

Action de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en faveur de la rénovation des copropriétés

12 avril 2022



L'Agglo Seine-Eure en Normandie

regroupe 60 communes et
105 000 habitants

30 min de Rouen

1h à 1h30 de Paris

25 min d'Evreux

1h de la mer



- **1^{er} pôle économique** et 2ème agglomération de l'Eure
- **2 gares** (Paris-Rouen-Le Havre)
- 3 échangeurs autoroutiers
- 1 port fluvial

La démarche POPAC 2016-2019

- Mobiliser le territoire et les acteurs locaux sur cette thématique :
 - groupe de travail copropriété
 - fléchage d'un chargé de mission sur thématique copropriétés
 - accompagnement par l'opérateur
 - montée en compétence de la Maison de la Rénovation
 - développement d'une communication dédiée aux copropriétés...



La démarche POPAC 2016-2019

- Meilleure connaissance des copropriétés et de leurs besoins (diagnostic territorial, observatoire, études ciblées)
- Trouver des solutions aux besoins de rénovation et aux problèmes rencontrés : réunion de sensibilisation à la rénovation, accompagnement aux travaux, aides à l'organisation des instances de gestion...

Il s'agit de la première note de conjoncture, réalisée dans le cadre de l'observatoire des copropriétés. Une nouvelle note sera éditée chaque début d'année. Le périmètre étudié est celui des 40 communes qui composaient l'Agglomération Seine-Eure en 2018.

Son objectif :

- Informer les partenaires et les élus de l'évolution du parc de logements privés en copropriété
- Faire un point sur les copropriétés présentant des signes de fragilité et sur les actions mises en œuvre pour tenter d'y remédier.
- Communiquer sur les dispositifs d'accompagnement proposés par l'Agglomération Seine-Eure et ses partenaires.

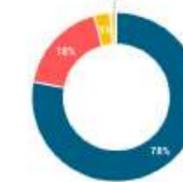


Etat des lieux des copropriétés du territoire

78% des copropriétés sont composées de moins de 15 logements

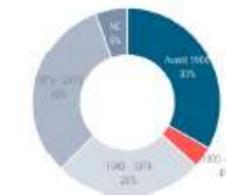
Il s'agit donc essentiellement de petites copropriétés peu structurées, souvent sans syndic. Seules 7 copropriétés ont plus de 50 lots d'habitation et sont pour la plupart situées sur Val-de-Reuil et/ou gérées par un syndic professionnel.

Répartition des copropriétés par le nombre de lots d'habitation



● 1-15 ● 16-50 ● 51-100 ● 100-200

RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR PÉRIODE CONSTRUCTIVE



62% des copropriétés ont été construites avant 1975

Date de la première réglementation thermique, indiquant potentiellement des besoins de travaux énergétiques voire de restructuration.

L'état technique de la majorité des copropriétés ne nécessite toutefois pas d'intervention particulière. Quelques besoins de travaux ont été identifiés pour 58 d'entre elles. Seules deux copropriétés situées à Louviers et Val-de-Reuil sont jugées très dégradées. Il existe tout de même une vacance importante dans ce parc de logement (estimée à 20%), un point de vigilance à prendre en compte.



● Bon ● Besoins ponctuels ● Dégradée majeure ● Très dégradée

Chiffres clés

165 copropriétés sur le territoire

1 956 logements

Soit **6,5%** du parc des résidences de l'agglomération

... répartie dans **15** communes de l'Agglomération Seine-Eure

73% copropriétés suivies sont situées à Louviers

10 copropriétés inscrites au registre d'immatriculation des copropriétés

Partenaires de la démarche



L'OBSERVATOIRE





170 copropriétés identifiées ; 45% sont enregistrées au Registre (RIC)



Représentant près de 2000 logements

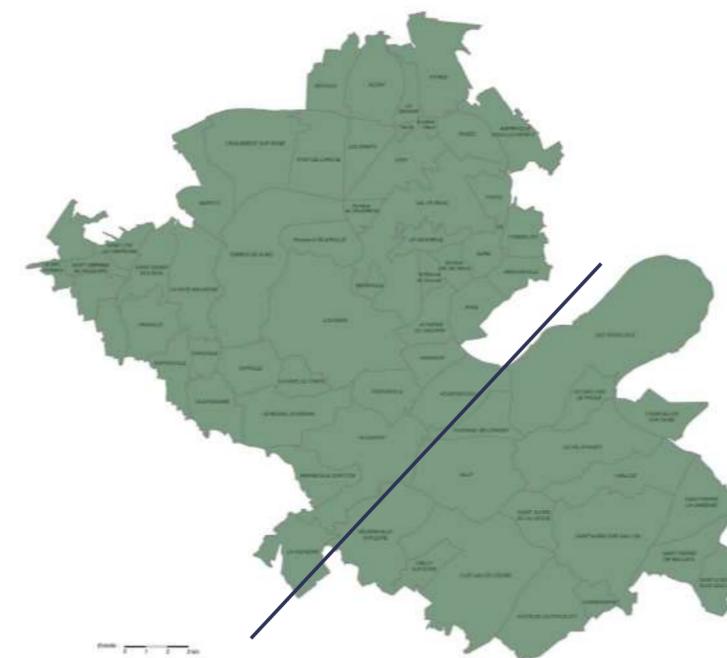
Répartie sur 15 communes de l'Agglomération (sur 40)



70% des copropriétés se situent à Louviers



46% des copropriétés sont gérés par un syndic, bénévole ou professionnel



L'OBSERVATOIRE

Composition de l'observatoire

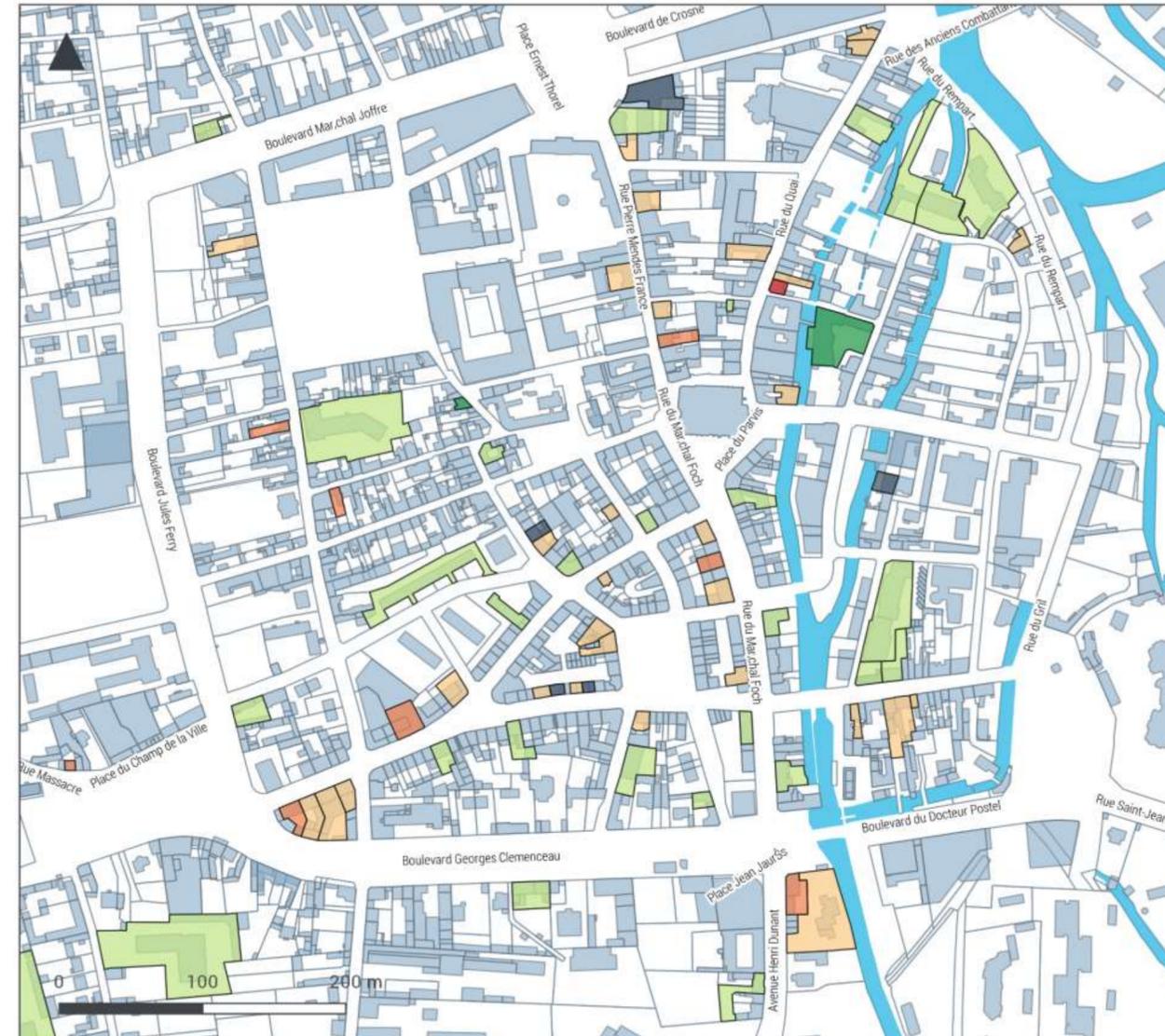


Objectif :

Cet outil a pour but d'étudier l'évolution du parc de logements, d'identifier et de suivre les copropriétés fragiles.

Éléments constitutifs :

- Base de données, sous la forme d'un tableur Excel, à mettre à jour tous les ans
- Tableau de suivi des copropriétés accompagnées
- Atlas, permettant de géolocaliser les copropriétés repérées à un instant 0



ÉTAT TECHNIQUE DES
COPROPRIÉTÉS

Louviers Centre

État technique

- Non renseigné
- Bon
- Correct
- Besoin ponctuel
- Dégradation moyenne
- Dégradation forte

CITÉMÉTRIE

L'OBSERVATOIRE

Composition de l'observatoire



Eléments constitutifs :

- Note de conjoncture, afin d'informer les partenaires et les élus de l'évolution du parc de logements privés en copropriété (4 pages)
- Fiche synthétique, permettant d'obtenir les informations d'une copropriété en particulier à partir des éléments de l'Observatoire

Observatoire des copropriétés
Note de conjoncture
Janvier 2019

Il s'agit de la première note de conjoncture, réalisée dans le cadre de l'Observatoire des copropriétés. Une nouvelle note sera éditée chaque début d'année. Le périmètre étudié est celui des 40 communes qui composent l'Agglomération Seine-Eure en 2018.

Son objectif :

- Informer les partenaires et les élus de l'évolution du parc de logements privés en copropriété
- Faire un point sur les copropriétés présentant des signes de fragilité et sur les actions mises en œuvre pour tenter d'y remédier.
- Communiquer sur les dispositifs d'accompagnement proposés par l'Agglomération Seine-Eure et ses partenaires.

Etat des lieux des copropriétés du territoire

78% des copropriétés sont composées de moins de 15 logements

Il s'agit donc essentiellement de petites copropriétés peu structurées, souvent sans syndic. Seules 7 copropriétés ont plus de 50 lots d'habitation et sont pour la plupart situées sur Val-de-Reuil et/ou gérées par un syndic professionnel.

62% des copropriétés ont été construites avant 1975

Date de la première réglementation thermique, indiquant potentiellement des besoins de travaux énergétiques voire de reconstruction.

Chiffres clés

- 165 copropriétés sur le territoire
- 1 956 logements
- Soit 6,5% du parc des résidences de l'agglomération
- répartie dans 15 communes de l'Agglomération Seine-Eure
- 73% des copropriétés suivies sont situées à Louviers
- 10 copropriétés inscrites au registre d'immatriculation des copropriétés

Partenaires de la démarche

Agence nationale de l'habitat | GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

MODALITES DE GESTION DES COPROPRIETES

Quels sont les rôles du syndic ?

Les décisions importantes sont prises durant l'assemblée générale mais celle-ci ne se réunit que très rarement. La copropriété a donc besoin d'un syndic pour accomplir les tâches quotidiennes telles que :

- Exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale,
- Gérer l'immeuble, veiller à sa conservation et son entretien, intervenir en cas d'urgence,
- Etablir, tenir à jour et mettre à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien,
- Informer les occupants des décisions prises par l'assemblée générale,
- Assurer la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires

Qui gère les copropriétés du territoire ?

Syndics professionnels identifiés sur le territoire

- AIC IMMOBILIER (société immobilière)
- FONCIA (société immobilière)
- IMMO DE FRANCE NORMANDIE (société immobilière)
- NEXITY (société immobilière)
- SCP THIERY (huissier de justice)
- SLOGE (bailleur social)

Syndics bénévoles

La gestion bénévole concerne une part infime du parc de copropriétés (6%). Généralement, il s'agit directement de copropriétaire de l'immeuble.

42% des logements en copropriétés sont gérés par un syndic professionnel ou un syndic bénévole

La résidence Blanchet 2
Copropriété inaugurée fin 2018
10 rue du Docteur Blanchet à Louviers
Immeuble de 46 logements
28 logements locatifs et 18 logements en accession
Un syndic professionnel devrait être désigné début 2019

CITÉMETRIE HABITAT | URBANISME | TRANSITION ENERGETIQUE | INGENIERIE SOCIALE

Annuaire 2019

« La Garancière »
23 rue septentrion - 37/39 rue du Pas des Heures - VAL DE REUIL

FICHE IDENTITE

Référence cadastrale: 701252917
Année de construction: 1978
Canton urbain: Politique de la ville
Nombre de logements: 149 lots
Nombre de lots: 149 lots
Etat des lieux: 03/10/2018
Métier: Commerce
Équipement: Chauffage, Énergie, Sanitaires, Piscine, Appareils électroménagers, Équipements extérieurs, Parking souterrain

Occupation sociale

Statut d'occupation: 80% des membres du syndicat
Taille moyenne des ménages: 2,88 personnes (donnée enquête sociale 2012)
Âge moyen: 40 ans
Revenu médian/AJC (hors de RP occupés): 1 400 € mensuel
Nombre de ménages sociaux de la TR et/ou de RP occupés: 0
Nombre de bénéficiaires des minima sociaux: 0
Demande de logements sociaux: 0

Marché de l'accession

Dynamiques des ventes: Données non connues
Prix de vente: 600 €/m²
Comparaison au marché local: Données non connues

Marché locatif

Montant du loyer à la réception: 6,07 €/m² de surface habitable en 2012
Taux de rotation: Données non connues

CITÉMETRIE HABITAT | URBANISME | TRANSITION ENERGETIQUE | INGENIERIE SOCIALE

Le syndicat

Régime de copropriété: OI
Date de publication: non connue
Etat descriptif de division: ESD, SD
Organisation: Organisation une copropriété avec une division volumétrique
Nombre de copropriétaires: 47 copropriétaires
Assemblée générale: OI
Prérogative acquise: 30% des copropriétaires / 20% des tantièmes
Appréciation du fonctionnement: A NEUVER

Le syndic

Nature: SYNDIC PROFESSIONNEL
IMMO DE FRANCE - 11 rue de Valenciennes
Date d'attribution: Dernière désignation: AG du 07/09/2018, Date: 01/04/2018 au 30/09/2017 (1 an)

Etat du bâti et des espaces extérieurs

Etat général: DÉGRADATION MOYENNE
Procédures administratives: NON
Classification énergétique: E
Travaux en cours: NON
Travaux envisagés: NON
Travaux réalisés: OI

Charges pour opérations courantes N+1: 100,00 €
Principales postes: Chauffage: 87,00 € - 30% du budget, Eau chaude: 20,70 € - 19% du budget, Frais de gestion: 10,00 € - 11% des dépenses
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles: 0 €
Fonds travaux: NON
Dettes N+1: 0 €
Impayés N+1: 110,00 €
Impayés / Dépenses exigibles: 75 %
Ab de copropriétaires débiteurs: 24 copropriétaires
Appréciation situation financière: MALVAISE

Etat du bâti et des espaces extérieurs

Etat: MOYEN
Couvert: MOYEN (en voir de dégradation moyenne)
Réseau: MOYEN
Menuiseries: MOYEN
Parties communes: MOYEN
Équipements: MOYEN
Ascenseurs: -

Synthese

Signes de fragilité: NON - DIFFICILES (Prévoir plan de suivi géré en cas)

RETENU DANS LE POPAC: NON

- Un recentrage des données de l'observatoire
- Une hiérarchisation des copropriétés, par un système de notation
- Un code couleur pour caractériser l'état potentiel des copropriétés

Dégradée

Fragile

A surveiller

Correct



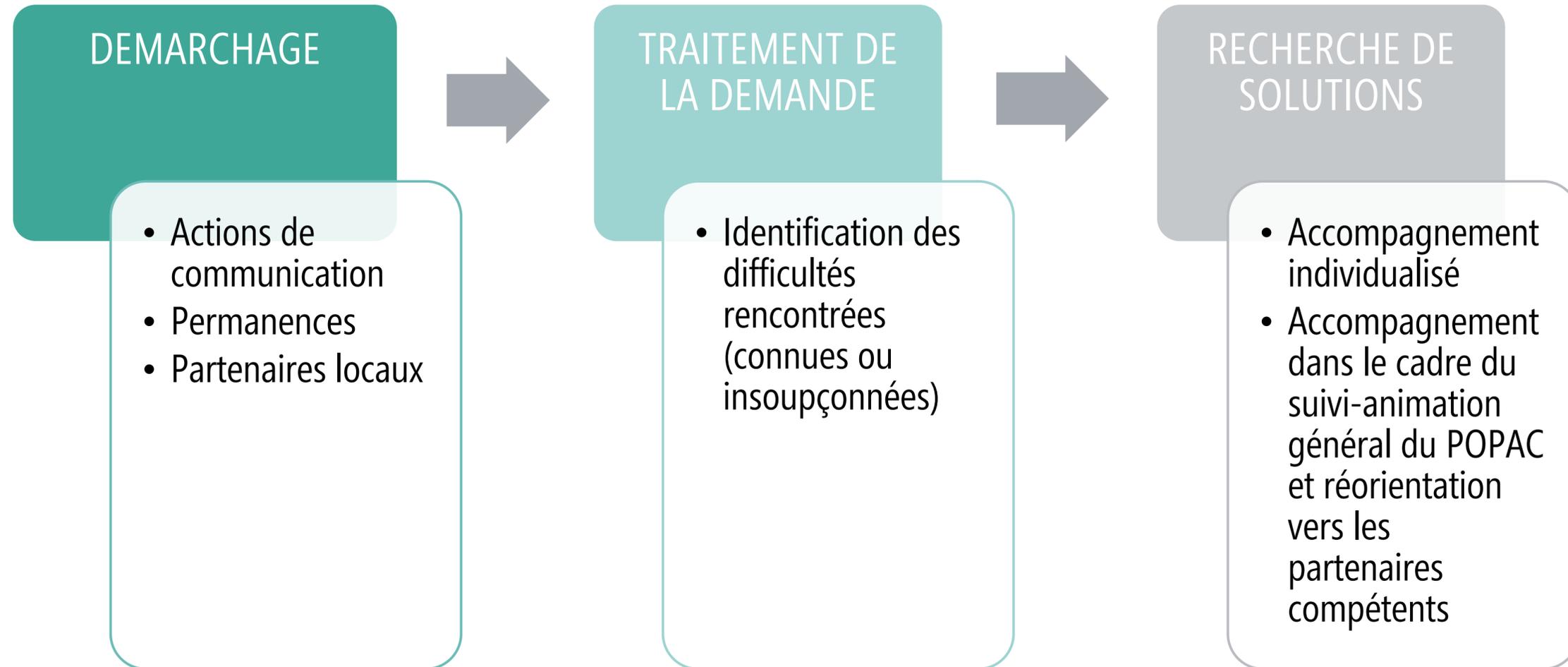


SUIVI-ANIMATION POUR L'ENSEMBLE DES COPROPRIETES



OBJECTIFS

Une approche globale



OBJECTIFS

- Informer que l'Agglomération se mobilise sur cette thématique.
- Faire réagir les copropriétaires sur la situation de leur immeuble.



COMMUNICATION GENERALE

- Communication sur les réseaux sociaux.
- Développement d'articles sur les sites/revues de l'agglomération.
- Nouvelle édition de flyers
- Articles de presse
- Courriers boîtés à destination des copropriétaires
- Tenue de 9 permanences physiques / permanence téléphonique



Nouveau dépliant





COMMUNICATION SPECIFIQUE

- Réunion d'informations « travaux en parties communes » en mai 2018, 20 participants
- « Apéro copro » sur les règles de fonctionnement d'une copropriété en octobre 2018, 25 participants
- « Apéro habitat » avec les agents immobiliers et les syndics sur l'information aux futurs acquéreurs en copropriété en février 2019, 15 participants
- Formation « les clefs du syndic bénévole » en mai 2019, 8 participants

*SYNDIC
de copropriété*



ACCOMPAGNEMENT A LA GESTION

Groupe N, rue Compagnons, Val-de-Reuil
Géré par le syndic professionnel : Me THIERY

19 logements



Objectifs

- Résolution des difficultés rencontrées avec le bailleur social IBS dans la gestion des parkings communs (ASL inexistante)



Prochaines échéances

- 11/2019 : Rencontre IBS, CASE, CITEMETRIE, syndic Me THIERY et membres du conseil syndical



Actions entreprises

- Permanences téléphoniques
- 13/09/2018 : Rencontre CITEMETRIE, syndic bénévole et membres du conseil syndical
- Accompagnement au passage à un syndic professionnelle
- 02/07/2019 : Rencontre CITEMETRIE, syndic Me THIERY, Conseil Syndical, IBS, CASE
- Octobre 2019 : écrits juridiques sur l'ASL, L'AFUL et l'Union des Syndicats



ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE

20 rue du Quai, Louviers
Absence de syndic

2 locaux commerciaux
3 logements

seine
-eure
agglo



Objectifs

- Faire un état de la copropriété
- Etudier les scénarios de redressement possibles
- Accompagner la Ville dans le choix d'une procédure adaptée



Prochaines échéances

- Echanges avec Me BARON



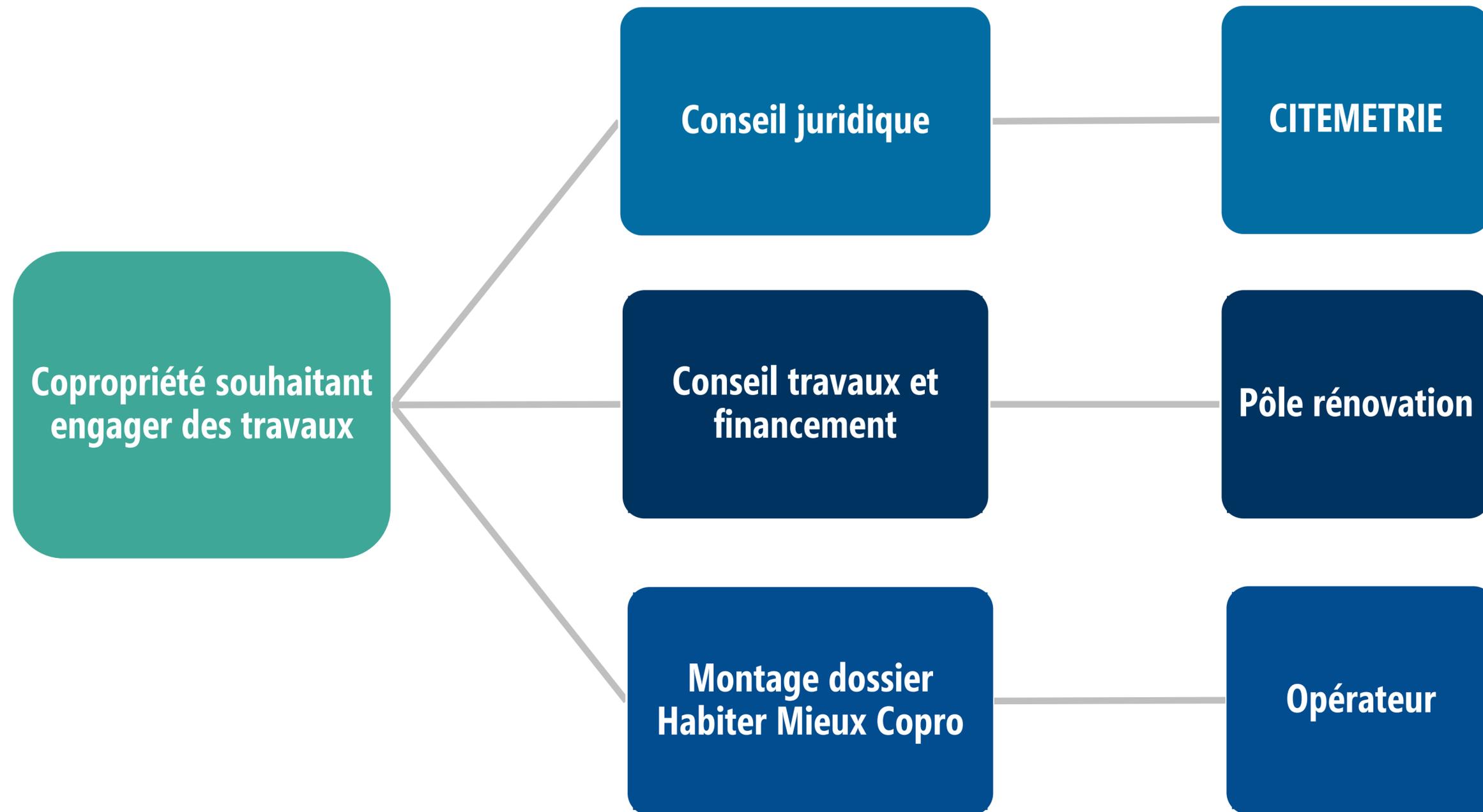
Actions entreprises

- 23/04/2019 : Visite sur site
- 09/05/2019 : Réunion de présentation des différents scénarios
- 23/05/2019 : Echanges pour mise en œuvre d'un scénario – arrêté de péril
- 05/09/2019 : Réunion avec Me BARON, l'avocat de la Ville de Louviers pour la mise en place de la procédure de carence



ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE

Quel accompagnement ?



ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE

Les Jardinières, 41 rue Traversière, Val-de-Reuil
Géré par Immo de France

26 logements



Objet

**Demande d'accompagnement à la réalisation
de travaux de performance énergétique**



Actions entreprises

- Finalisation de l'audit énergétique réalisé de 2015 en 2018
- Présentation de l'audit lors de l'AG de décembre 2018
- AG Extraordinaire pour choisir le Maître d'Œuvre et voter l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- Réunion sur site avec le syndic, le conseil syndical, l'architecte, la CASE et Citémétrie
- Réalisation d'une enquête sociale concernant l'éligibilité des copropriétaires aux aides



Prochaines échéances

- Mise à jour de l'audit
- Consultation des entreprises
- Vote des travaux lors de l'AG en décembre 2019
- Lancement des travaux début 2020



ETUDES SPECIFIQUES



LES COPROPRIETES DE VAL DE REUIL

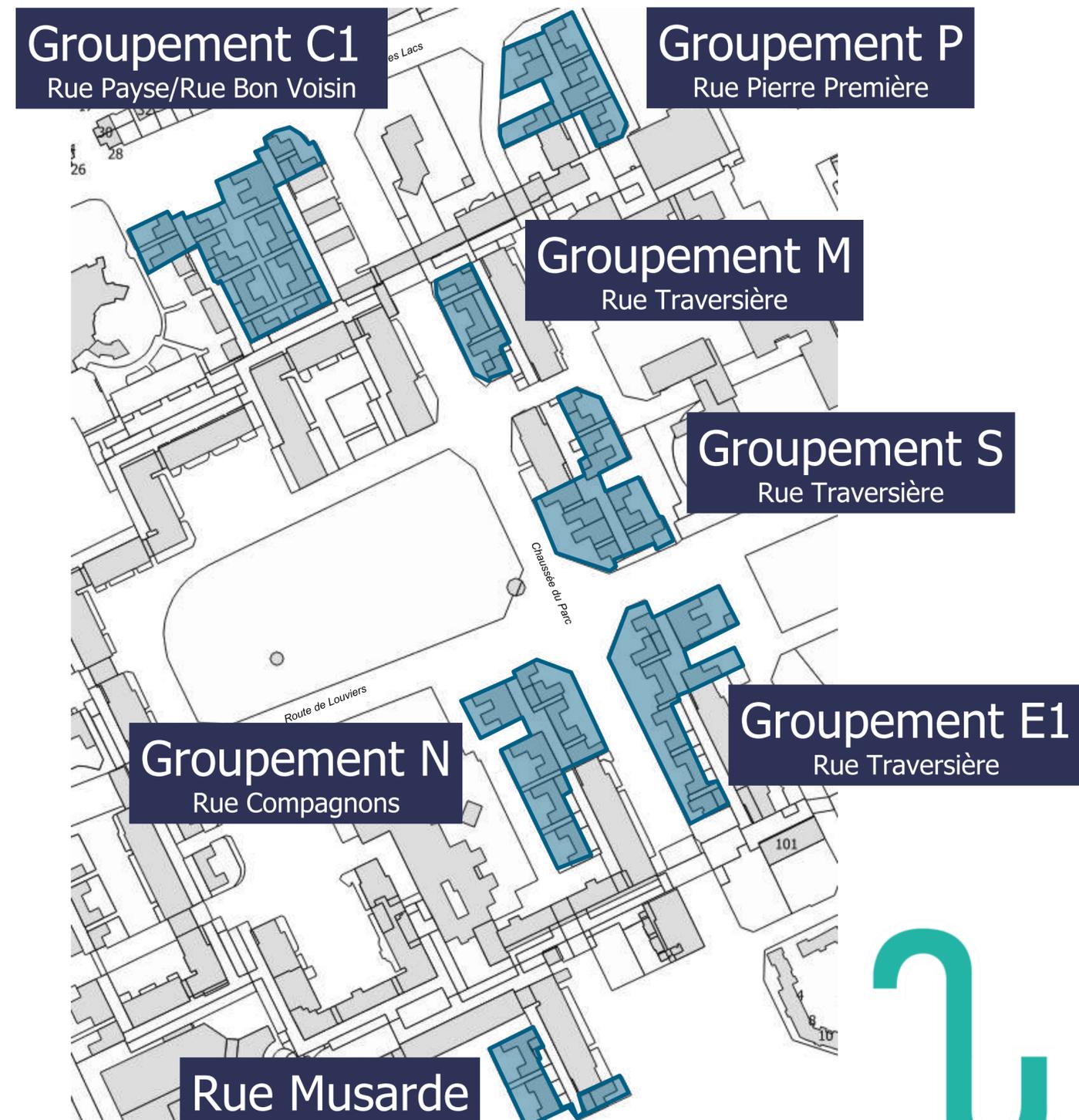
Présentation de l'étude

- Données manquantes de l'Observatoire:
 - Copropriétés particulières de maisons superposées, construites sur la dalle de Val de Reuil
- Les enjeux :
 - Mieux connaître ces copropriétés,
 - Identifier les dysfonctionnements éventuels,
 - Les aider dans la résolution des premières difficultés.

Le périmètre :

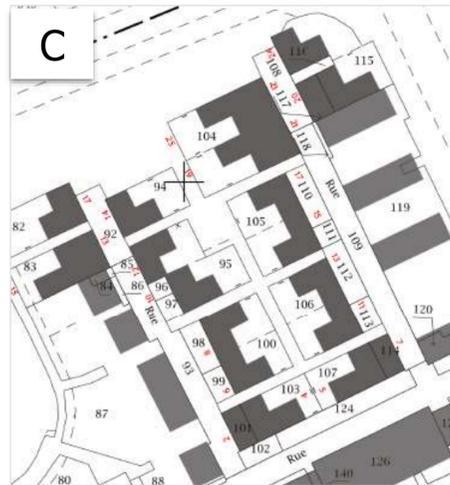


7 groupements datant des années 1970, regroupant plus de 100 logements

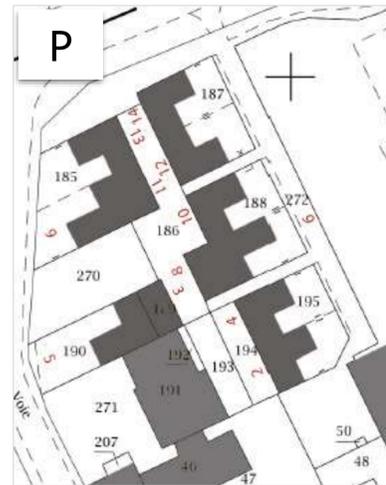


LES COPROPRIETES DE VAL DE REUIL

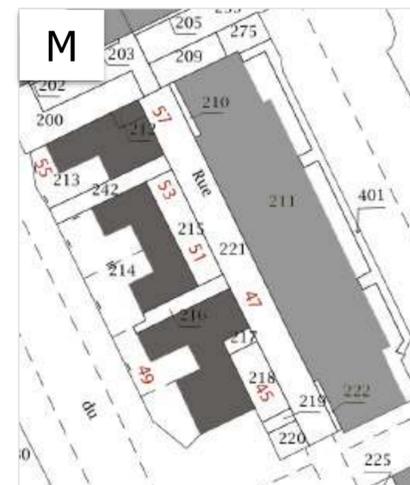
Analyse des groupements



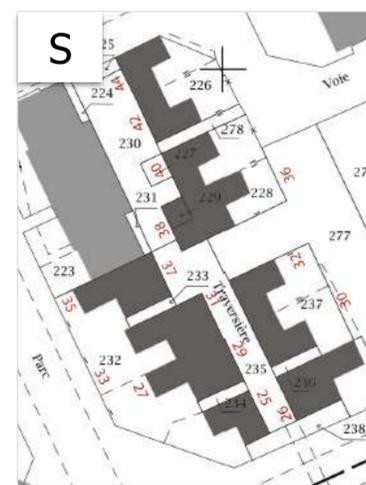
22 logements



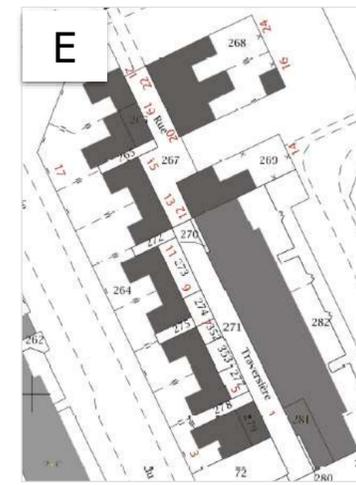
12 logements



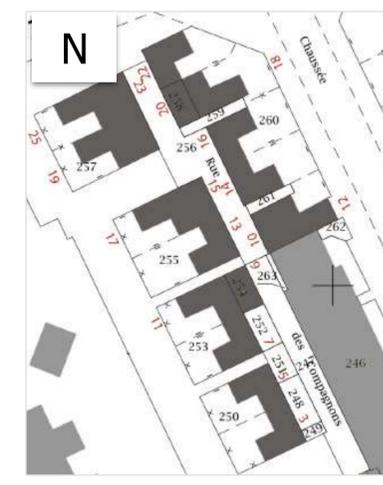
7 logements



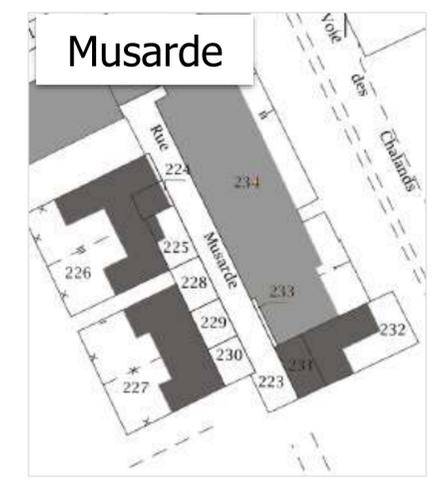
16 logements



17 logements

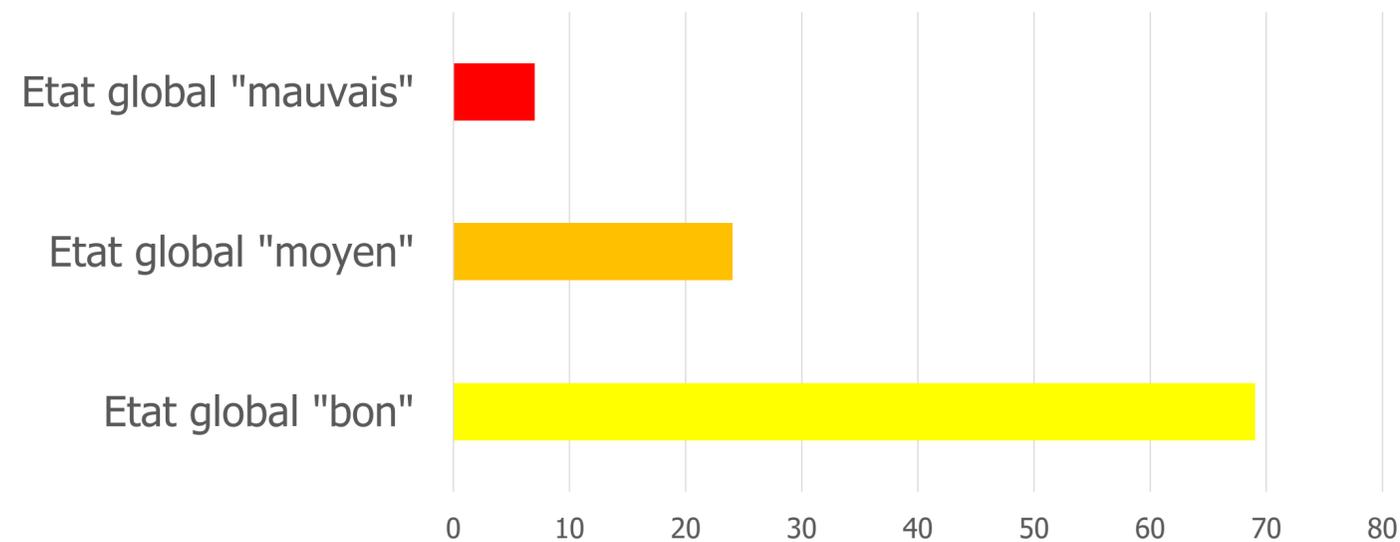


19 logements

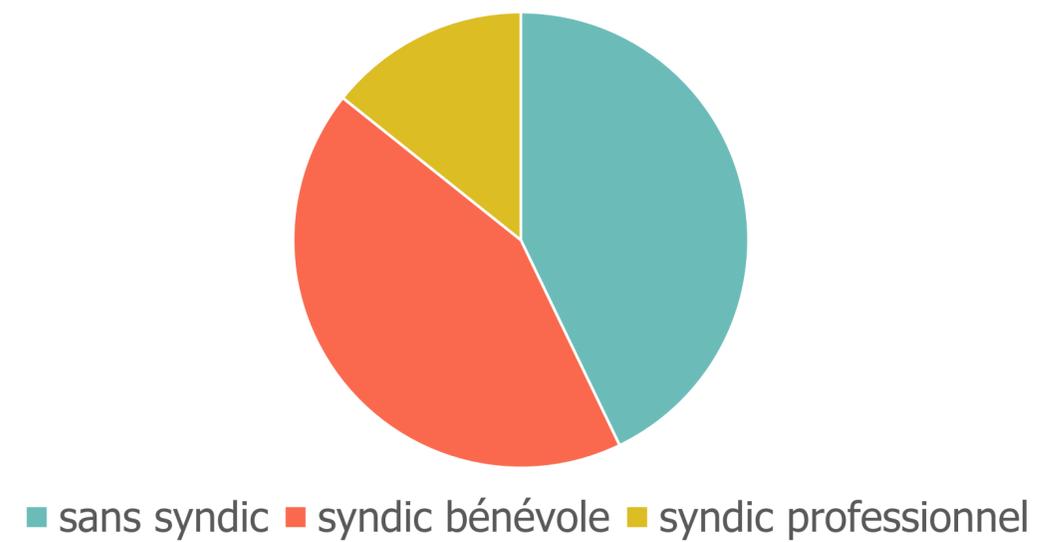


7 logements

Etat technique des logements



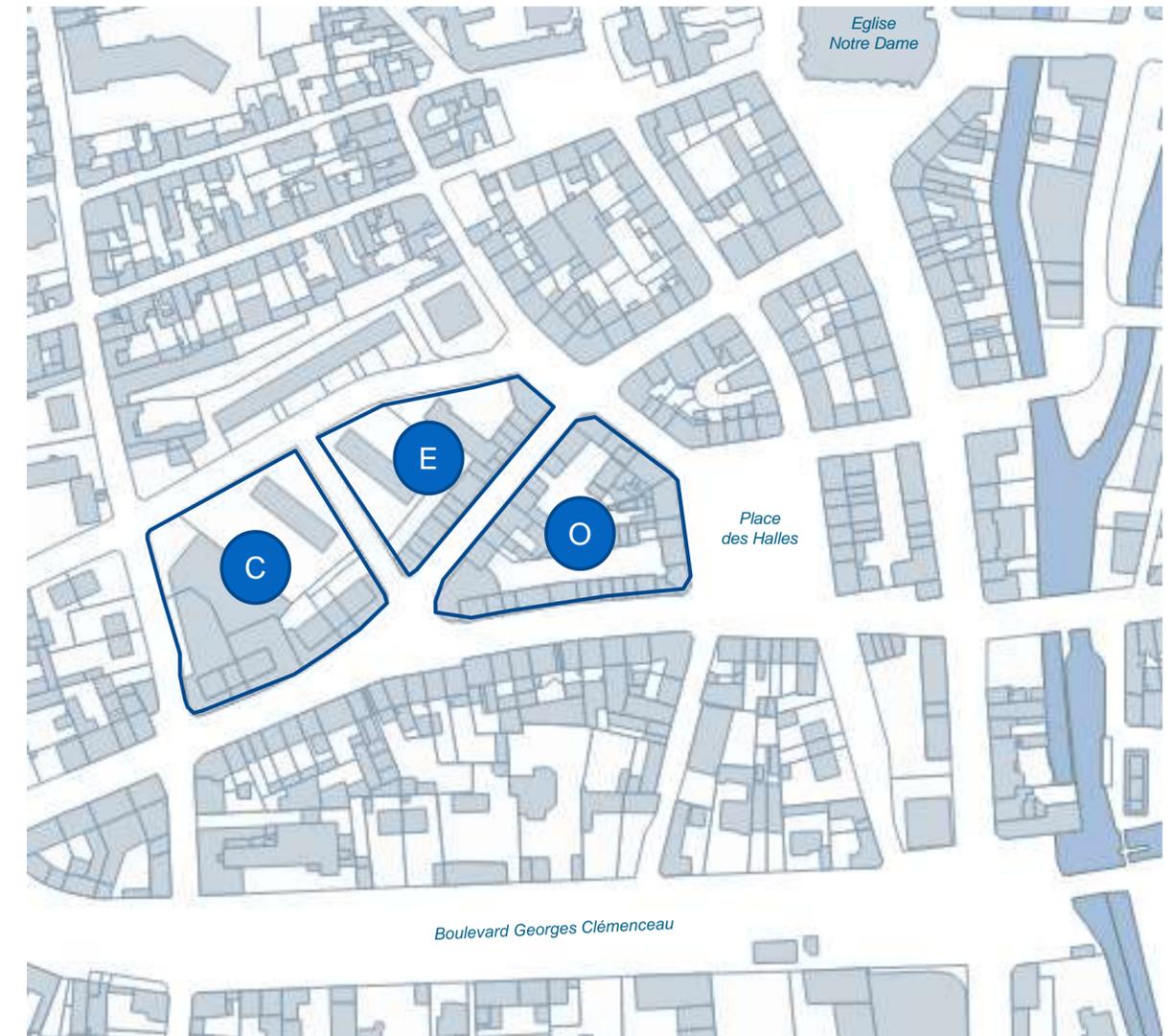
Organisation des groupements



LES COURS COMMUNES DE LOUVIERS

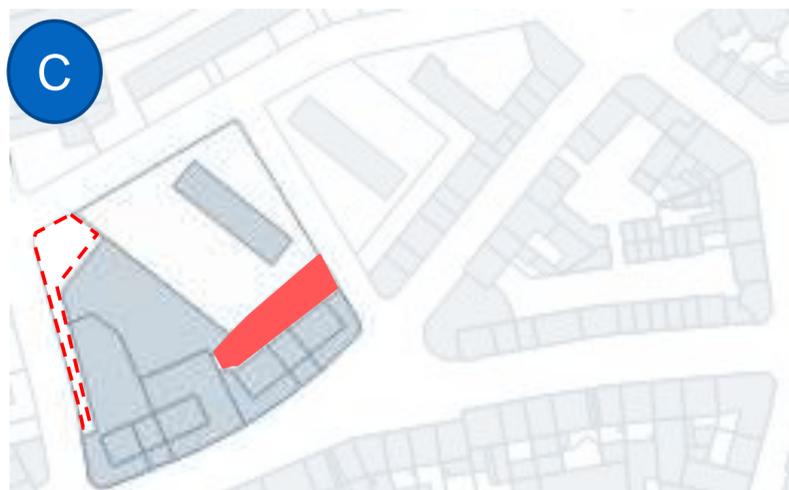
Présentation de l'étude

- Dans le cadre de l'appel à projet de la région Normandie : revitalisation du centre-ville de Louviers
- Etude spécifique des cours communes des îlots de la Reconstruction :
 - Identification des cours communes
 - Diagnostic de propriété, usages, état technique
 - Etude de faisabilité technique, financière et juridique de réfection des cours communes
- Le périmètre retenu :
 - 3 îlots de cœur de ville



LES COURS COMMUNES DE LOUVIERS

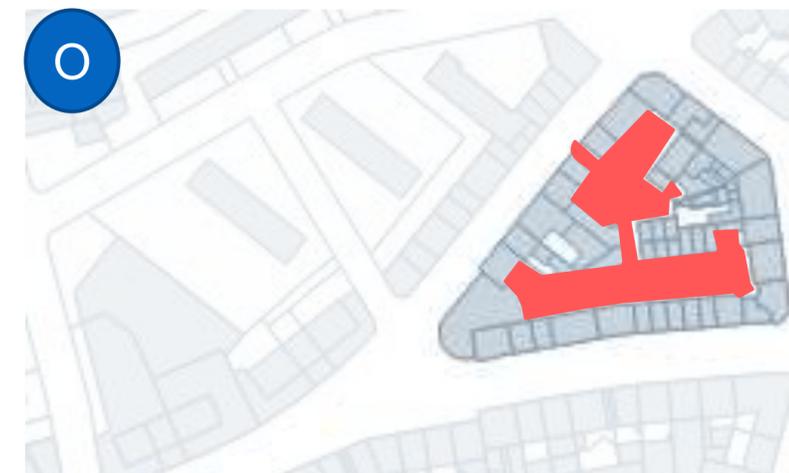
Identification des cours communes



Rue du 8 Mai 1945 / Rue du Pilon /
Rue du Général du Gaulle / Rue Dupond de l'Eure



Rue du 8 Mai 1945 / Rue aux Huiliers /
Rue du Matrey / Rue du Pilon



Rue aux Huiliers / Place de la Halle aux Drapiers /
Rue du Général du Gaulle / rue du Matrey



L'APRES POPAC



L'après-POPAC

Attribution des missions



● Veille et observatoire des copropriétés



Maison de l'Habitat
via Chargée de l'Observatoire

● Accompagnement aux travaux



Maison de l'Habitat
via Pôle rénovation

● Accompagnement à la gestion



Maison de l'Habitat
via ADIL



L'après-POPAC

Attribution des missions



● Traitement des cours communes de Louviers sur les îlots de la reconstruction



Ville de Louviers
via OPAH-RU

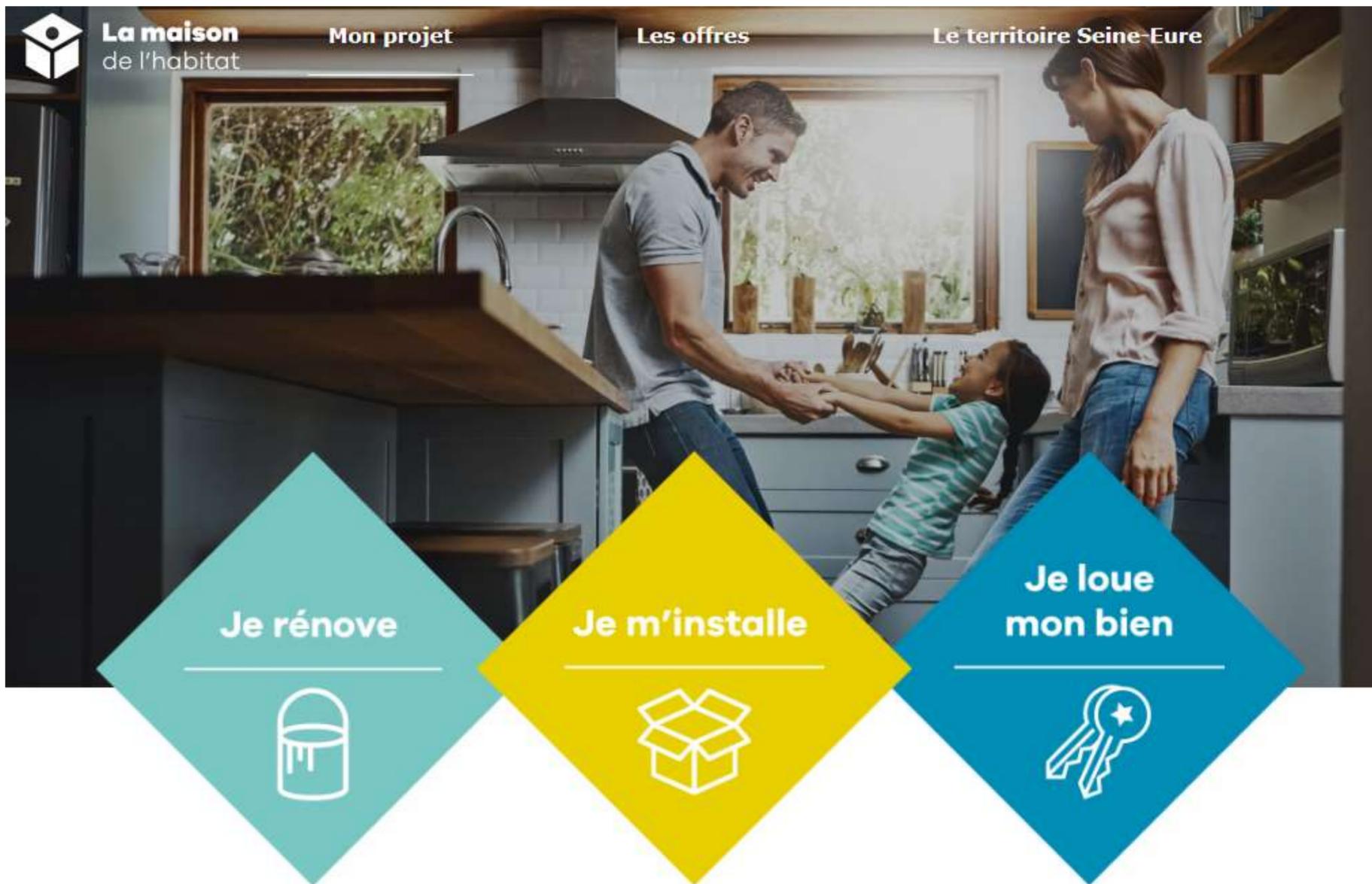


L'après-POPAC

- Observatoire : pas de suivi spécifique des copropriétés
- Concentration des efforts sur le Plan de Sauvegarde de la Garancière
- Accompagnement ponctuel des copropriétés à la rénovation énergétique (21 suivies)
- OPAH-RU sur le centre-ville de Louviers depuis mars 2022
- Étude pré-opérationnelle à venir sur Gaillon et Pont de l'Arche



Un Guichet unique pour toutes les questions liées à l'Habitat



11 B rue Pierre Mendès France, Louviers



Un lieu d'accueil du public > conseiller, accompagner



Un accompagnement global pour les projets de rénovation : **technique, financier, architectural, juridique**



Une aide à la recherche de logement : location/achat ; nouveaux arrivants ; valorisation des nouveaux programmes

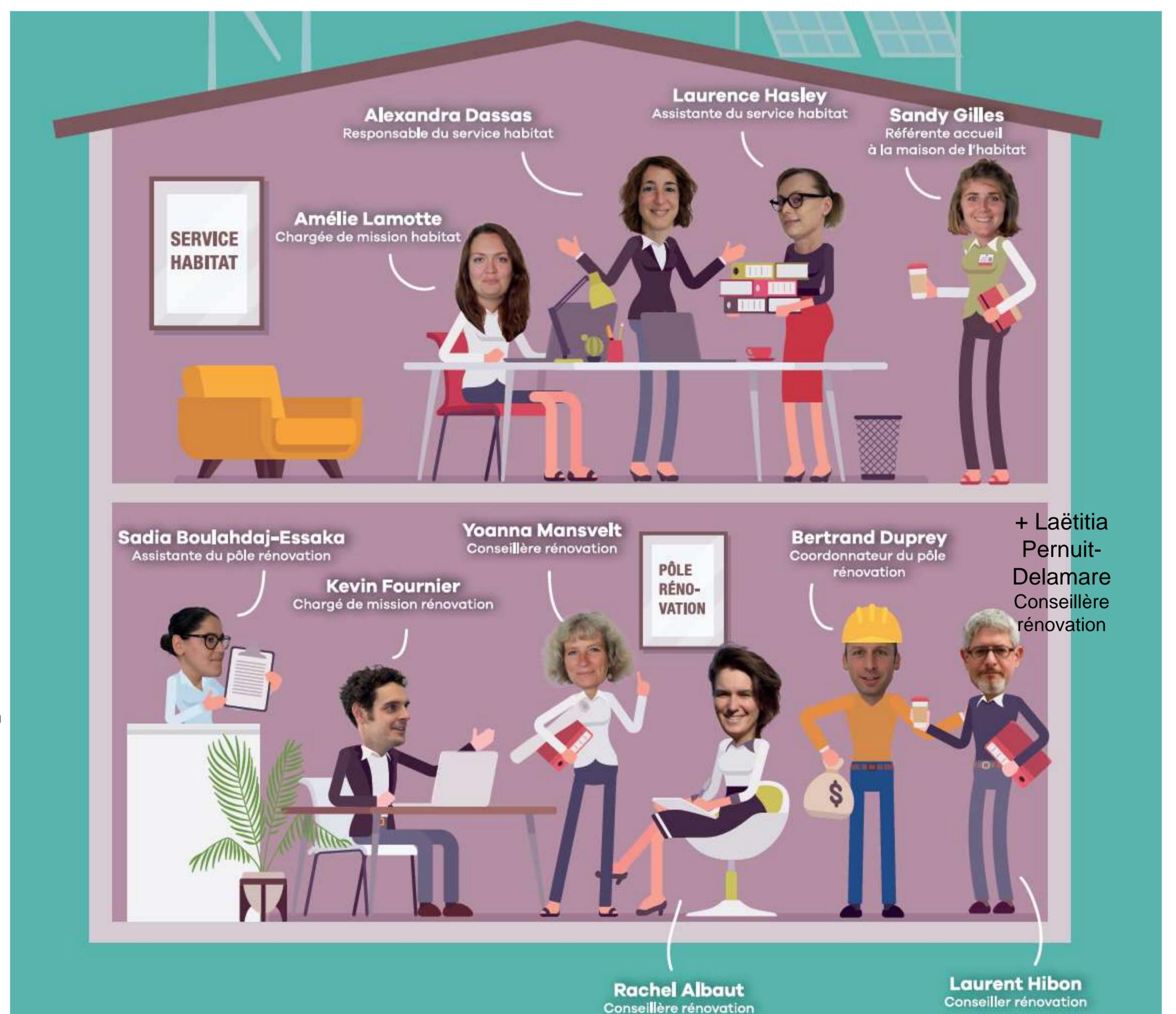


Accompagnement des **investisseurs** par l'ADIL ; mise en avant des atouts du territoire



A sein de la
Direction de
l'Aménagement

L'équipe :
11 agents
dont 7,5 sur
la
rénovation



Je rénove... l'Agglo à votre service



- Un accompagnement global pour les projets de rénovation de tous les habitants de l'Agglomération Seine-Eure : **technique, financier, architectural, juridique**
- Lutte contre l'**habitat indigne**
- **Adaptation du domicile** au handicap/vieillessement
- Suivi de l'**architecte conseil**
- Permanences spécifiques de l'**ADIL**
- **Patrimoine** ancien remarquable

