



Depuis la fin des années 1980 et le début des années 1990, les copropriétés en difficulté sont un sujet de préoccupation, notamment dans les territoires urbains où leur concentration est la plus élevée. De nombreux rapports et recherches ont été produits, des outils créés et mis en œuvre, qui ont permis une amélioration des mécanismes d'intervention sur ces copropriétés.

Le rapport Braye, en janvier 2012, souligne que le coût de l'intervention sur les copropriétés en difficulté, les conséquences humaines et urbaines de ces situations ainsi que l'amplification très probable du phénomène doivent conduire à retenir une approche résolument transversale et préventive des difficultés.

Le nombre de logements des copropriétés verticales en Haute-Normandie est estimé à plus de 127 000 logements (soit plus de 15% des résidences principales de la région). Or la volonté d'action des pouvoirs publics se heurte à la connaissance insuffisante de ce parc pour intervenir suffisamment tôt afin d'éviter sa dégradation.

Ce manque d'informations a conduit la DREAL HN avec la DDTM 76 et la DDTM 27 à lancer une étude sur la connaissance des copropriétés afin de :

- localiser à l'adresse les copropriétés,
- classer, à l'aide d'indicateurs restreints, les copropriétés selon leur degré de fragilité.

La méthodologie retenue dans le cadre de cette étude permet l'identification des copropriétés verticales à l'adresse, le pré-repérage de ces copropriétés en situation de fragilité et nécessite d'être complétée par une enquête qualitative.

Les modalités de cette enquête qualitative doivent être définies en association avec les collectivités territoriales pouvant mettre en place un dispositif d'observation et de prévention des copropriétés en situation de fragilité en lien avec les DDTM.

Le Directeur Régional de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
de Haute-Normandie

Patrick BERG

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
de la Seine-Maritime

Olivier MORZELLE

La Directrice Départementale
des Territoires et de la Mer
de l'Eure

Caroline GUILLAUME

L'identification des copropriétés

Cette étape, avec un outil réalisé en régie, vise à connaître de façon exhaustive le parc en copropriétés verticales : leur localisation, leurs caractéristiques structurelles, qui sont les copropriétaires, les occupants de ces ensembles immobiliers.

Les données fiscales, « Mise à Jour des Informations Cadastreales » (MAJIC 2011), permettent d'identifier les copropriétés verticales à l'échelle EPCI, communale, de la section cadastrale avec les indicateurs suivants :

- le nombre,
- l'année de construction,
- la personnalité juridique des copropriétaires,
- le volume de mutations sur la période de 2001 à 2011,
- la part des ménages exonérés de la taxe d'habitation à comparer avec les données communales,
- le nombre de PO/PB (propriétaires occupants/propriétaires bailleurs).



Le Havre Quartier Sud

Pour aboutir à :

- repérer les copropriétés et leurs assises cadastrales (section et numéro de plan de la parcelle ou des parcelles de la copropriété),
- caractériser l'ancienneté de la construction,
- caractériser l'occupation, nombre de locataires, de propriétaires occupants, de logements vacants, personnalité juridique des copropriétaires, adresse des copropriétaires, les mutations, la part des ménages exonérés ou bénéficiant d'un plafonnement de la taxe d'habitation,
- la liste des copropriétés par EPCI, par commune avec l'adresse, la date de construction, le nombre de logements, la localisation en ZUS, en PNRU, en PNRQAD ou non.



Louviers

Le pré-repérage des copropriétés en situation de fragilité

Plusieurs indicateurs ont été retenus afin de caractériser l'état de la copropriété. Il s'agit des indicateurs suivants :

- l'exonération TH (taxe d'habitation),
- le volume de mutations enregistrées sur les 5 dernières années observées (2006-2011) et le statut d'occupation,
- le volume de mutations enregistrées sur les 5 années précédentes (2001-2005) et le statut d'occupation,
- l'année de construction :
 - copropriétés de moins de 20 logements construites avant 1949,
 - copropriétés construites entre 1950 et 1985 localisées en quartier ZUS,
- le niveau de confort : le parc moyennement confortable ou le parc inconfortable.

Une classification en quatre types :

- rien à signaler,
- à surveiller,
- potentiellement fragiles,
- potentiellement dégradées.

La classification repose sur le principe suivant :

- si 2 indicateurs sont classés « risque » alors la copropriété est classée dans la catégorie « à surveiller »,
- si 3 indicateurs sont classés « risque » alors la copropriété est classée dans la catégorie « potentiellement fragile »,
- si 4 indicateurs sont classés « risque » alors la copropriété est classée dans la catégorie « potentiellement dégradée ».

Le maintien dans la catégorie « potentiellement fragile », voire son passage dans la catégorie « dégradée » s'effectue obligatoirement à la suite d'une analyse de terrain portant sur :

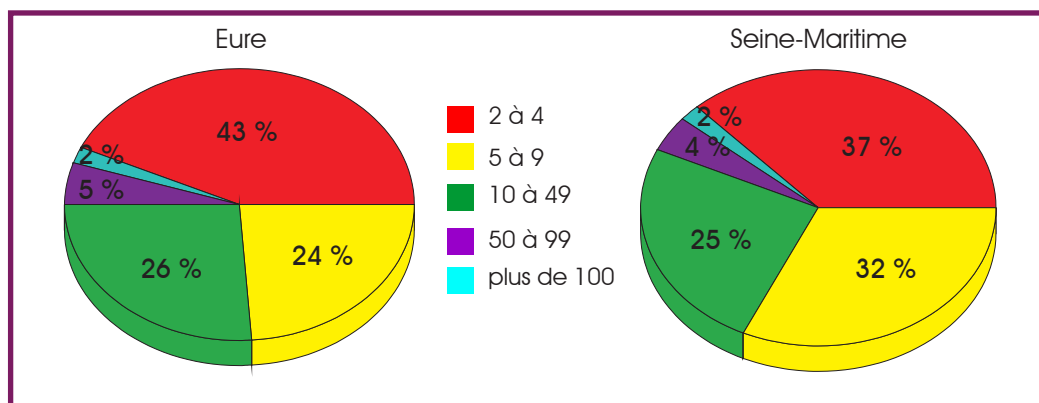
- l'état du bâti,
- le fonctionnement des instances décisionnelles,
- la gestion financière,
- l'environnement géographique, urbain (ZUS, PNRQAD,...).

Ce pré-repérage peut se faire à l'échelle des EPCI et de la commune.

Les copropriétés en Haute-Normandie

Chiffres clés	Haute-Normandie	Eure	Seine-Maritime
Nombre de copropriétés	8 873	1 531	7 342
Nombre de logements en copropriétés	127 934	21 533	106 401
Nombre de communes avec copropriétés	251	104	147
Nombre d'EPCI avec copropriétés	66		

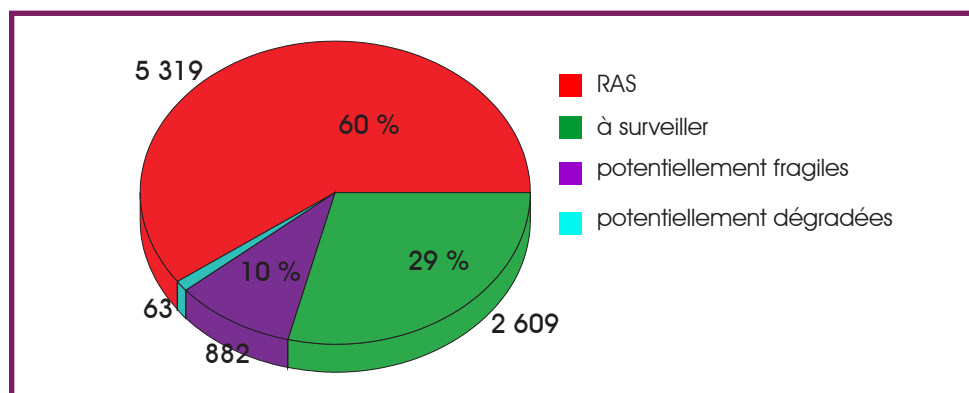
Nombre de logements par copropriété



Les copropriétés en Haute-Normandie potentiellement en situation de fragilité

Chiffres clés	Haute-Normandie	Eure	Seine-Maritime
Rien à signaler	5 319	863	4 470
A surveiller	2 609	479	2 118
Potentiellement fragiles	882	174	706
Potentiellement dégradées	63	15	48
Total	8 873	1 531	7 342

Les copropriétés en Haute-Normandie



Les copropriétés dans l'Eure potentiellement en situation de fragilité

Critères renseignés Eure	2	3	4
	à surveiller	potentiellement fragiles	potentiellement dégradées
CC Val d'Eure et Vesgre	7	1	1
CC de Conches	12	1	0
CC de l'Andelle	1	0	0
CC du Roumois Nord	2	0	0
CC Bourgtheroulde infreville	2	0	0
CC du Pays de Damville	0	1	0
CC de Quillebeuf sur Seine	2	0	0
CC de Pont-Audemer	33	18	2
CC du Canton de Rugles	8	2	0
CC de la Risle-Charentonne	3	0	0
CA Seine-Eure	54	11	0
CC du Canton de Lyons la Forêt	1	0	0
CC du Canton de Thiberville	2	1	0
CC du Canton de Cormeilles	3	3	0
CC du Canton d'Etrépagny	2	1	0
CC Seine-Bord	0	1	0
CC Val de Risle	1	0	0
CC Intercom du Pays Beaumontais	1	0	0
CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	23	3	1
CC du Vièvre-Lieuvain	1	0	0
CC Rurales du Sud de l'Eure	1	0	0
CC la Porte Normande	3	1	0
CA Grand Evreux Agglomération	117	53	4
CC de Bernay et des environs	40	17	0
CC du Canton de Beuzeville	7	0	0
CC du Pays du Neubourg	12	4	0
CC du Canton de Breteuil sur Iton	6	1	0
CC Eure Madrie Seine	14	4	1
CC des Andelys et Environs	13	1	0
CA des Portes de l'Eure	74	32	6
CC Gisors-Epte-Lévière	30	12	0
CC du Val d'Avre	4	6	0
Total	479	174	15

Les copropriétés en Seine-Maritime potentiellement en situation de fragilité

Critères renseignés Seine-Maritime	2	3	4
	à surveiller	potentiellement fragiles	potentiellement dégradées
CC de Blangy sur Bresle	2	0	0
CC de Fécamp	35	7	1
CC de la Côte d'Albâtre	12	3	0
CC Saint-Saens - porte de Bray	1	0	0
CC du Moulin d'Ecalles	2	0	0
CC du Canton de Criquetot l'Esneval	9	3	0
CC de Campagne de Caux	6	2	0
CC du Pays Neufchâtelois	6	2	0
CC de Saint Romain de Colbosc	3	0	0
CC Coeur de Caux	2	0	0
CC du Canton de Valmont	2	0	0
CC Bresle Maritime	34	5	0
CA Havraise	678	285	28
CC du Canton de Londinières	1	0	0
CC de la Région d'Yvetot	17	3	0
CC Plateau de Caux - Fleur de Lin	0	1	0
CC Caux-Austreberthe	3	1	0
CC des Trois Rivières	1	0	0
CC du Canton de Gournay	11	3	0
CC de Varenne et Scie	1	0	0
CC de Saône et Vienne	2	1	0
CC des Portes Nord-Ouest de Rouen	1	0	0
CC d'Yerville - Plateau de Caux	1	0	0
CA de la Région Dieppoise	232	60	8
CC de Yères et Plateaux	2	3	0
CC Caux Vallée de Seine	41	14	0
CA Rouen - Elbeuf - Austreberthe	1 013	313	11
Total	2 118	706	48

Contacts

DDTM 27

Philippe Bourdiaux - 1 avenue du Maréchal Foch - 27022 Évreux cedex - ☎02 32 29 60 32

DDTM 76

Daniel Lehué - 72 rue de Lessard - 76100 Rouen - ☎02 32 18 10 60

Marie Bicrel - 72 rue de Lessard - 76100 Rouen - ☎02 32 18 10 81

DREAL HN

Serge Tixier - 2 rue Saint Sever - 76032 Rouen cedex - ☎02 35 58 54 55

Hélène Pentel - 2 rue Saint Sever - 76032 Rouen cedex - ☎02 35 58 55 16

Michel Malandain - 2 rue Saint Sever - 76032 Rouen cedex - ☎02 35 58 53 07