif privé via des dispositifs fiscaux.</p>	<p>Parc plus récent dont les enjeux sont peu connus aujourd'hui.</p>

**Précautions d'usage :** Ce découpage en grandes catégories se justifie au regard de deux éléments. D'une part, si les fichiers fonciers permettent de disposer de la date de construction des logements, certains ne sont pas renseignés. C'est pourquoi, l'AUCAME a complété une base de données produite par l'EPF Normandie en utilisant les fichiers fonciers. Ce complément a été effectué en photo interprétation sur la base des images disponible et renseigne une période de construction, et non une année précise. D'autre part, l'analyse procède à des regroupements afin de mieux appréhender les pathologies inhérentes aux périodes constructives retenues (cf tableau page suivante).

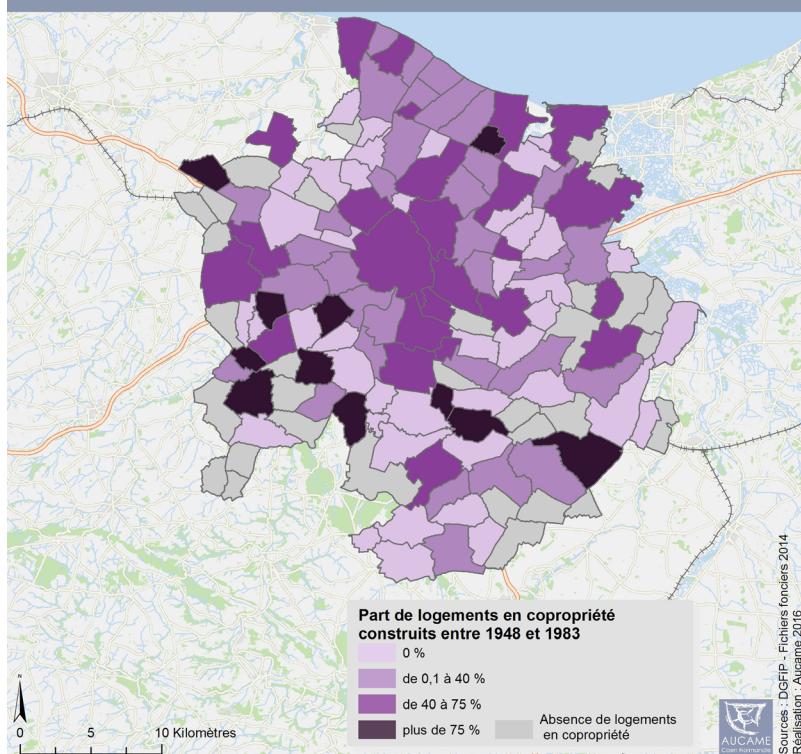
## Des copropriétés largement construites après-guerre qui présentent des lacunes en matière d'efficacité énergétique

Sur un territoire marqué par les bombardements alliés de 1944, les bâtiments édiés après-guerre sont nombreux. Plus de la moitié du parc a été construit entre 1949 et 1983, dont deux tiers avant 1972. Ce parc présente de fortes lacunes en matière d'efficacité énergétique puisqu'ils ont été construits avant la prise en compte intégrale dans les constructions de la première réglementation thermique de 1974.

Ce parc recouvre deux réalités. Il s'agit, d'une part, des logements dits de la Reconstruction, et en particulier ceux du centre-ville de Caen, et d'autre part, des logements des années 50 à 70 bâtis sous forme de tours et de barres selon les principes fonctionnalistes de l'époque.

Chacun de ces types de logements est porteur d'enjeux qui lui sont propres (cf *tableau ci-contre*).

Part des logements en copropriété construits entre 1948 et 1983



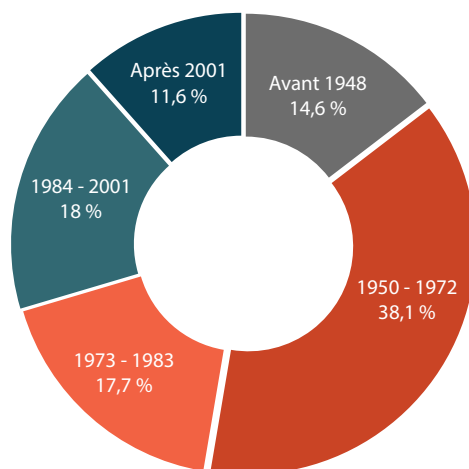
### Le centre-ville reconstruit de Caen



### Logements des années 70 à Hérouville Saint-Clair



Date de construction des logements en copropriété





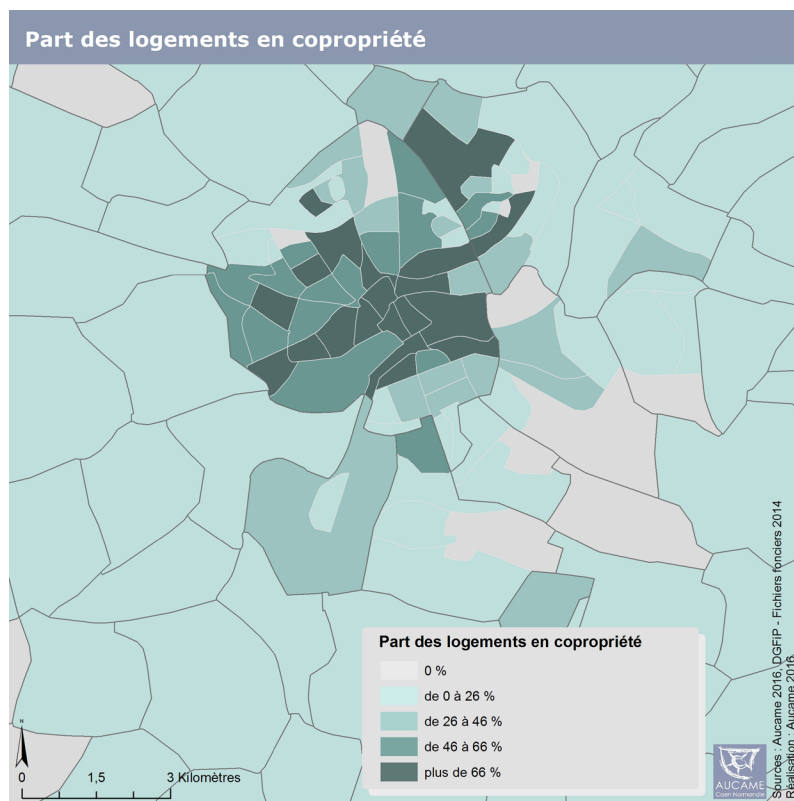
## DES COPROPRIÉTÉS DIFFÉRENTES SELON LES TERRITOIRES

### La ville de Caen, des réalités différentes en fonction des quartiers

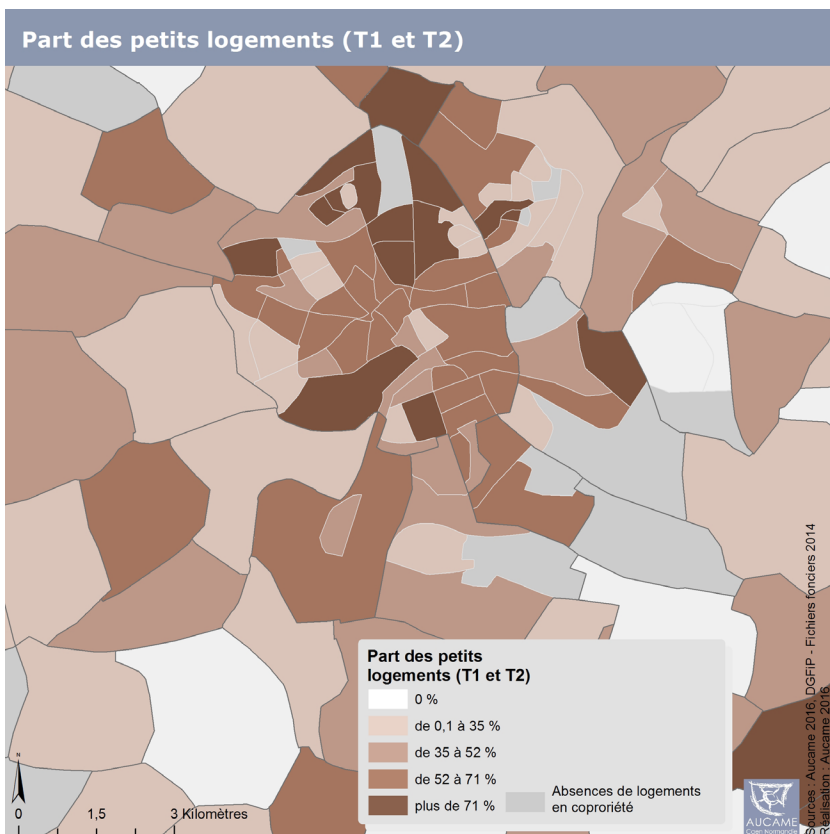
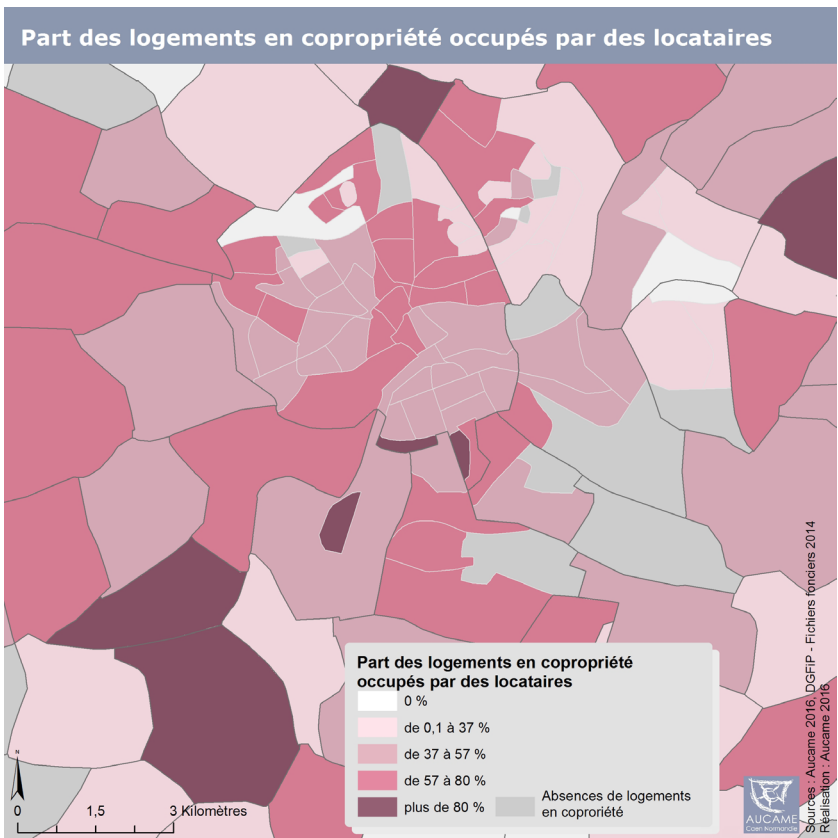
Au sein de la ville de Caen, ce parc se localise en grande majorité dans le centre-ville (près d'un cinquième du parc) et dans les quartiers périphériques proches, notamment ceux situés à proximité immédiate de la gare.

Si les immeubles en copropriété sont dispersés dans l'ensemble de la ville, ils sont moins présents dans les quartiers périphériques composés des grands ensemble de logements sociaux (la Guérinière, la Grâce de Dieu,...) ou de maisons individuelles (Rive Droite).

Treize IRIS présentent plus de 1 000 logements régis par le statut de la copropriété (cf. tableau ci-dessous).



IRIS de Caen	Quartier	Logements en copropriété	
		Nombre	Part
Quartier Calmette	Périphérie proche	2 135	85,1 %
Le Château	Centre ancien	1 847	82 %
ZAC Folie Couvrechef Ouest	Périphérie	1 704	92,3 %
Préfecture	Centre ancien	1 698	78,8 %
Les coutures	Périphérie	1 559	82,2 %
Saint-Jean	Centre reconstruit	1 555	78,1 %
La Haie Vigné	Périphérie	1 440	65,6 %
Théâtre	Centre reconstruit	1 396	87,3 %
Saint-Gilles	Périphérie proche	1 286	74,9 %
Le Port	Périphérie proche	1 200	80,3 %
Le Bon Sauveur	Périphérie proche	1 118	79,1 %
Quartier Branville	Gare	1 060	70,4 %
Le Bas Vaucelles	Gare	1 045	71,9 %



L'analyse à l'IRIS nous montre des réalités différentes en fonction des quartiers étudiés :

- Un centre ancien (Château et Préfecture) qui dispose d'un parc de petite taille (T1 et T2), occupé en grande majorité par des locataires.
- Un secteur reconstruit entre 1948 et 1964 (Saint-Jean, Théâtre) composé de plus grands logements (T3 et T4). Si les locataires restent majoritaires au Théâtre, la part des propriétaires occupants est plus importante à Saint-Jean.
- Un secteur Gare fortement occupé par des propriétaires occupants avec une diversité dans la typologie des logements.
- Des quartiers périphériques majoritairement occupés par des locataires dans des petits logements. Le secteur du Port fait exception avec une forte présence de propriétaires occupants.

*Les copropriétés  
du secteur de la gare de Caen*



Quartier	IRIS	Part de locataires	Part de T1 et T2	Part de T3 et T4
Centre ancien	Le Château	63,5 %	66,9 %	29,1 %
	Préfecture	62,2 %	67,8 %	28,2 %
Centre reconstruit	Saint-Jean	49,2 %	34,4 %	57,5 %
	Théâtre	58 %	37,6 %	57,4 %
Quartier Gare	Quartier Branville	44,2 %	43 %	52,3 %
	Le Bas Vaucelles	44 %	44 %	46,8 %
Périphérie proche	Quartier Calmette	62,2 %	62,3 %	34,9 %
	Saint-Gilles	58,7 %	64 %	30,5 %
	Le Port	47,8 %	60,7 %	34,2 %
	Le Bon Sauveur	53,5 %	53,9 %	42,9 %
Périphérie	ZAC Folie Couvrefief Ouest	74,7 %	76,2 %	20,8 %
	Les coutures	59,5 %	54,1 %	38,3 %
	La Haie Vigné	55,6 %	53,5 %	34 %





## Les communes littorales : un parc fortement marqué par la présence de petits logements occupés par des propriétaires

Les neuf communes littorales sont fortement marquées par la présence de petits logements occupés par des propriétaires.

A Bernières-sur-mer, Luc-sur-mer, Merville-Franceville Plage et Saint-Aubin-sur-mer, les 1 ou 2 pièces représentent plus de 60 % de logements en copropriété. Ces caractéristiques s'expliquent par la présence de résidences secondaires de type collectif.

Commune	Part des propriétaires	Part des T1 et T2	Part de collectif
Ouistreham Riva-Bella	54,6 %	51,7 %	84 %
Merville-Franceville Plage	81 %	61,4 %	78 %
Luc-sur-mer	65,8 %	70,2 %	92,4 %
Saint-Aubin-sur-mer	62,4 %	60,2 %	89,6 %
Bernière-sur-mer	74,4 %	66,6 %	89,9 %
Lion-sur-Mer	62,7 %	56,3 %	87,7 %
Langrune-sur-mer	64,1 %	57,8 %	79,7 %
Hermanville-sur-mer	67,4 %	41,6 %	70,4 %
Colleville-Montgomery	63,3 %	36,7 %	38,7 %

*Copropriété de bord de mer à Luc-sur-mer*



*Copropriété dans l'avenue de la Mer à Ouistreham Riva-Bella*



## Quelques chiffres à l'échelle des communes littorales du SCoT Caen-Métropole



**620** copropriétés

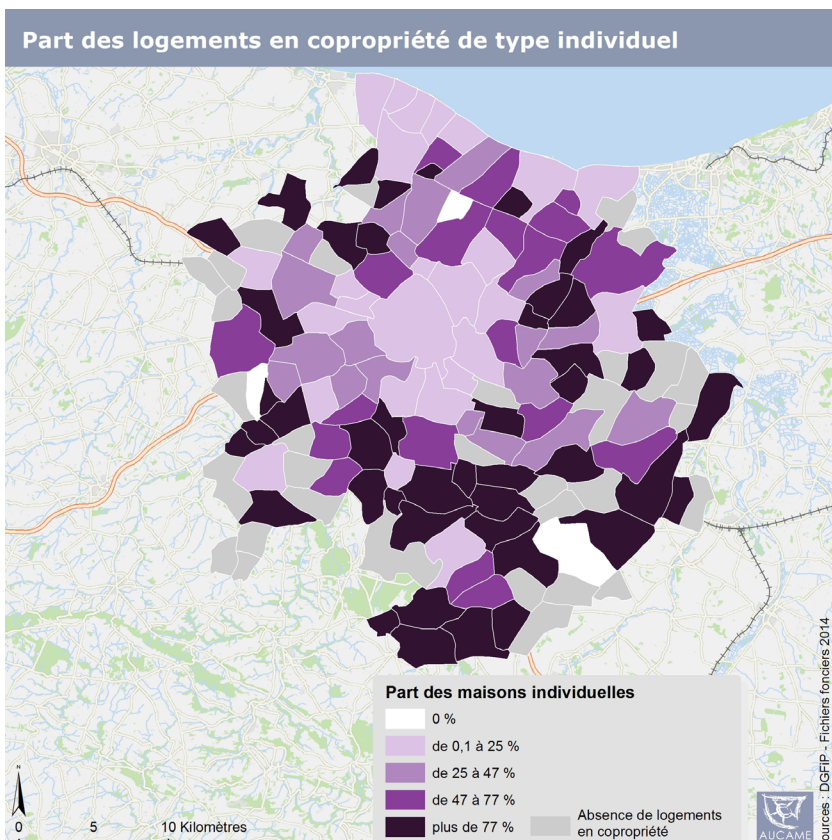


**1 524** bâtiments



**6 333** logements

soit **30 %** du parc de logements des communes littorales du SCoT






### Les communes rurales : des logements individuels de plus grande taille de type individuel

Les espaces ruraux et périurbains se caractérisent par une forte présence de copropriété dite horizontale. Plus de la moitié des logements régis par ce statut sont des maisons individuelles. Cette caractéristique explique la présence plus marquée de logements de grande taille (T5) sur ces secteurs.

Les pôles (principaux et relais) du SCoT Caen-Métropole font exception puisqu'ils sont en plus grande majorité composé d'un parc de type collectif de taille plus modeste.

### Quelques chiffres à l'échelle des pôles et des communes rurales du SCoT Caen-Métropole

-  **705** copropriétés
-  **1 817** bâtiments
-  **6 100** logements  
soit **10 %** du parc de logements de ces communes

### Petite copropriété de la Reconstruction dans le pôle relais de Troarn



**L'**analyse des fichiers fonciers (MAJIC) nous permet d'identifier les logements régis par le statut de la copropriété à l'échelle du territoire du SCoT Caen-Métropole. Ce parc qui représente près d'un tiers des logements existants est porteur d'enjeux forts pour le territoire. Ses dimensions urbaine et littorale lui confèrent une place particulière dans le fonctionnement de la ville et participe à son attractivité résidentielle.



*Si cette première note d'observation a permis de quantifier et de localiser le phénomène, elle devra à plus long terme être complétée par des études plus fines sur l'état de ces copropriétés afin d'accompagner au mieux les politiques publiques de rénovation, et notamment en matière énergétique.*

*Un premier indicateur laisse présager l'ampleur du phénomène à l'échelle de Caen-Métropole : la date de construction. Ce parc est construit en grande majorité avant les années 80, date charnière à partir de laquelle il est admis que la première réglementation thermique de 1974 est prise en compte dans l'ensemble des constructions. Territoire touché par les bombardements Alliés de 1944, certains secteurs disposent également d'un patrimoine dit de la Reconstruction qui a la particularité de vieillir de manière uniforme et homogène.*

*Qualifier l'état de ce parc doit s'appuyer sur une série d'indicateurs préalablement définis (vacance, positionnement sur le marché immobilier,...). Ce travail nécessite l'analyse et le croisement de plusieurs bases de données (demande valeur foncière, taxe d'habitation sur les logements vacants,...) et sera l'objet d'une prochaine note d'observation.*

Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation : Aucame 2016  
Contact : soazig.vannier@aucame.fr  
Photographies : Aucame



**AUCAME**  
Caen Normandie

*Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole*  
19 avenue Pierre Mendès France - 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)