

VOC

VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS

VITRY-SUR-SEINE

Mairie de Vitry-sur-Seine

Direction Habitat / Commerce / Renouvellement Urbain

Service Habitat

Chargée d'études habitat privé:

Mélanie HASNAOUI-DURUPT

01 46 82 82 99 - melissande.hasnaoui@mairie-vitry94.fr



LE PARC PRIVÉ À VITRY: CONTEXTE

Une stratégie d'intervention globale a été validée par le Bureau Municipal en mars 2016.

Le parc de logements de Vitry compte environ 34 000 logements dont 60% appartiennent au parc privé soit plus de 20 000 logements. Le parc privé est composé de 60% de propriétaires occupants et 40% de locataires.

Plusieurs dispositifs ont déjà été mis en place sur la Ville au cours des 20 dernières années (convention d'éradication de l'habitat indigne, OPAH, campagne de ravalement, Plan de sauvegarde suivi d'un POPAC, programme social thématique pour lutter contre la vacance) mais de nombreuses difficultés persistent dans le parc privé.

Les élus font le constat de dispositifs opérationnels incitatifs et coercitifs qui apparaissent coûteux, tant financièrement qu'en terme de mobilisation des services, et s'attachent au développement d'actions en amont pour anticiper les risques de déqualification du parc et ainsi prévenir l'apparition de désordres nécessitant des moyens plus importants.

Dès 2017, il a été décidé, entre autres actions, de mettre en place 3 dispositifs opérationnels à destination du parc privé:

- **La Veille et Observations des Copropriétés, dite VOC**
- **Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en copropriété, dit POPAC**
- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées, dite OPAH copropriétés**

LA MISE EN ŒUVRE DU VOC

Cet observatoire a pour objectif **d'anticiper et prévenir** les risques de dégradation et de déqualification des copropriétés de la Ville.

Il est décidé de le mettre en œuvre sur une période de 3 ans (2018-2021):

- 1^{ère} année – conception technique de l'outil, collecte des données, analyse
 - 2^e et 3^e années – mise à jour de l'outil et des données, ajustement de l'outil, modification de la liste des adresses, restitution de l'outil et formation des services à son utilisation
- > Au terme des 3 années de fonctionnement, la Ville se prononcera sur la pertinence de l'outil et sur son éventuel maintien.

La Ville compte environ 600 copropriétés (= 12 000 logements = 60% du parc privé). Le VOC est réalisé, pour son lancement, sur un échantillonnage de 154 adresses :

- 60 copropriétés > 50 logements
- 39 monopropriétés
- 37 copropriétés < 15 logements
- 10 copropriétés de 15 à 49 logements
- 8 propriétés individuelles

Repérage des adresses :

- 58 adresses correspondant aux copropriétés de plus de 50 logements
- 55 adresses repérées par le SCHS (signalement répétés, arrêtés, etc.)
- autres adresses repérées lors de dispositifs et études passées pour l'amélioration de l'habitat

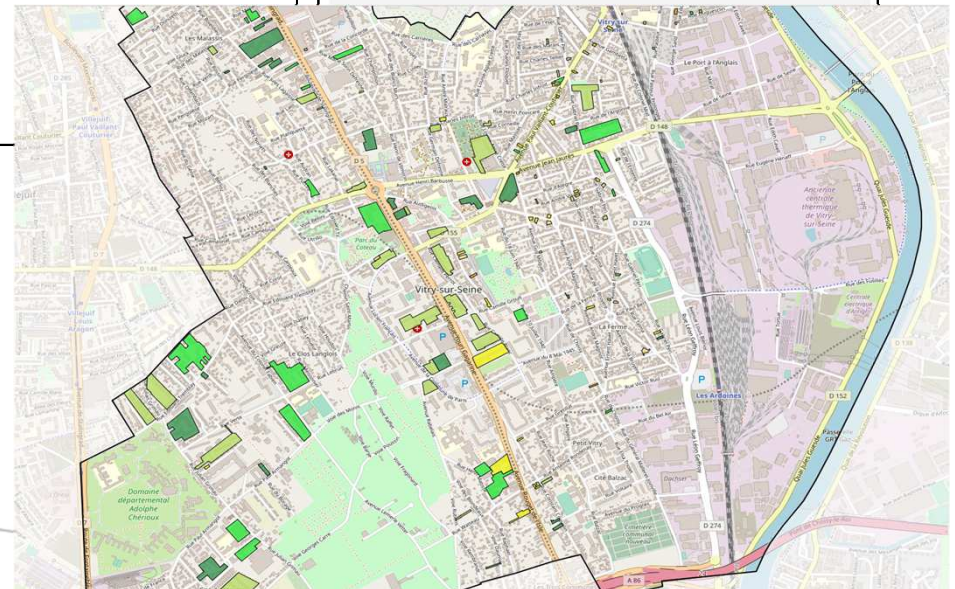
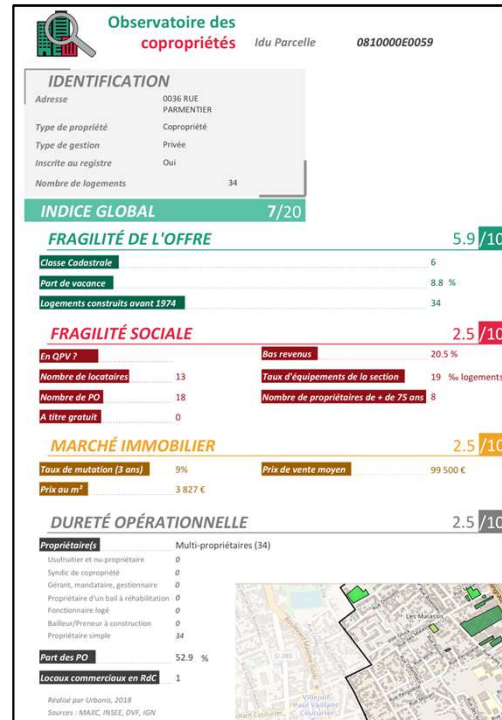
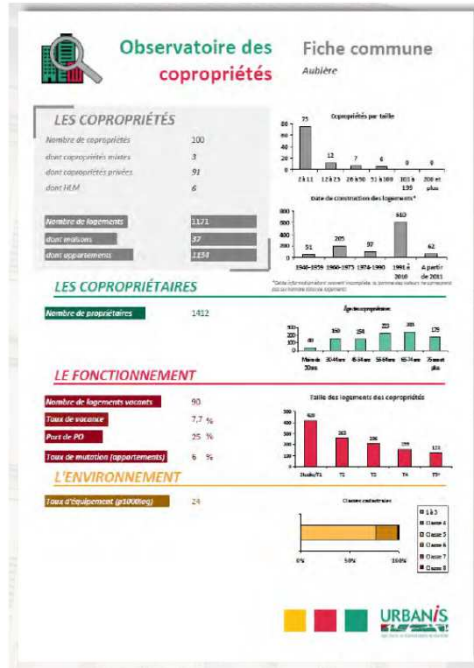
Cf. liste des données en annexe.

Les difficultés rencontrées:

- La mise en application du RGPD et l'anonymisation des données, parfois difficile selon les logiciels métier des services et des structures
- Le transmission d'information par les copropriétés (syndic, propriétaire ou monopropriétaire), taux de retour global de 34% de l'enquête: peu enclin à transmettre des données confidentielles, questionnaire trop lourd, absence de connaissance du statut de copropriété pour les petites copropriétés (2 lots), etc.
- L'incohérence de certaines données (cadastre / registre des copropriétés / adresse postale)
- Un parcellaire complexe: de grandes parcelles ou un regroupement de petites parcelles avec une mixité des propriétaires (bailleurs institutionnels, copropriétaires individuels).

LES RENDUS

- des fiches à plusieurs échelles: à l'immeuble, au quartier, à la commune
- proposition d'un outil SIG (cartographie des immeubles, des indices de fragilité, etc.),
- Un tableur excel



COÛT DU DISPOSITIF:

L'ANAH s'est engagée à un financement d'un montant de 50% du coût total HT du dispositif.

La CDC s'est engagée à un financement d'un montant de 50% de la subvention ANAH.

Tableau de financement prévisionnel validé avec l'ANAH dans le cadre de la note détaillée rédigée pour cadrer les demandes de subventions :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Coût des prestations HT	40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
Coût des prestations TTC	48 000 €	48 000 €	48 000 €	144 000 €
Dont Anah (50 % du montant HT)	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
Dont CDC (50 % du montant Anah HT)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €
Dont Ville (reste à charge du montant HT + TVA)	18 000 €	18 000 €	18 000 €	54 000 €

ANNEXE : LISTE DES DONNÉES NÉCESSAIRES À L'ÉTUDE

- Extrait du registre d'immatriculation des copropriétés
- Données DVF (valeurs immobilières) sur les 3 dernières années
- Fichiers fonciers Majic 2018 (au format brut tel que transmis par les services fiscaux)
- Fichier TH 2018 (précision si exonération ou non des ménages à la TH)
- Liste anonymisée des demandeurs HLM (résidant à Vitry), avec précision du motif de demande et adresse de résidence du demandeur
- Liste anonymisée des bénéficiaires d'aides sociales ou financières, avec adresses, auprès du CCAS de la Ville
- Liste anonymisée des bénéficiaires du RSA, avec adresses
- Liste (adresses) des signalements et plaintes, ainsi que les procédures engagées (arrêtés de péril, d'insalubrité, injonction plomb...) en matière d'hygiène et de sécurité de l'habitat auprès du SCHS et de l'ARS
- Liste des copropriétés concernées par des dispositifs d'accompagnement publics
- Copropriétés ayant sollicité la plateforme de rénovation énergétique pour aides ou conseils
- Autres copropriétés déjà connues de la Ville pour des fragilités particulières
- Liste des coordonnées des instances de gestion des copropriétés (syndics et conseillers syndicaux) déjà connues de la Ville
- Liste des projets d'aménagement et d'urbanisme avec périmètres précis
- Données FILOCOM déjà commandées par la Ville précédemment, susceptibles de renseigner les revenus des ménages à l'échelle de la section cadastrale
- Liste (adresses) des situations d'impayés de facture auprès de fournisseurs d'énergie sur les 3 dernières années (gaz, eau, électricité)
- Liste des logements non décents identifiés par la CAF94
- Demandeurs ou bénéficiaires du FSL et FSE auprès du CD94 de la Ville