



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

## Présentation du dispositif de veille et observatoire des copropriétés

Demi-journée d'information du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Hauts-de-Seine

Nanterre, le 24 juin 2019



# Présentation de l'Agence nationale de l'habitat

---

La mission de l'Anah est d'améliorer le parc des logements privés existants.

Les axes d'intervention de l'Anah sont : la **lutte contre la précarité énergétique**, la **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**, le **traitement des copropriétés en difficulté ou fragiles**, l'**adaptation du logement** et la **mobilisation du parc privé à des fins sociales** aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

L'Anah accorde des aides financières pour financer des travaux :

- aux **propriétaires occupants sous plafond de ressources** ;
- aux **propriétaires bailleurs sous réserve qu'ils passent une convention** avec l'Anah et qu'ils louent leurs logements à des ménages sous conditions de ressources et à un niveau de loyer maîtrisé ;
- aux **syndicats de copropriétés** sous certaines conditions.

En 2018 dans les Hauts-de-Seine, l'Anah a contribué à l'amélioration de **1 517 logements privés**, en octroyant des subventions à hauteur de près de **8,3 M€**.

# Une prépondérance du logement collectif dans le parc privé des Hauts-de-Seine

---

- Le département des Hauts-de-Seine compte, en 2013, 697 189 résidences principales. Ce parc se compose de 25,43 % de locataires HLM, 29 % de locataires du parc privé, 43% de propriétaires occupants et 2,6 % d'autres cas (tels que les logements communaux). **La part du parc privé reste la plus importante, elle est de 72 % des résidences principales**, soit 501 626 logements.
- Dans le parc privé, **la part de logements collectifs est très forte** : 87 % en 2013 (19 632 copropriétés - 439 783 résidences principales). 53 % de ces logements collectifs privés sont occupés par des propriétaires occupants.
- Dans le registre national des copropriétés, près de 17 000 copropriétés se sont inscrites. Parmi ces copropriétés, **14 % présentent des difficultés de gestion** (2 361 copropriétés, représentant 71 191 logements).



# Sommaire

---

***1. Présentation du dispositif de veille et observatoire des copropriétés***

***2. Les données pouvant être transmises pour alimenter les VOC***

***3. Financements mobilisables***

***4. Des exemples de dispositifs de veille***



# 1. Présentation du dispositif de veille et observatoire des copropriétés

---

- La question des copropriétés en difficulté a émergé dans le courant des années 80, dans le parc de logements de la reconstruction et dans de grands ensembles qui rencontraient des problèmes de fonctionnement et des besoins en travaux importants.
- Des politiques spécifiques ont été mises en place, des financements publics ont été mobilisés pour aider les copropriétés en difficulté dans leur projet de redressement (91 M€ octroyés par l'Anah aux copropriétés en difficultés en 2011).
- Le **rapport Braye (2012) fait le constat des limites des actions curatives** : bien qu'efficaces, elles s'avèrent souvent trop tardives, uniquement ciblées sur des difficultés déjà bien ancrées.
- Une des préconisations du rapport porte sur **la mise en place d'une action publique davantage orientée vers la prévention**, en passant par le développement de dispositifs de veille et observation locale des copropriétés et la mise en œuvre d'actions de prévention.



# 1. Présentation du dispositif de veille et observatoire des copropriétés

---

- Suite à une expérimentation de 3 ans, l'Anah, en 2015, a décidé de pérenniser et généraliser deux dispositifs de financement : le **VOC** et le **POPAC**.
- La **veille et observation des copropriétés (VOC)** est un outil de veille et d'observation des copropriétés qui permet d'améliorer la connaissance du **parc de logements en copropriété**, de développer des fonctions de veille, de détecter à temps les évolutions négatives et ainsi de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.
- Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre d'une **politique locale opérationnelle**.
- La durée maximale d'un VOC est de **3 ans**. Son périmètre porte sur **une partie ou l'ensemble du territoire**.
- Le VOC peut être **couplé à un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)**, dispositif préventif, et peut être un **préalable à un dispositif opérationnel** (Opération programmée de l'habitat) sur les copropriétés.



## 2. Les données pouvant être transmises pour alimenter les VOC

---

- Concernant les caractéristiques principales des copropriétés :

-Adresse - code FANTOIR fichiers fiscaux locaux (Majic II)

-Identifiant cadastral fichiers fiscaux locaux (Majic II)

-Date de construction fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain

-Nombre et destination des lots principaux fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain

-Contexte urbain : quartier ancien / quartier politique de la Ville ; contexte réglementaire ou contractuel spécifique : PSMV, CUCS, ZUS, PRU...recueil données de la politique locale

Composition de l'ensemble immobilier : nombre de bâtiments, pour chaque bâtiment nombre d'étages visite

Organisation juridique de l'ensemble immobilier : présence de syndicats secondaires (oui/non -

nombre), présence d'une ASL (oui/non) , présence d'une AFUL (oui/non) contact instance de gestion

Nombre de logements et part PO/PB/HLM fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain

- concernant le positionnement de la copropriété sur le marché :

Nombre et dates des ventes ; prix de vente et prix de vente au m2 en moyenne par an ; fichiers fonciers locaux (DVF) ; Écart aux moyennes des ventes du quartier en €/m2/an fichiers fonciers locaux (DVF)



## 2. Les données pouvant être transmises pour alimenter les VOC

---

### Profil socio-économique des occupants :

Statut d'occupation : nombre de PO, nombre de locataires, nombre de locataires HLM, logement vacant : fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain

Exonération à la taxe d'habitation fichiers fiscaux locaux (Majic II)

Nombre de bénéficiaires des minima sociaux CAF fichiers CAF (seuil minimal de 100 allocataires)

Nombre de demandeurs de logements sociaux données détenues par les services locaux (collectivités ou État) ou les bailleurs sociaux

### État du bâti et gestion technique :

Procédures administratives (ex : Infractions au RSD, péril, insalubrité, saturnisme, sécurité des équipements Communs) : nombre de procédures parties communes, nombre de procédures parties privatives, nombre de logements concernés : données détenues par les services locaux (collectivités ou État)

État général parties communes par catégorie : état réseaux / état clos / état couvert / état équipements / état menuiseries extérieures / état ascenseur

visite - cotation simplifiée Bon/Moyen/Mauvais ou indicateurs de dégradation Anah ou coefficient d'insalubrité....



## 2. Les données pouvant être transmises pour alimenter les VOC

---

### Gestion financière et administrative :

Montant du budget année N-1 contact instance de gestion

Montant des charges au m2 année N-1 contact instance de gestion

Montant des impayés de charge année N-1 contact instance de gestion

Taux d'impayés de charge / budget annuel année N-1 contact instance de gestion

Nombre de copropriétaires débiteurs année N-1 contact instance de gestion

### Organisation et fonctionnement :

Existence d'un règlement de copropriété (oui/non) contact instance de gestion

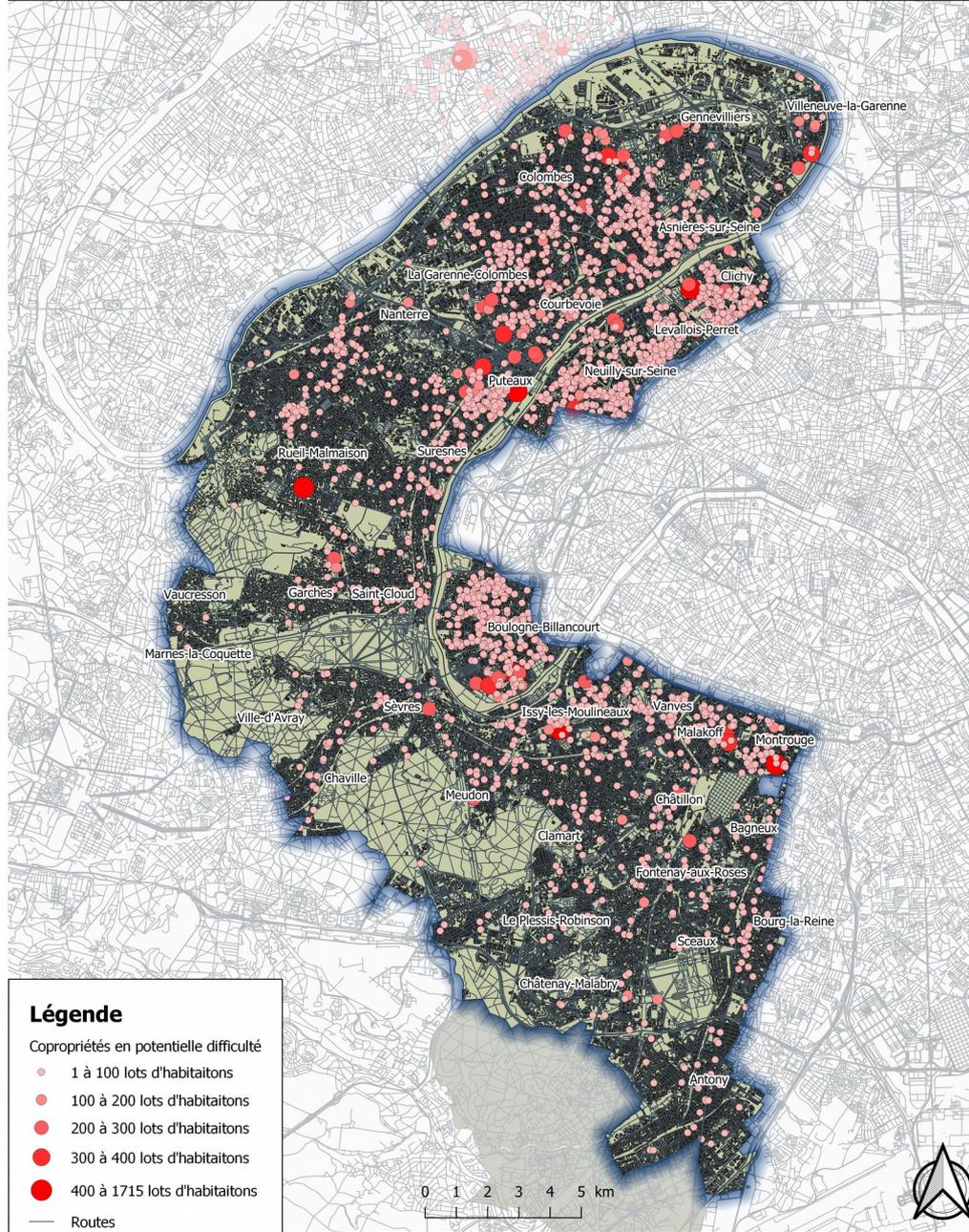
Taux de participation aux AG contact instance de gestion

Gestion : syndic (oui/non),

si oui : syndic professionnel / bénévole / autre administrateur provisoire (oui/non)

contact instance de gestion





## Légende

Copropriétés en potentielle difficulté

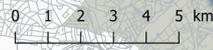
- 1 à 100 lots d'habitants
- 100 à 200 lots d'habitants
- 200 à 300 lots d'habitants
- 300 à 400 lots d'habitants
- 400 à 1715 lots d'habitants

— Routes

■ Bâtiments

■ Communes

Copropriété en difficulté: plus de 25% d'impayé



© Sources: IGN  
Direction générale des Finances publiques  
Filocom / Registre des copropriétés  
Création DRiHL UD92  
Juin 2019



### 3. Les financements mobilisables

---

- **L'Anah finance un VOC à hauteur de 50 %** avec un montant plafond de dépenses subventionnables de 120 000 € HT sur 3 ans.
- Les prestations subventionnables sont : la structuration de l'outil et des circuits de recueil des données, la mise en place des partenariats nécessaires, le traitement et l'exploitation des données, l'animation du réseau d'acteurs et les actions de diffusion et de restitution des données brutes ou des résultats.
- Un VOC n'est pas une étude préalable : il doit mettre en place des actions permettant un recueil régulier des données, sur plusieurs années, dans une perspective d'observation des évolutions dans le temps.
- Les prestations réalisées en régie ne sont finançables par l'Anah qu'à la condition que les moyens nécessaires soient rassemblés au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée.
- Les autres financeurs : **la Caisse des dépôts et consignation et la Métropole du Grand Paris.**



## 4. Des exemples de dispositifs de veille

---

- Le VOC de Rennes Métropole :
  - 3 ans : année 1 phase de conception, année 2 phase de consolidation et d'élargissement du périmètre et année 3 mise à jour des données et bilan
  - Extension du périmètre en cours de VOC (au départ, expérimentation test à l'échelle d'un quartier ANRU puis extension à l'ensemble de la métropole)
  - Contenu de l'observatoire : base de données (fichiers Majic, DVF), entretiens d'experts, rencontre entre acteurs, études statistiques et documents cartographiques
  - Coûts : 93 700 € sur 3 ans
  
- Le VOC de Grenoble Alpes Métropole :
  - Objectif est la mise en place d'un dispositif perenne, sous forme d'application web, qui permette d'améliorer la connaissance de l'ensemble du parc des copropriétés ;
  - Recueil de données issues de la base MAJIC, mais aussi base DVF, fichier fiscal sur la vacance, zonage, puis données plus détaillées récoltées par des visites sur le terrain et la rencontre de syndicats
  - Coûts : 108 000 € sur 3 ans



# Merci de votre attention

Pour contacter la délégation locale de l'Anah :

Charlotte Bourgois (chef du bureau intervention sur l'habitat privé) :  
[charlotte.bourgois@developpement-durable.gouv.fr](mailto:charlotte.bourgois@developpement-durable.gouv.fr) 01.40.97.29.88

Laetitia Maloisel (adjoite au bureau et responsable du pôle Anah) :  
[laetitia.maloisel@developpement-durable.gouv.fr](mailto:laetitia.maloisel@developpement-durable.gouv.fr) 01.40.97.28.43

Boîte partagée :  
[anah.bihp.shru.udhl92.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anah.bihp.shru.udhl92.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr)

