

ETUDE PRE-OPÉRATIONNELLE DE LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER

(COMMUNE DE CHOISY LE ROI – VAL DE MARNE)



RAPPORT INTERMÉDIAIRE

MARION SOULARD

STAGE DE TROISIÈME ANNÉE DE MAGISTÈRE - MAI À JUILLET 2004



ETUDE PRE-OPÉRATIONNELLE DE LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER RAPPORT INTERMEDIAIRE

MARION SOULARD

STAGE DE TROISIÈME ANNÉE DE MAGISTÈRE - MAI À JUILLET 2004

SOMMAIRE

OBJECTIF ET DEMARCHE RETENUE POUR L'ETUDE	6
I UNE ETUDE S'INSCRIVANT DANS UNE OPERATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE.....	6
II UN DIAGNOSTIC APPROFONDI POUR UN PROGRAMME D'INTERVENTION COHERENT	6
III UNE METHODOLOGIE PRINCIPALEMENT BASEE SUR LA REALISATION D'ENQUETES SOCIALES	7
1. Déroulement	7
2. Contenu	7
3. Traitement.....	8
4. Résultats obtenus	8
IV LES ENTRETIENS.....	8
1. Les entretiens auprès du conseil syndical et le syndic	8
2. Les entretiens auprès des propriétaires bailleurs	9
3. Les entretiens auprès des commerçants	9
V LES OBSERVATIONS IN SITU.....	9
VI LES DOCUMENTS RECUEILLIS ET ANALYSÉS	10
VII IDENTIFICATION DES DIFFICULTÉS PENDANT LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE.....	10
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ.....	11
I INSERTION DE LA COPROPRIÉTÉ DANS SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT.	11
1. Les axes de transport et leurs dessertes	11
2. Les éléments de repères	12
3. Les quartiers avoisinants.....	12
4. Les services administratifs et publics.....	13
5. Equipements publics et commerces.....	13
6. Espaces publics et environnements.....	13
II LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER	14
1. Une mise en copropriété récente	14
2. Organisation générale de la copropriété	14

3. Les copropriétaires	15
4. Les Boxes	15
5. Les commerces	15

CARACTÉRISTIQUES ET USAGES DES LOGEMENTS 16

I USAGES ET TYPES DE LOGEMENTS.....	16
II SUPERFICIE DES LOGEMENTS	16
III PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION DES LOGEMENTS	17
1. Une majorité de logements en location	17
2. Des ménages de petite taille	17
3. Des cas de suroccupation	18

ETAT DES LOGEMENTS ET DESORDRES RENCONTRÉS..... 20

I DE NOMBREUX SIGNALEMENTS EFFECTUÉS AUPRÈS DU SERVICE DE L'HYGIÈNE	20
II ETAT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIÉTÉ.....	21
1. Méthodologie	21
2. Etat générale de la copropriété et des parties communes.....	22
3. Diagnostic technique des logements.....	25
III DYNAMIQUE DE TRAVAUX INTERIEURS	29
1. Travaux réalisés	29
2. Besoins de travaux	30
IV PLAN PATRIMONIAL	31

INFORMATION SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS..... 33

I UNE VACANCE DES LOGEMENTS RÉSIDUELLE MAIS UN TAUX DE MUTATION TRÈS CONSÉQUENT	33
1. La vacance	33
2. Les mutations foncières.....	33
3. Une durée d'occupation relativement faible	34

4. Une tendance au vieillissement de la population ?	35
II NIVEAU DES PRIX À L'ACQUISITION.....	36
III LE MARCHÉ DE LA LOCATION	37
1. Les prix à la location.....	37
2. Des logiques de marchands de sommeil ? (à compléter)	37
IV LES MOTIFS DE L'INSTALLATION	38
V DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIALES EN REPONSE À DES SITUATIONS TRÈS FRAGILES	38

TYPLOGIE DES OCCUPANTS 40

I PARCOURS RÉSIDENTIEL DES OCCUPANTS	40
II SITUATION FAMILIALE DES OCCUPANTS	41
III AGE DES MÉNAGES	42
IV SITUATION PROFESSIONNELLE	43
V RESSOURCE ET TAUX D'EFFORT	44
VI LES MARGES D'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES	48
VII LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ.....	49
VIII LES NOUVEAUX ARRIVANTS.....	51
1. L'arrivée des nouveaux arrivants	51
2. Les nouveaux arrivants dans leur logement et au sein de la copropriété :	51
3. Le profil des nouveaux arrivants	51

RESSENTI DES OCCUPANTS..... 54

I RAPPORTS DE VOISINAGE.....	54
II LES DIFFICULTÉS ÉVOQUÉES AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ.....	54
III RESSENTI DES OCCUPANTS	55
1. Les occupants dans leur logement et dans la copropriété	55
2. Les projets des occupants.....	56

CONCLUSIONS ET PRECONISTATIONS :	58
I UNE COPROPRIETE PRESENTANT DES SIGNES DE FRAGILISATION INQUIETANTS,	58
II LA NECESSAIRE IMPLICATION DES POUVOIRS PUBLICS DANS UN PROCESSUS DE REQUALIFICATION GLOBALE	59
III QUELLE INTERVENTION POUR LA COPROPRIETE BOULENGER ?	59
IV LES SUBVENTIONS MOBILISABLES	60
1. La subvention ANAH :	61
2. La subvention de la région Ile de France	61
3. Les subventions du département	61
4. Subventions mobilisables pour la copropriété Boulenger	63
BIBLIOGRAPHIE	64
TABLE DES ILLUSTRATIONS	65

OBJECTIF ET DEMARCHE RETENUE POUR L'ETUDE

I UNE ETUDE S'INSCRIVANT DANS UNE OPERATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

Cette étude sur la copropriété Boulenger sise 3 rue Anatole France, est composée de 140 logements (dont un logement en résidence secondaire).

La ville de Choisy-le-Roi s'est engagée depuis peu dans une démarche de renouvellement urbain notamment dans le secteur du centre-ville. Dans ce cadre, un dossier ANRU intercommunal (Orly, Choisy) doit être déposé.

En 2001, une ORU (Opération Renouvellement Urbain) pour les territoires d'Orly-Choisy a été signée. Elle a démarré en 2002 avec 3 missions : la mise en place d'un Schéma Directeur, l'analyse du stationnement et l'étude de la commercialité.

Ce projet comporte désormais plusieurs volets dont la stabilisation du parc privé qui nous intéresse ici plus particulièrement.

D'autres thématiques doivent toutefois faire l'objet d'une intervention : création d'un pôle intermodal de transport, aménagement des espaces publics, revitalisation commerciale, amélioration de la qualité de l'habitat et requalification des bords de Seine dans le cadre de la ZAC du port.

Ainsi, si la question de l'habitat domine, compte tenu de la position géographique et des composantes de la copropriété, l'étude pré-opérationnelle ne doit pas pour autant oublier les autres aspects de l'opération et notamment ceux liés au transport et aux commerces.

II UN DIAGNOSTIC APPROFONDI POUR UN PROGRAMME D'INTERVENTION COHERENT

Une première étude en 2003 avait déjà mis en exergue de nombreux dysfonctionnements et la nécessité d'intervenir rapidement sur l'ensemble

Boulenger. Afin de cibler de manière plus précise les besoins et la procédure à mettre en place, une analyse plus approfondie devait être menée. C'est cette seconde étude qui en a fait l'objet.

Trois diagnostics ont ainsi dû être réalisés. Un diagnostic socio-économique, portant sur la connaissance de la copropriété et ses résidents, a tout d'abord vu le jour. Il s'agissait d'obtenir la perception des habitants sur leur environnement de la façon la plus exhaustive possible, ainsi que de connaître la composition des ménages et leurs ressources. Cette analyse devait nous permettre d'identifier les ménages les plus fragiles.

Le second diagnostic a porté sur le fonctionnement de la copropriété. La finalité était ici de déterminer la capacité des résidents et des bailleurs à s'inscrire dans un projet commun. Pour cela, le fonctionnement de la copropriété a dû être analysé au travers de l'action du conseil syndical, du syndicat et le ressenti des résidents à leur égard.

Le diagnostic technique visait quant à lui à identifier les différents désordres à la fois au sein des parties privatives et des parties communes. La quasi-totalité des logements a donc été visitée, au même titre que les parties communes.

L'ensemble de ce travail devait permettre de définir un programme d'intervention dressant la nature des travaux à réaliser, leurs modalités et la pertinence de la mise en place d'une opération au regard du diagnostic technique, social et fonctionnel de la copropriété.

III UNE MÉTHODOLOGIE PRINCIPALEMENT BASÉE SUR LA RÉALISATION D'ENQUÊTES SOCIALES

1. Déroulement

Des enquêtes sociales ont été réalisées sur la copropriété Boulenger afin d'appréhender la situation économique et sociale des occupants et de déterminer les dysfonctionnements liés à l'état du bâti. Trois questionnaires ont ainsi été élaborés : un pour les propriétaires bailleurs, un pour les propriétaires occupants et un dernier pour les locataires.

Les enquêtes sociales ont débuté le 12 mai 2004 et se sont terminées le 02 juillet soit une période d'enquêtes de près de 8 semaines.

Pour cela, une lettre d'information avait été préalablement envoyée et des affiches déposées à l'entrée de chaque bâtiment. La majorité des enquêtes ont été effectuées en vis-à-vis à l'exception de quelques personnes nous ayant contacté pour prendre un rendez-vous. Afin d'obtenir un taux de réponses significatif et de rester au plus près des réalités du terrain, des enquêteurs sont passés tous les jours et à des heures différentes au cours de cette période.

Début juin 2004, des courriers de relance ont été envoyés aux occupants n'ayant pas été enquêtés ou refusant de l'être. Mi juin 2004, les enquêteurs ont tenté de prendre des rendez-vous avec les derniers ménages non enquêtés en les contactant par téléphone.

2. Contenu

Pour les locataires et les propriétaires occupants, les enquêtes ont été effectuées en vis-à-vis avec la ou les personne(s) occupant le logement. Elles se sont faites en deux temps et duraient en moyenne entre 45 minutes et 1 heure.

Dans la première partie de l'entretien, l'enquêteur a posé de nombreuses questions à l'occupant afin :

- D'appréhender les dysfonctionnements du logement. Dans cette optique, les habitants devaient identifier les éléments d'inconfort et de désordres dans le logement en fonction de diverses thématiques (chauffage, électricité, eau, volet et fenêtre, humidité, stationnement, besoin de travaux sur parties communes et privatives, travaux effectués et autres problèmes rencontrés).
- D'identifier le parcours résidentiel et les projets de l'occupant. Pour cela, les raisons de la venue sur la copropriété, la situation précédente, celle actuelle et les projets du résident ont été abordées.
- De connaître ses ressources et ses dépenses dans le but d'identifier les situations fragiles et le taux d'effort des ménages. Des questions précises concernant l'ensemble des ressources et des dépenses, la situation professionnelle et la situation familiale des ménages ont été posées par l'enquêteur.
- D'observer l'investissement de l'occupant et ses connaissances sur la copropriété et son fonctionnement. Les occupants ont, ici, pu s'exprimer sur l'action menée par le conseil syndical et le syndic, leur rôle, le montant des charges, la pertinence du règlement de copropriété ou encore leur ressenti par rapport à la copropriété et au voisinage, leur sentiment d'appartenance ou non à cet ensemble.

La deuxième partie de l'entretien a consisté en une visite du logement par l'enquêteur qui, au travers d'une grille d'évaluation, a pu observer les désordres et l'état réel du logement et de ses dysfonctionnements.

Ces enquêtes ont permis de dresser un bilan social de la copropriété ainsi que d'affiner le diagnostic technique élaboré conjointement par les architectes lors de leurs visites sur le terrain. Ces derniers ont, en effet, dressé un bilan de l'état de la copropriété et déterminer les travaux à réaliser au travers d'une visite des parties communes (y compris les caves et les toitures) et de l'analyse de quelques logements caractéristiques (9 logements ont ainsi été visités à des étages et dans des bâtiments différents).

Parallèlement, des questionnaires ont été envoyés aux propriétaires bailleurs afin de connaître au mieux leur situation par rapport à leur bien, leurs liens avec les locataires et la copropriété, leurs possibles difficultés

rencontrés avec leur logement ou à leur mise en location, leurs ressources...

3. Traitement

Conformément aux législations de la CNIL, les informations recueillies n'ont pas été traitées de manières nominatives et nous nous sommes engagés à respecter la confidentialité de celle-ci.

4. Résultats obtenus

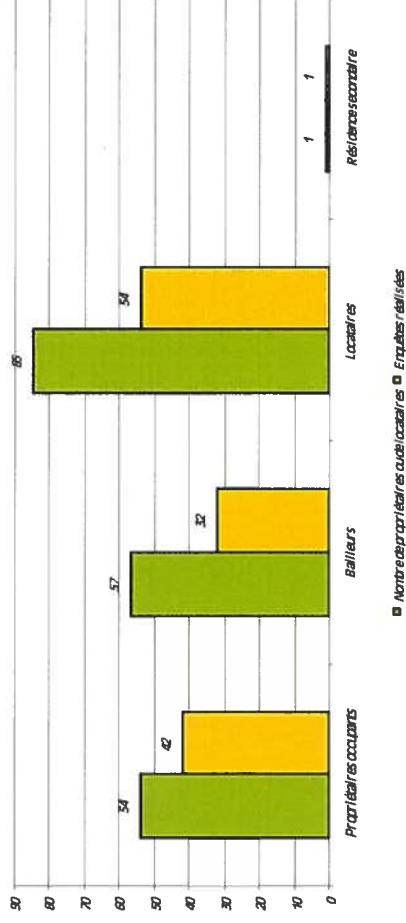
97 ménages occupants sur les 140 de la copropriété ont été enquêtés et l'envoi de questionnaires aux bailleurs a permis d'obtenir l'avis de 32 bailleurs correspondant à 47 logements. Au total, nous avons ainsi pu obtenir une connaissance sur 85% des logements de la copropriété soit 119 logements.

D'une manière générale, on peut dire que les occupants se sont sentis assez largement concernés par cette étude. Les premières réticences ont été vite dépassées grâce au travail d'information et de communication réalisé et au bon fonctionnement du bouche à oreilles.

Seuls 10 occupants et 2 bailleurs ont ainsi refusés de manière catégorique de répondre à nos questions. Ces personnes sont pour 50% des propriétaires occupants et pour l'autre moitié des locataires. Ce sont des ménages qui soit ne sont pas sentis concernés par l'opération, soit qui ne l'ont pas comprise. Beaucoup, nous ont ainsi motivé leur refus par le fait qu'ils ne connaissaient pas, dans leur logement, de désordre particulier. Malgré ces quelques cas isolés, l'investissement de la population est dans l'ensemble assez significatif et constituerait un atout incontestable dans le cadre de la mise en place d'une opération.

Le taux de réponse des propriétaires bailleurs est en revanche moins satisfaisant. En effet, 25 bailleurs n'ont pas répondu à l'enquête.

ETAT D'AVANCEMENT DES ENQUETES



IV LES ENTRETIENS

Des entretiens doivent être effectués auprès d'un échantillon de 5 propriétaires bailleurs et 4 commerçants de la copropriété auxquels on peut ajouter plusieurs rencontres avec le conseil syndical et le syndic.

1. Les entretiens auprès du conseil syndical et le syndic

Depuis le 7 mai 2004, l'équipe du CODAL PACT 94 s'est attachée à réaliser les entretiens auprès des organes de la copropriété suivants :

- Le conseil syndical le 10 mai 2004 (8 membres du conseil syndical sur 9 étaient présents)
- Le syndic le 14 mai et le 30 juin 2004 (M. HERBAUDIERE, gestionnaire de la copropriété depuis 2001).

Les deux premiers entretiens réalisés notamment à l'occasion du démarrage de l'étude ont été l'occasion de présenter son déroulement général. Ils ont également permis de recueillir quelques observations quant au fonctionnement actuel de la copropriété.

La seconde rencontre avec le syndicat avait pour objectif d'aborder la question des procédures et du budget mais également d'effectuer un échange de connaissances sur l'état de la copropriété, son fonctionnement, et les évolutions observées dans la liste des copropriétaires...

D'autre part, une intervention en assemblée générale du 23 juin 2004, a offert la possibilité de ré-expliquer aux copropriétaires l'importance de cette étude, ses finalités. A cette occasion, le CODAL PACT a présenté l'état d'avancement de l'étude. Ce travail de communication et de sensibilisation a permis par la suite d'obtenir de nouveaux rendez-vous pour des enquêtes.

2. Les entretiens auprès des propriétaires bailleurs

Un échantillon de 5 bailleurs sur les 57 a été sélectionné afin de réaliser des entretiens plus approfondis. Deux ont à ce jour été effectués.

Les bailleurs choisis sont soit des gros bailleurs dont l'investissement dans le cadre d'une opération est prépondérant, soit des personnes relevant d'une problématique plus spécifique mais non moins importante. Ce peut être le cas pour un bailleur ayant des logements contigus et qui pourrait ainsi nous renseigner sur les possibilités de regroupement, ou encore des bailleurs louant son logement par le biais d'associations (ARR, resto du coeur...), des bailleurs dont le logement a fait l'objet d'un signallement au service de l'hygiène...

L'ensemble de ces entretiens devra toutefois permettre de définir de manière globale les projets des bailleurs, leur degré d'investissement, l'idée qu'ils se font de l'opération.

Le CODAL PACT a quelques difficultés, aujourd'hui, pour rencontrer les bailleurs concernés.

3. Les entretiens auprès des commerçants

Les entretiens avec les commerçants ont eu pour objectif de recueillir l'attachement des commerçants à la copropriété et leur capacité à s'inscrire dans un projet plus global à l'échelle de la copropriété. Devant le refus du primeur situé au centre de la copropriété de répondre à nos questions, nous

effectuerons un seul et unique entretien avec un commerçant alimentaire (la boucherie) et avons pu en outre réaliser un entretien auprès de l'Hôtel, de Choisy Pièce Auto et de la Papeterie.

Il semblait intéressant de rencontrer ces commerçants pour des raisons très diverses :

- La boucherie, tout d'abord, appartient à un propriétaire résidant aussi sur la copropriété, ce qui permet d'avoir une double approche. Elle engendrerait selon certains copropriétaires des nuisances olfactives.
- L'hôtel constitue un des plus gros impayés de charges et entretien des relations tendues avec le conseil syndical. Par son nombre de tantième, l'hôtel représente un des plus gros propriétaires de l'immeuble.
- Choisy Pièces Auto a une surface conséquente sur la copropriété. Trois logements leur appartenant ont été transformés en remise. Cette société rencontre des difficultés notamment à la livraison. Dans le cadre de la mise en place d'un pôle intermodal de transport, cet élément ne peut sembler négligeable
- La papeterie se situe en dessous de l'hôtel. Son propriétaire est bailleur de deux logements dans l'immeuble.

Compte tenu de la diversité des situations, de la taille et des activités pratiquées sur ces commerces, l'étude de chacun d'entre eux présente un intérêt non négligeable pour l'avancement de cette étude et pour le projet de redynamisation commerciale du centre-ville.

V LES OBSERVATIONS IN SITU

6 observations sur site ont été réalisées afin d'appréhender le fonctionnement de la copropriété et les usages qui y sont liés. Pour cela un observateur s'est placé le plus souvent dans la cour sur une période s'étendant d'une demi heure à une heure, à des moments et des jours différents (y compris le week-end). Une description de l'environnement, des comportements, des usages et de la vie dans la copropriété a pu être effectuée.

2 observations doivent encore avoir lieu.

Les premières conclusions nous poussent à croire qu'en dehors des nombreux allers et venues liés à la présence du primeur, la vie et les échanges notamment entre les copropriétaires sont très limités.

VI LES DOCUMENTS RECUEILLIS ET ANALYSÉS

De nombreux documents ont été recueillis et analysés dans le cadre de cette étude. Ce sont majoritairement des documents administratifs datant de la précédente étude et qui, pour beaucoup ont nécessité une remise à jour :

- Le règlement de copropriété
- La liste des copropriétaires avec leurs numéros de lots et leurs tantièmes respectifs en date du 23/07/2003, 10/05/2004 et du 03/06/2004
- Procès verbaux des assemblées générales du 12 décembre 2001 au 26 juin 2003
- Liste des mutations foncières de 1998 au 3 juin 2004.
- Liste des ventes entre 2000 et le 31 décembre 2003
- Demandes de relogement depuis 1983 avec l'état descriptif du demandeur jusqu'au 3 juin 2004
- Situation de trésorerie au 15 juillet, 23 juillet, 4 septembre 2003 et au 15 mai 2004
- Situation des copropriétaires débiteurs au 23 juillet 2003
- Extraction taxe d'habitation pour la copropriété au 10 juillet 2003
- Budget prévisionnel de la copropriété au 1 juin 2004
- Liste des bénéficiaires de l'allocation compensatrice pour le mois d'août 2003 à Choisy le Roi
- Récapitulatif des aides facultatives remises du 1 janvier au 31 mai 2003 et entre mai 2003 et mai 2004 (bon alimentaire, bon EDF, secours exceptionnel, aide aux sports)
- Diagnostic de l'état existant de l'immeuble situé au 3 avenue Anatole France à Choisy-Le-Roi, en 2003 et diagnostic architectural de mai 2004.

VII IDENTIFICATION DES DIFFICULTÉS PENDANT LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE

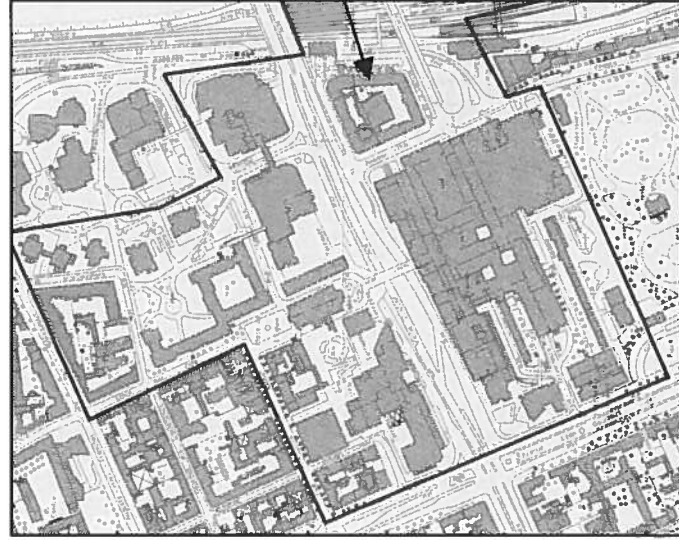
Le CODAL PACT a rencontré un certain nombre de difficultés au cours de cette étude. Outre le refus d'un certain nombre de copropriétaires de répondre à nos questions, le CODAL PACT a du remettre à jour des documents provenant du syndic. En effet, la liste des copropriétaires n'était pas à jour et un certain nombre d'incohérences a pu être relevé. Ainsi même le nombre exact de logements n'a pas pu être déterminé de suite, des logements ayant été transformés en local professionnel. Ces problèmes sont en grandes parties liés à la perte des archives de l'ancien syndic.

D'autres documents issus de la mairie n'étaient pas suffisamment précis pour permettre une analyse approfondie des documents. Ainsi, les dossiers d'attribution d'aides ne faisaient pas apparaître le nom des personnes concernées ce qui ne nous a pas permis de connaître réellement le nombre de familles concernées et de déterminer les ménages les plus fragiles.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ

I INSERTION DE LA COPROPRIÉTÉ DANS SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT.

Situé au cœur du centre-ville de la commune de Choisy le Roi, la copropriété Boulenger est intégrée dans le périmètre de l'Opération de Renouvellement Urbain de la ville.



Carte 1 : Situation de la copropriété Boulenger dans le périmètre ORU



Photographie 1 : La copropriété Boulenger

Source : Extrait de plan de repérage des périmètres, Opération Renouvellement Urbain, Services Techniques de la ville de Choisy-le-Roi, mai 2002.

1. Les axes de transport et leurs dessertes

La copropriété est délimitée :

- Au Nord par la route Nationale 186 «Avenue Victor Hugo», composée d'un axe routier et d'un couloir du bus Trans-Val-de-Marne (TVM).
- Au Sud par la rue de la liberté
- A l'Ouest par la rue du chemin de Fer parallèle à la ligne « RER C/ Transilien SNCF » et à la Seine
- A l'Est par l'Avenue Anatole France

L'immeuble est implanté au sein même du pôle intermodal de transport qui est un point d'échanges à l'échelle régionale.

La copropriété bénéficie ainsi d'un très bon niveau de desserte en transport en commun :

- la ligne TVM,
- le réseau RATP : lignes 103, 182, 183A, 183 C, 393, 396
- ATHIS-CAR (lignes concédées)
- Réseau OPTIL : 02, 03 et 09
- APTTR 05
- Choisy-Bus Municipal
- la ligne RER C/ Transilien SNCF,

La gare RER C, accessible par la rue de la liberté et l'Avenue Anatole France, permet aux choisyens de se rendre notamment dans le centre de Paris en 15mn environ.

Photographie 2 : L'arrêt de bus TVM sur l'Avenue Jean Jaurès



Photographie 3 : La gare RER

Source : www.ville-choisy-le-roi.fr

2. Les éléments de repères

Non loin de la copropriété se trouve :

- Le carrefour de Rouget de l'Isle. Ce lieu de passage à une portée symbolique. C'est un point de repère et de lisibilité de l'espace urbain.
- La Place Foch où se trouve la cathédrale Saint Louis. C'est un élément de l'histoire de la ville de Choisy.
- La cathédrale, classée monument historique, doit être rénovée dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain.
- Le pont de Choisy qui relie le centre-ville au quartier des Gondoles. (Voir Photo ci-dessous)

Photographie 4 : Le pont de Choisy

Source : www.choisy-le-roi.fr

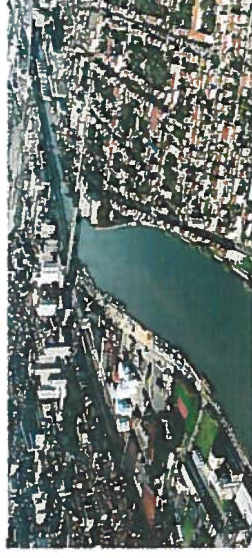


3. Les quartiers avoisinants

Il convient de noter la présence de trois quartiers aux alentours de la copropriété qui font l'objet de renouvellement urbain.

De l'autre côté de la RN 186 au Nord de Choisy se trouve le quartier du Docteur Roux, situé entre la rue de Dr Roux, le boulevard de Stalingrad, la rue de l'insurrection Parisienne, la rue Démanieux et la rue Sébastopol. Les îlots vétustes de ce quartier devront être requalifiés dans le cadre d'une ZAC.

La ZAC de port de Choisy se situe en bords de la Seine et est occupée par des friches. Ce site va être reconverti dans une perspective de dynamique urbaine, sociale et économique de l'ensemble du centre-ville. Cela permettra à Choisy de s'ouvrir sur la Seine. Ce projet qui verra l'implantation de l'imprimerie nationale s'articule avec l'ORU..

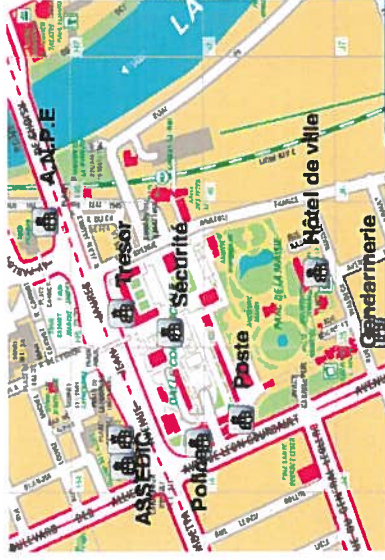


Photographie 5 : Port de Choisy, copropriété Boulenger vue côté du quartier des Gondoles.

Source : Sadev 94

Le quartier des Gondoles, de l'autre côté de la rive accueille notamment le parc Interdépartemental des sports et le stade municipal Jean Bouin.

4. Les services administratifs et publics.



Carte 2 : Les services administratifs autour de la copropriété

Source : www.ville-choisy-le-roi.fr

Non loin de la copropriété se situent l'hôtel de ville et les services municipaux accessibles par l'Avenue Anatole France. Sur l'Avenue Léon Gourdauld se trouvent le bureau de poste et le commissariat de police intégré au centre commercial. Plus loin sur l'Avenue W. Rousseau se situe la Gendarmerie. Dans la rue W. Rousseau se localise la bibliothèque municipale.

La copropriété bénéficie ainsi d'une situation privilégiée à la fois en terme de desserte et de proximité des services

5. Equipements publics et commerces

En plus de son primeur, de ses commerces et services, la copropriété Boulenger bénéficie de la proximité du centre commercial situé de l'autre côté de l'Avenue Anatole France ainsi que de la présence du super marché « Casino » de l'autre côté de l'avenue Jean Jaurès. Aux alentours, existe un tissu de commerces de proximité et de services.



Photographie 6 : Copropriété Boulenger vue sur l'Av. J. Jaurès (gauche) et l'Av. Anatole France (à droite).

Source Codal Pact 94

On distingue aussi la proximité du parking de la mairie (170 places au 6 Avenue Anatole-France), du parking du marché (140 places au 6 Avenue J. Jaurès), et du parking ORIX (180 places). Malgré ces emplacements, il apparaît que le nombre de places de parking est insuffisant. Cette forte carence pose de nombreux problèmes de stationnement et de circulation dont se plaignent les riverains et notamment les commerçants.

6. Espaces publics et environnements

On peut citer :

- Le parc de la mairie. C'est un espace vert bien aménagé et bien entretenu. Ce lieu apparaît comme un espace de détente et de promenade dans un environnement très dense.
- La Seine et ses quais constituent, eux aussi, des éléments importants du paysage urbain choisyen.

II LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER

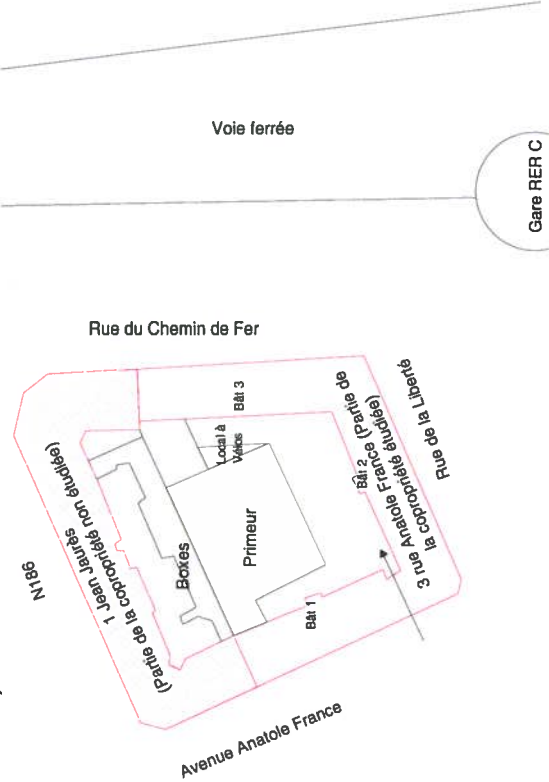
1. Une mise en copropriété récente

La Faïencerie installée depuis plus d'un siècle sur le territoire Choisyen fut construit en 1930 pour y loger ses cadres et ses ouvriers. C'est un ensemble immobilier de forme trapézoïdale.

L'ensemble a, depuis, été divisé et vendu en lots de copropriété dans les années 1970. Les deux parties de l'immeuble constituent deux ensembles juridiques distincts.

La première située au 1 rue Jean Jaurès est constituée d'environ 350 logements et était à destination des cadres. La seconde, sise 3 avenue Anatole France, est composée de 140 Logements et avait pour vocation d'accueillir les ouvriers. Cette partie n'était pourvue lors de sa construction d'aucun élément de confort.

La copropriété qui fait l'objet de la présente étude est située au 3 avenue Anatole France. Elle est constituée de 3 bâtiments en moellons dont l'accès se fait par un porche puis par 3 escaliers non communicants autour d'une cour centrale qui abrite un Primeur (Ancienne Coopérative des ouvriers de la Faïencerie)



Carte 3 : Schéma de la copropriété Boulenger. CODAL PACT 94

2. Organisation générale de la copropriété

Ces immeubles comprennent 140 lots à usage d'habitation auxquels on peut ajouter 10 commerces dont un serait vacant

Tableau 1 : Répartition des lots sur la copropriété selon leur affectation au 29 juillet 2004

Escalier 1	52 logements
	2 logements transformés en bureau
Escalier 2	4 commerces
	47 logements
Escalier 3	4 commerces
	41 logements
Cour	1 commerce
	1 commerce
TOTAL	140 logements et 10 commerces

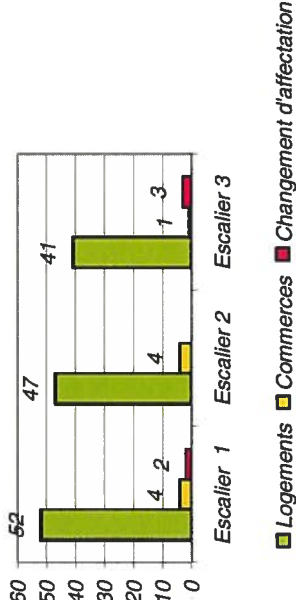
Source CODAL- PACT et Règlement de la Copropriété

La copropriété est principalement à usage d'habitation, elle compte 140 logements, dont plus de 99 % de résidences principales, seul un logement est à usage de résidence secondaire.

On comptabilise 7 logements vacants soit 5% de l'ensemble.

Mis à part 2 logements transformés en bureau (Escalier 1), trois autres en remises (bâtiment 3) et un local pour une association de Bouddhistes tous les logements sont à usage exclusif d'habitation.

Les usages sur la copropriété Boulenger



Graphique 1 : Usage et affectations des lots sur la copropriété

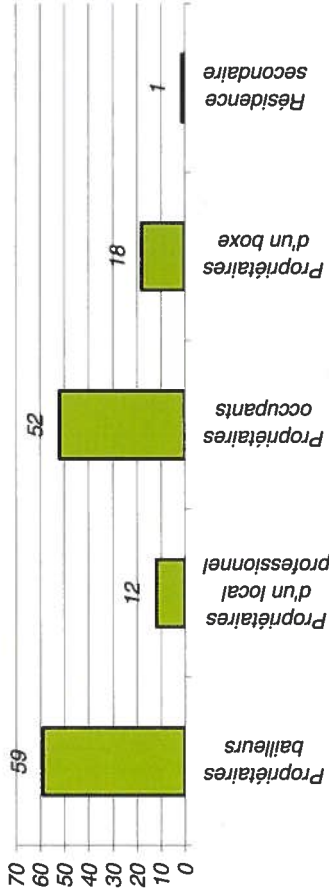
Source : CODAL PACT 94

3. Les copropriétaires

On peut comptabiliser 140 copropriétaires dont deux propriétaires ayant un double statut. L'un est propriétaire bailleur et propriétaire occupant, le second est propriétaire occupant et propriétaire d'un local professionnel.

Ainsi, dans le graphique ci-dessous 142 copropriétaires sont comptabilisés. On peut y voir la prédominance des propriétaires bailleurs. Ceux-ci sont en effet majoritaires et représentent 41,5% des copropriétaires alors que les propriétaires occupants ne constituent que 36,6% des copropriétaires, ceux de boxes : 12,7%, et ceux propriétaires d'un local professionnel 8,5%.

Les différents types de copropriétaires



Graphique 2 : Les différents types de copropriétaires
Source SOGEVIT Juin 2004

4. Les Boxes

La copropriété compte au total 18 Boxes. Ceux-ci n'appartiennent pas à des occupants de la copropriété. En effet, l'entrée de ces garages s'effectue par le 1 Avenue Anatole France et aucun accès desservant directement le 3 n'existe. En conséquence, ce sont soit des ménages résidant au 1 rue Anatole France qui ont acheté ces boxes soit des personnes résidant dans les environs et ayant besoin d'une place de parking proche de chez eux ou proche des transports qui en sont propriétaires.



Photographie 7 : L'entrée des parkings par le 1 rue Anatole France



Photographie 8 : Intérieur des parkings
Source : CODAL PACT 94

5. Les commerces

La copropriété est pourvue de 10 commerces qui se répartissent comme suit :

Tableau 2 : Les commerces de la copropriété
Source : Codal Pact 94

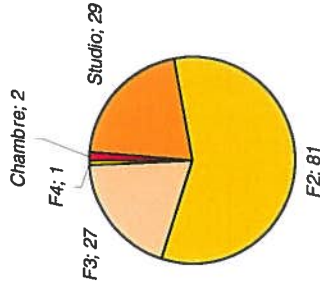
Nombre de lots	Usages
2 Locaux Professionnels et 1 logement transformé en bureau	Banque
1 local Professionnel et 1 logement transformé en bureau	Photographe
1 local professionnel	Coiffeur
1 local professionnel	Agence d'intérim
2 lots à usage professionnel	Bureautique
1 local professionnel	Boucherie
4 lots dont un local commercial et 3 logements transformés en bureau	Pièces Autos
7 lots dont 2 locaux commerciaux et 5 logements	Hôtel
1 local professionnel sous la forme d'un entrepôt au centre de la cour	Primeur
1 local professionnel	Boucherie chevaline, commerce actuellement vacant

CARACTÉRISTIQUES ET USAGES DES LOGEMENTS

I USAGES ET TYPES DE LOGEMENTS

Au total, la copropriété compte 140 logements. Une majorité d'appartements sont des F2 (58%). Rares sont les plus grands logements. Les F3 et F4 ne représentent que 20% des logements.

Nombre de logements par type



Graphique 3 : Les types de logements

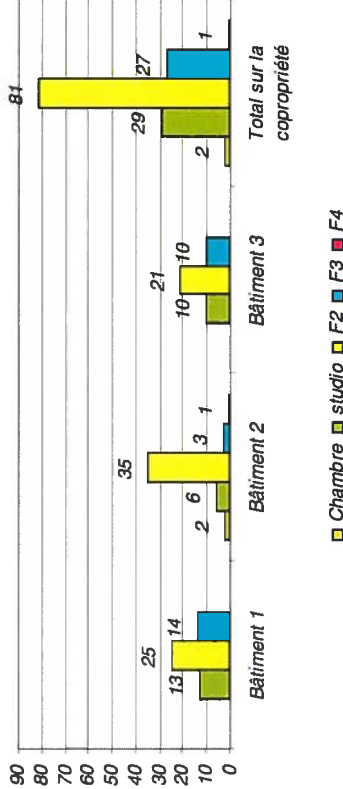
Source : CODAL PACT 94

A l'exception d'un logement utilisé par une association bouddhiste, tous les autres logements sont à usage d'habitation.

En ce qui concerne les commerces, seule la boucherie dispose d'un logement à usage d'habitation. En revanche, par rapport aux plans d'origine, 5 logements ont été transformés en locaux commerciaux.

L'analyse par bâtiment fait ressortir que le bâtiment n°2 présente des typologies de logements plus diversifiées que les deux autres. En effet, tous les types de logements y sont représentés.

Répartition des types de logements par bâtiment



Graphique 4 : Répartition des logements par type et par bâtiment

Source : CODAL PACT 94

II SUPERFICIE DES LOGEMENTS

Les logements sont globalement de petite taille. Les superficies des chambres, studios et F2 peuvent cependant être considérées comme moyennes :

Tableau 3 : Superficie des logements

Source : CODAL PACT 94

Type de logements	Superficie moyenne	Superficie comprise entre
Chambre	13.5 m ²	11 à 16 m ²
Studio	25 m ²	21 à 30 m ²
F2	38 m ²	30 à 48 m ²
F3	55 m ²	50 à 65 m ²
F4	67 m ²	67 m ²

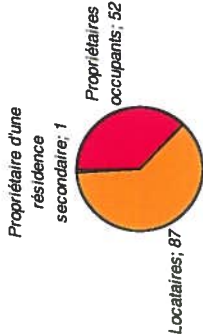
Les logements se répartissant en colonne, on peut supposer que l'ensemble des logements a une superficie approximativement équivalente.

III PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION DES LOGEMENTS

1. Une majorité de logements en location

Les logements de la copropriété sont majoritairement détenus par les 57 propriétaires bailleurs. En effet, **62% des logements sont en location**. Une seule résidence secondaire a été recensée sur la copropriété.

Répartition des statuts d'occupation

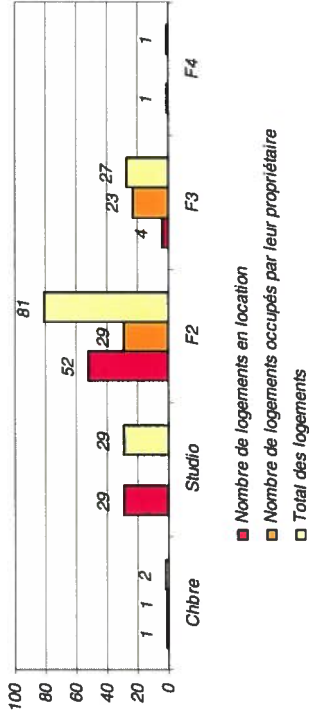


Graphique 5 : Statut d'occupation au 03 juin 2004

Source : CODAL PACT/SOGEVIT

L'analyse des statuts d'occupation par type de logements révèle que **les propriétaires bailleurs possèdent la totalité des studios de la copropriété**. Le seul F4 de l'ensemble immobilier est également occupé par un locataire. Ils possèdent d'autre part **64% des F2**.

Occupation des logements par type

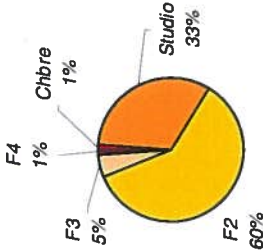


Graphique 6 : Occupation des logements

Source : CODAL PACT 94/SOGEVIT

Ainsi, les propriétaires bailleurs possèdent essentiellement des petits logements (F2 et studios).

Type de logements des propriétaires bailleurs



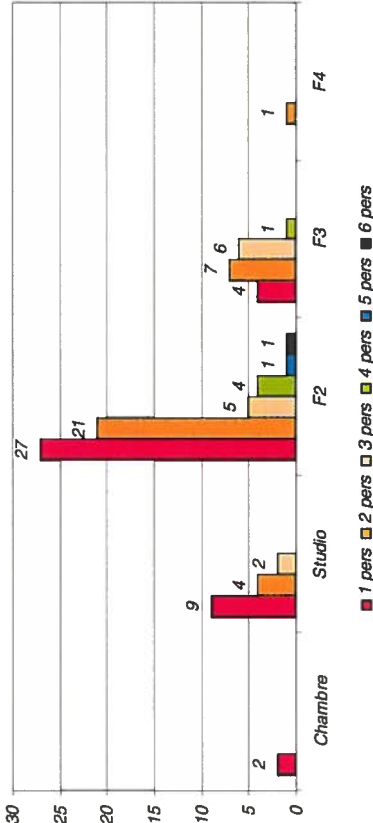
Graphique 7 : Type de logements appartenant à des bailleurs

Source : CODAL PACT 94/SOGEVIT

2. Des ménages de petite taille

Le nombre moyen de personne(s) par logement est, tout type et statut d'occupation confondus, de **1.9 personnes**, ce qui est globalement en adéquation avec les caractéristiques des appartements de la copropriété (type et taille).

Répartition des ménages selon le nombre de personne(s) et le type de logement



Graphique 8 : Nombre de personnes par ménage selon le logement

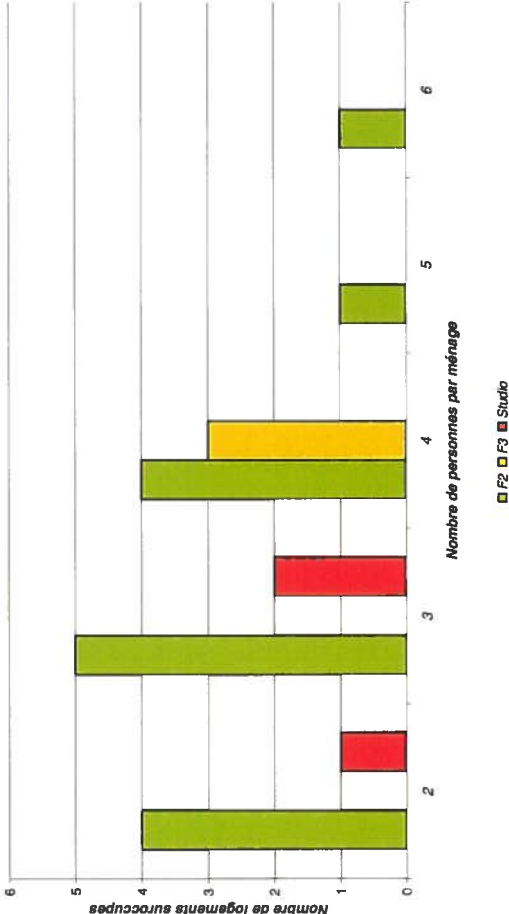
Source : CODAL PACT/SOGEVIT

Le nombre de personnes par logement diffère très peu selon les statuts d'occupation (2 personnes pour les propriétaires et 1.8 personnes pour les locataires).

Malgré une adéquation générale des ménages à la taille des logements, quelques cas de suroccupation ont été identifiés.

3. Des cas de suroccupation

La suroccupation sur la copropriété Boulenger



Graphique 9 : Les cas de suroccupation sur la copropriété
Source : CODAL PACT 94

Au total, 21 logements ont été considérés comme suroccupés, soit 15% de l'ensemble des logements de la copropriété.

9 cas de suroccupation grave ont été observés :

Par ailleurs, 12 cas de suroccupation plus mineure ont été repérés, à savoir :

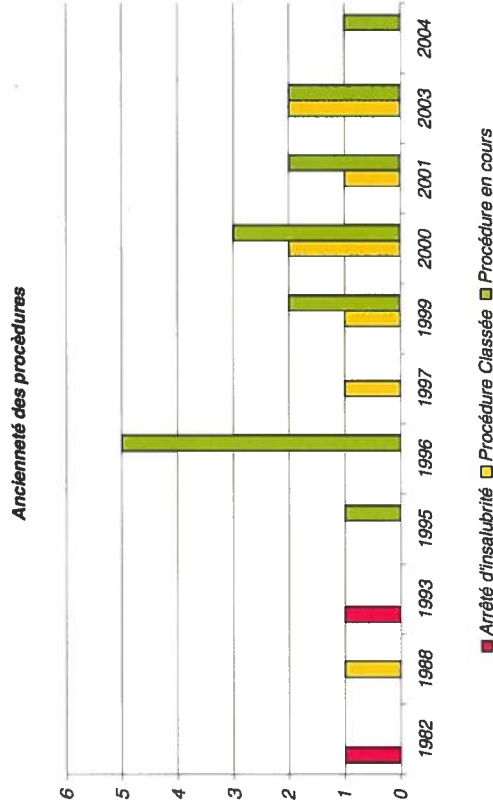
Source : CODAL PACT

ÉTAT DES LOGEMENTS ET DESORDRES RENCONTRÉS

I DE NOMBREUX SIGNALEMENTS EFFECTUÉS AUPRÈS DU SERVICE DE L'HYGIÈNE

26 appartements de la copropriété Boulenger ont fait l'objet d'un ou de plusieurs signalements auprès des services de l'hygiène entre 1982 et 2004. A l'exception d'un cas très spécifique, tous ont été effectués suite à une démarche des locataires.

Sur cette période, exceptés les logements ayant été frappé d'un arrêté d'insalubrité, trois appartements ont fait l'objet de signalements à plusieurs reprises dont un avec entre temps un changement de locataires.



Graphique 10 : Ancienneté des signalements au service de l'hygiène

Source : D'après les services de l'hygiène, Mairie de Choisy Le Roi

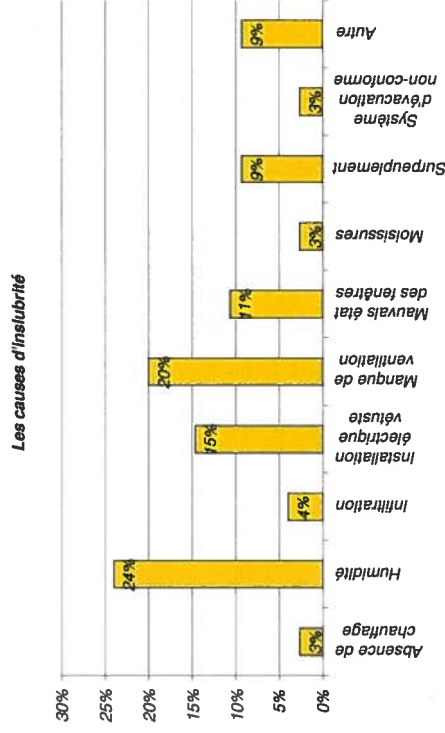
Sur ces 26 cas, un arrêté d'insalubrité a été pris à l'encontre de deux logements dont un a été abrogé. En ce qui concerne le second cas, le nouveau propriétaire présent depuis, 2003 réalise actuellement des travaux afin de faire abroger l'arrêté et de pouvoir occuper son logement.

D'autre part, 8 procédures ont été classées. Le service de l'hygiène n'a pas découvert de causes d'insalubrité dans deux de ces logements. Dans deux autres cas, les travaux nécessaires à la salubrité du logement ont été réalisés.

16 procédures sont toujours en cours. Certaines n'ont eu aucune suite depuis plusieurs mois voire plusieurs années.

Les désordres les plus souvent observés sont : des problèmes d'humidité, une mauvaise aération ou de manque de ventilation, un réseau électrique vétuste.

Les problèmes d'humidité concernent 24% des logements signalés. C'est la première cause de signalements.

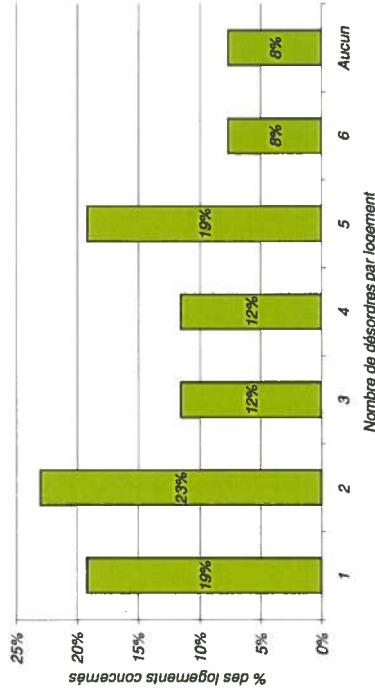


Graphique 11 : Les causes d'insalubrité

Source : D'après les services de l'hygiène, Mairie de Choisy Le Roi

Les causes d'insalubrité vont de 1 à 6 éléments d'insalubrité par logement avec une moyenne de 3 causes d'insalubrité. Il est à noter que 33% des logements signalés comportent 5 causes d'insalubrité. Dans 8% des cas aucun élément d'insalubrité n'a été observé.

Nombre de désordres observés par logement



Graphique 12 : Nombre de désordres observés par logement signalé

Source : D'après les services de l'hygiène, Mairie de Choisy Le Roi

II ETAT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIETE

1. Méthodologie

Des visites sur site avec l'élaboration de fiches techniques ont été effectuées par deux architectes afin d'identifier les principaux désordres liés au bâti concernant les logements et les parties communes de la copropriété.

A ce titre neuf logements ont été visités de façon approfondie par les architectes. Une méthode d'échantillonnage a permis d'examiner un spectre représentatif des logements de la copropriété.

En ce qui concerne les parties communes, ont été visitées : l'ensemble des circulations horizontales et verticales correspondant respectivement aux trois cages d'escalier des bâtiments 1, 2 et 3, les caves, les combles et la cour intérieure. En revanche les commerces, le bâtiment au milieu de la cour intérieure et les parkings enterrés ne font pas partie intégrante du diagnostic technique.

Les tableaux ci-dessous indiquent les caractéristiques des logements visités.

Statut d'occupation	Nombre
Propriétaire occupant	6
Locataire	3
Total	9

Situation	Nombre
Bâtiment 1	4
Bâtiment 2	2
Bâtiment 3	3
Total	9

Type de logement	Nombre
T1	2
T2	3
T3	4
Total	9

Etages	Nombre
RDC	-
1 ^{er} étage	1
2 ^e étage	3
3 ^e étage	1
4 ^e étage	1
5 ^e étage	2
6 ^e étage	1
7 ^e étage	
Total	

A cela s'ajoute les enquêtes effectuées en vis-à-vis avec 97 occupants. Dans ces appartements, un diagnostic technique a été effectué de façon plus sommaire.

2. Etat générale de la copropriété et des parties communes

a. Descriptif de la copropriété

L'immeuble est un bâtiment de construction typique du début du vingtième siècle et de la région parisienne en briques et moellons de pierres calcaires. Les planchers bois s'appuient sur une structure porteuse constituée de poutrelles métalliques. La toiture à deux pentes est en tuiles mécaniques comportant un brisis recouvert d'ardoises du côté de la façade située sur la rue.

En forme de U, le bâtiment s'ordonne autour d'une cour intérieure à laquelle on accède par un porche unique sans contrôle d'accès. L'ensemble se décline en trois immeubles : 1, 2 et 3, chacun ayant sa cage d'escalier accessible par interphone ou badge. Le bâtiment n°1 a 7 étages, le n°2 en a 7 également pour moitié et 5 de l'autre, le n°3 en a 5 avec un niveau supplémentaire rez-de-rue correspondant à celui des caves pour les autres. Les caves se trouvent être principalement sous l'emprise de la cour intérieure dont l'aménagement est entièrement minéral.

Les étages sont desservis par un escalier par immeuble alors qu'à l'origine il existait des escaliers de secours aux extrémités des bâtiments qui ont été condamnés. Les appartements sont de petite taille et ne comprennent comme seul élément de confort d'origine qu'un évier dans la cuisine. C'est pourquoi il existe encore un bloc de 3 sanitaires par étage et par immeuble. Tous les logements ne possèdent pas automatiquement de sanitaire, ni de salle de bain, ni même de chauffage.

b. Les mesures en plomb

Des mesures en plomb ont été effectuées par le CODALPACT dans deux logements et dans les parties communes. Le matériel employé est un LPA-1 à fluorescences X. Aucune mesure ne s'est révélée positive. Il semblerait donc qu'il n'y ait pas de présence de plomb dans les peintures de cette copropriété.

c. Cages d'escalier, porche d'entrée, local poubelles

L'entrée de chacun des immeubles et les boîtes aux lettres ont été refaits récemment avec l'installation d'un contrôle d'accès.

Dans les cages d'escalier, certains désordres ont été observés :

- électricité à remettre aux normes, mauvais entretien des luminaires, pas de mise à la terre,
- garde-corps inexistant aux fenêtres de paliers, rambardes d'escalier parfois instables épaufrures de certains nez de marches,
- écaillage et pulvéulence importante des peintures,
- plomberie caduque de pédiluves condamnés, mauvais entretien des sanitaires situés sur les paliers,...

Le local poubelles ne pose pas à priori de problème sinon que le tri sélectif se fait dans la cour.



Photographie 9 : Nez de marches épaufrées



Photographie 10 : Dans les caves, canalisations et électricité avec traces d'humidité



Photographie 11 : Mauvais entretien de l'électricité des parties communes



Photographie 12 : Boîtes aux lettres

d. Caves

Les caves ont besoin d'une remise aux normes en matière d'électricité et de normes d'incendie. De gros problèmes d'humidité ont été observés tels que des traces d'humidité, d'inondations, d'infiltration d'eau. Les planchers hauts sont dégradés de même que les portes individuelles des caves. L'éclairage ne fonctionne plus.



Photographie 13 et 14: Mauvais entretien des caves



e. Cour intérieure

Le revêtement minéral de la cour paraît stable. Les grilles métalliques manquent d'entretien.



Photographie 15 : La cour intérieure

f. Couverture et façades

La couverture a besoin d'une sérieuse révision avec une première intervention en urgence concernant notamment les solins autour des souches de cheminées et les lanterneaux qui ne sont pas étanches. Certaines tuiles cassées sont à changer.

Les combles ne sont pas isolés. Elles sont encombrées de nombreux gravats.

Un certain nombre d'éléments de modénatures sont abîmés. Des fissures apparaissent régulièrement. Toutefois celles-ci n'ont pas d'incidence structurelle.

Les briques de façade sont de qualité médiocre. Les moellons calcaires s'effritent. La façade est devenue poreuse.

Les descentes d'eaux pluviales demandent également à être révisées avec une suggestion de la sortie complète de ces réseaux en façade.



Photographie 16 : Gravats dans les combles et manque d'isolation



Photographie 17 : « Pseudo » ventilation non raccordée à l'extérieur



Photographie 19 : Eléments de toitures à reprendre (solins, tuiles,...)



Photographie 18 : Eléments de façades à reprendre (appuis de fenêtres, moellons et briques à rejoindre, volets, garde-corps...)



Photographie 20 : Interruption du collecteur des eaux pluviales

Le patrimoine est dans l'ensemble assez dégradé du fait du manque manifeste de politique patrimoniale au sein de la copropriété. Il est nécessaire d'envisager un plan d'investissement à court, moyen et long terme afin d'enrayer la dégradation du bâti.

Cependant quelques travaux sont entrepris. En effet les entrées ont été refaites récemment comprenant l'installation d'un contrôle d'accès et la réfection des boîtes aux lettres. Néanmoins la visite des parties communes fait ressortir effectivement un certain manque d'entretien patrimonial.

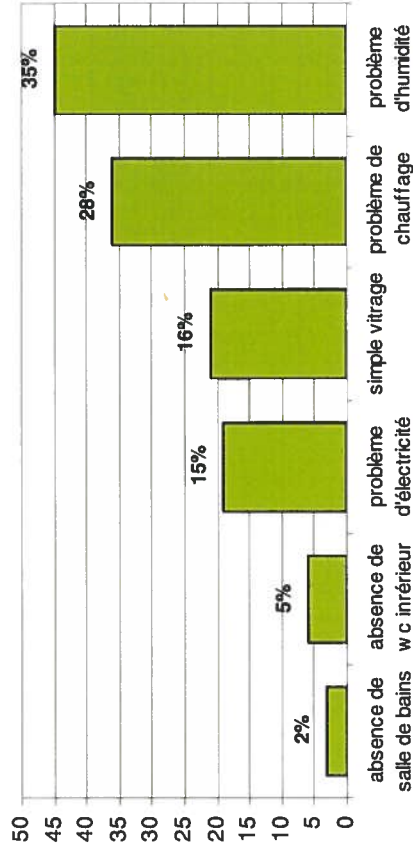
Il est à noter que l'entretien courant est satisfaisant et que cela participe positivement au vécu dans la copropriété ; aucun vandalisme n'a été repéré.

Le manque d'ascenseur pour monter jusqu'à 5 voire 7 étages fait que l'immeuble ne correspond pas aux standards actuels. De même la présence des sanitaires sur le palier provoquera le même ressenti. Il semble indispensable d'envisager l'installation d'ascenseurs concomitamment à la mise au confort des logements.

Le fait que les caves soient inexploitables est regrettable d'autant plus que les surfaces d'appartements sont réduites. Leur rénovation apportera sans aucun doute un plus dans la vie des habitants.

3. Diagnostic technique des logements

a. Les désordres observés



Graphique 13 : Type de désordres observés sur la copropriété

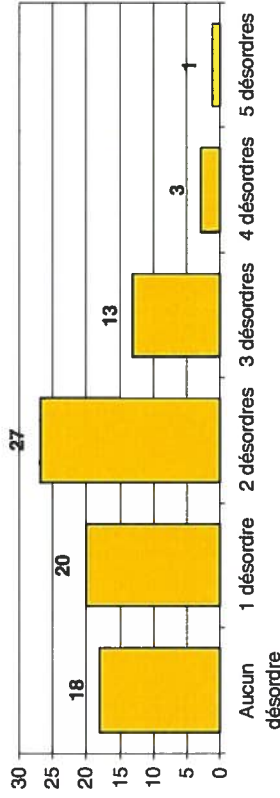
Source : Enquête sociale CODAL PACT 94

On compte 8 logements dépourvus de WC et/ou SDB. Soit 7% des logements sur lesquels la CODAL PACT 94 a une connaissance (119 logements). 3 logements ne sont pourvus ni de WC ni de salle de bain.

Au 22 juin, 2004, alors que 82 enquêtes avaient été réalisées en vis-à-vis, les désordres les plus souvent observés étaient des problèmes liés à l'humidité (45 logements soit un peu plus de 55% des logements enquêtés); des problèmes de chauffage (37 logements soit 45% des logements enquêtés à cette période). Suivent les problèmes d'isolation des fenêtres (21 logements ont des simples vitrages), d'électricité (19 logements), puis l'absence de WC intérieur (6 logements) et de salle de bain (4 logements).

La combinaison de désordres la plus souvent observée est un problème d'humidité combiné à un problème de chauffage (24 logements), ainsi qu'un problème d'humidité combiné à une mauvaise isolation des fenêtres en simple vitrage.

53.6% des logements combinent au moins deux désordres (soit 44 logements). Et 20.7% des logements combinent au moins 3 désordres (soit 17 logements).

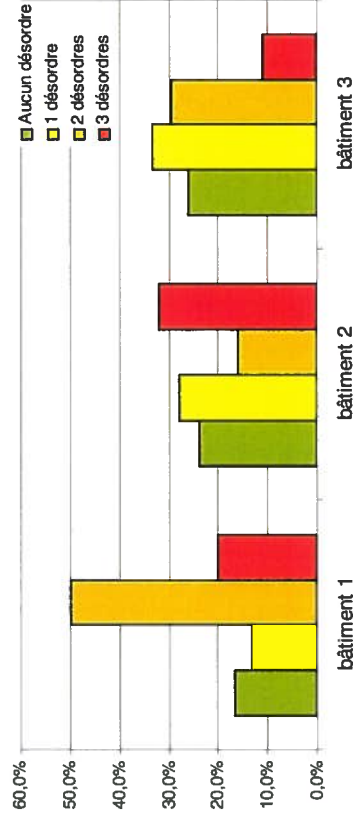


Graphique 14 : Nombre de désordres observés

Source : Enquête sociale CODAL PACT 94

Les logements locatifs présentent relativement plus de désordres que ceux occupés par leur propriétaire : les logements présentant aucun ou un seul désordre sont en majorité occupés par des propriétaires.

Les logements présentant 2 désordres ou plus sont en majorité occupés par des locataires. Néanmoins, sur les 4 logements les plus problématiques, (c'est à dire combinant 4 ou 5 désordres), on compte 3 propriétaires.



Graphique 15 : répartition des désordres par bâtiment

Source : Enquête sociale CODAL PACT 94

On observe une surreprésentation des logements combinant les désordres dans le bâtiment 1. Le bâtiment 2 présente une répartition plus équilibrée, bien qu'il compte le plus de logements combinant 3 désordres et plus. Ainsi, on assiste à une concentration plus importante des logements problématiques dans le bâtiment 1.

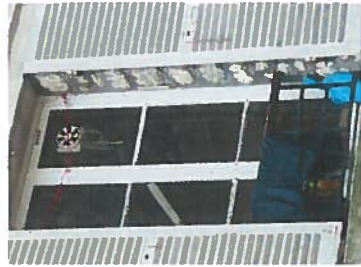
b. Menuiseries extérieures

En ce qui concerne les 9 logements visités par les architectes, plusieurs facteurs ont été pris en compte : dormant, ouvrant, joint, vitrage, mastic, quincailerie, rejet d'eau et entretien.

Caractéristiques	Nombre	%
Désordre de l'ensemble	2	23%
Bon état sauf rejet d'eau	2	23%
Fenêtres PVC récentes (double-vitrage)	5	54%
Total	9	100%

Les menuiseries des fenêtres d'origine en bois sont plutôt en mauvais état et en particulier le rejet d'eau remplit mal sa fonction.

Des menuiseries en PVC ont été installées dans plus de la moitié des logements visités par les architectes. Il a été observé dans certains cas que la ventilation manquait alors que la pièce concernée comportait une chaudière alimentée par le gaz.



Photographie 21 : Les fenêtres d'origine sont en mauvais état

c. Portes d'entrée

Les portes d'entrées sont d'origine et plutôt en mauvais état sur la totalité des logements visités. Elles peuvent comporter de larges impostes vitrées. Elles ne sont pas coupe-feu, ne comportent pas de serrures de sécurité ni de blindage.



Photographie 22 : Porte d'entrée d'origine

Porte « défoncée »

d. Occultations

Les persiennes métalliques au niveau des combles et les volets en bois sur le reste des façades sont en mauvais état car l'entretien fait généralement défaut.



Photographie 23 : Eléments de façade à reprendre (appuis de fenêtres, moellons et briques à rejoiner, volets d'origine à reprendre, garde-corps...)



Photographie 24 : Garde-corps fixé sur cadre bois des persiennes. Mauvais entretien

e. Menuiseries intérieures

Caractéristiques	Nombre	%
Désordre des huisseries, du battant et de la quincaillerie	4	44%
Bon état général	5	66%
Total	9	100%

Les menuiseries sont d'origine, en bois et d'entretien inégal.

f. Installation électrique

L'alimentation semble conforme dans la majorité des appartements (compteur EDF). Dans plus de la moitié des logements le tableau de répartition est en désordre. Aucun n'est équipé de disjoncteur différentiel. Dans 2 appartements l'électricité a été refaite récemment. La majorité des logements ne respecte pas les normes électriques dans les salles de bain quand elles existent notamment en ce qui concerne le volume de sécurité.

Les compteurs individuels d'électricité sont situés dans les logements.



Photographie 25 : Réfection nécessaire de l'électricité

g. Système de chauffage

Les logements visités comportent tous un système de chauffage ce qui n'est pas le cas de l'ensemble de la copropriété. Le chauffage est soit de type central individuel au gaz, soit par convecteurs électriques.



Photographie 26 : Compteurs électriques

Lorsque le chauffage est électrique la production d'eau chaude se fait soit par chauffe-eau au gaz, soit par ballon électrique. Souvent les convecteurs sont vétustes.

Dans le cas de chauffage au gaz, il n'a pas été constaté la présence de robinets thermostatiques, ni de thermostat. Les compteurs individuels de gaz sont situés dans les logements.



Photographie 27 : Encombrement devant convecteur électrique



Photographie 28 : Chaudière à gaz - humidité en plafond

h. Equipements sanitaires

Caractéristiques	Nombre	%
Avec salle de bain et WC	6	67%
Uniquement évier de cuisine et WC sur le palier	3	33%
Total	9	100%

Une grande partie des logements reste encore sans confort sanitaire.

Deux tiers des logements comportent une salle de bain et un sanitaire privatif. Elles sont en général "bricolées" avec de nombreux dysfonctionnements observés tels que raccordement des eaux usées sur la descente d'eaux pluviales, phénomènes de reflux, de fuites, dangerosité électrique, manque de ventilation,... Dans la majorité des cas, salles de bain et WC s'ouvrent directement sur la cuisine ce qui n'est pas conforme à la définition du logement décent.



Photographie 29 : Mauvais entretien de la salle de bains

i. Ventilation

Dans l'ensemble, les règles de ventilation correspondant aux pièces humides et alimentées en gaz ne sont pas respectées.



Photographie 30 : Manque de ventilation dans les salles de bains

j. Evacuations

Les évacuations de certaines eaux usées se font dans le collecteur d'eaux pluviales. La colonne d'eaux usées n'est pas dimensionnée pour recevoir l'ajout de flux des différentes salles de bains et WC.

Les colonnes eaux usées et eaux pluviales ne sont pas toujours étanches. Des reflux ont été observés dans les deux cas.



Photographie 31 : Branchement des eaux usées de la salle de bains du sanibroyeur sur le collecteur des eaux pluviales

k. Isolation thermique

Il n'y a aucune isolation thermique intérieure ce qui ne pose pas fondamentalement de problème car le mur est lui-même suffisamment isolant.

Toutefois la façade est devenue poreuse en vieillissant et cela provoque de graves phénomènes d'humidité et de moisissures à l'intérieur des logements.



Photographie 32 et 33 : L'imprégnation du mur de façade

1. Structure intérieure des revêtements

Les désordres observés concernent principalement le revêtement des murs particulièrement en cas d'humidité de la façade ou de salle de bain non ventilée.

A part un logement où le parquet est fortement bombé, les planchers sont globalement en bon état.



Photographie 34 : Problème d'humidité sur mur de refend



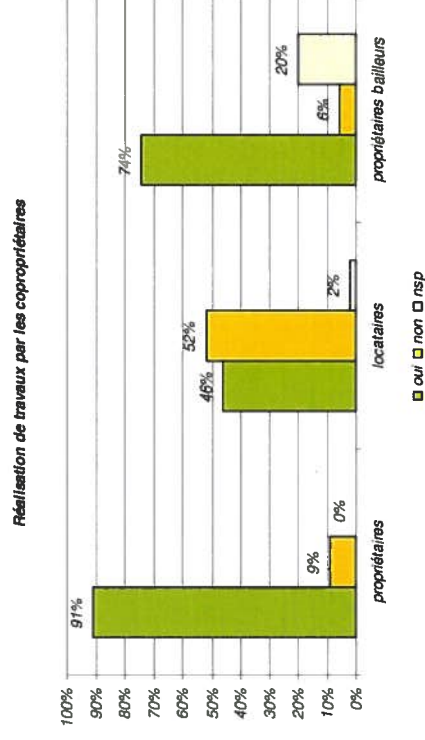
Photographie 35 : Plancher bombé par l'humidité

L'évaluation technique des logements, au travers des enquêtes effectuées, met en avant de nombreux dysfonctionnements. Certaines pièces d'eau sont à la limite de l'insalubrité quand elles existent. La majorité des logements est vétuste ou sans confort donc de ce fait en dehors de la définition de la décence. Les appartements occupés par les propriétaires eux-mêmes sont nettement mieux entretenus que dans le cas de propriétaires bailleurs mais curieusement ont moins souvent d'équipement sanitaire.

Les logements en particulier de type T2 ne correspondent pas aux normes de confort actuel (entrée directe dans la cuisine). Les surfaces sont petites et de ce fait les appartements sont très encombrés.

III DYNAMIQUE DE TRAVAUX INTERIEURS

1. Travaux réalisés



Graphique 16 : Réalisation de travaux par les copropriétaires
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

Une très grande majorité de copropriétaires a déjà réalisé des travaux dans leur logement. C'est le cas d'une majorité de propriétaires occupants (91%), de bailleurs (74%) mais aussi de 46% de locataires.

Les travaux réalisés peuvent être très divers puisque autant de copropriétaires ont réalisé des travaux d'amélioration ou d'installation dans la salle de bain que de travaux de peinture.

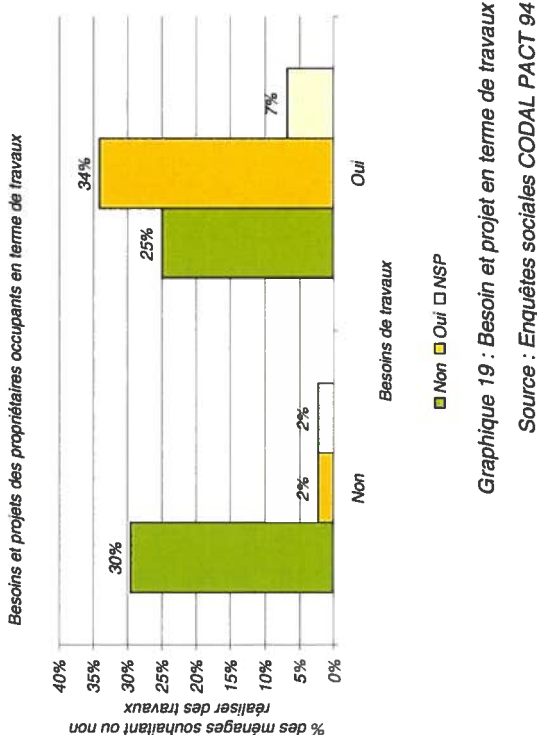
Seuls 12% des travaux ayant été effectués, concernent l'installation électrique. Ce chiffre apparaît relativement faible au regard de la vétusté du réseau.

De même, seuls 9% des copropriétaires enquêtés ont changé leurs fenêtres pour installer des doubles vitrages. Ceci semble étonnant, notamment aux vues des plaintes importantes liées au bruit de la route. Ceci se comprend plus aisément en observant les faibles ressources des copropriétaires.

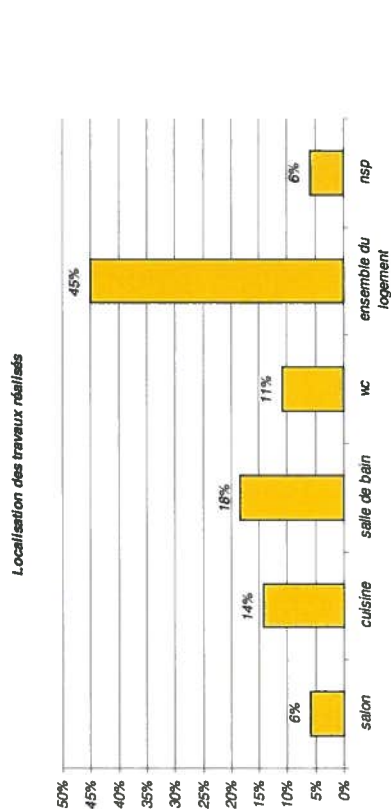
Les travaux, quant ils ont été effectués, ont majoritairement concerné l'ensemble du logement (45% des logements). Cependant ces

appartements ont souvent fait l'objet de travaux superficiels (peinture/papiers peints). 12% des copropriétaires déclarent avoir effectué des travaux uniquement dans la salle de bain et 11% dans les WC (installation de broyeurs principalement).

2. Besoins de travaux



Graphique 17 : Nature des travaux réalisés- Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94



Graphique 18 : Localisation des travaux - Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

61% des copropriétaires considèrent qu'ils seraient nécessaires d'effectuer des travaux dans leur logement. Toutefois seuls 56% d'entre eux envisagent d'en réaliser (soit 34% de l'ensemble des copropriétaires). La dynamique de travaux est donc relativement faible sur la copropriété.

Les travaux nécessaires selon les copropriétaires concernent principalement les pièces d'eau (à 28%). En effet, celle-ci intégrée à la cuisine souffre souvent de problèmes d'humidité et sont équipées de broyeurs.

Malgré les difficultés rencontrées par les copropriétaires concernant l'humidité dans les logements, seul 12% considère qu'il faudrait revoir l'installation. Il en va de même pour l'installation électrique puisque seul 7% des enquêtés voient la nécessité de réviser leur installation électrique.

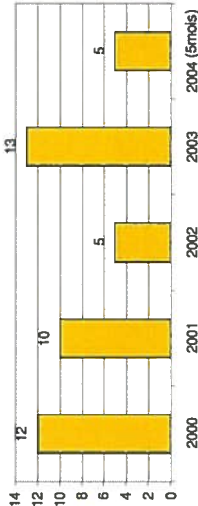
Sur partie communes :

	Coût estimé HT	TOTAL estimé HT
Niveau d'urgence 1	Ravalement avec traitement des façades contre l'humidité	560 000 €
	Premières interventions sur la couverture	56 000 €
	Révision des gouttières et sortie des descentes EP en façade	28 000 €
	Dédoublement des EU avec dépose éventuelle de l'ancien réseau	126 000 €
	Création de conduits de VMC	119 000 €
	Refixation ou mise en place des garde-corps des fenêtres des logements et cage d'escalier	12 600 €
	Reféction de nez de marche dans les escaliers et refixation des rebordures	7 000 €
	Gainage et reféction des conduits de fumées	98 000 €
	Reféction de l'étanchéité de la dalle de la cour	84 000 €
	Remplacement des fenêtres des cages d'escalier	28 000 €
Niveau d'urgence 2	Peinture des parties communes	70 000 €
	Rénovation de l'électricité y compris blocs de secours et mise à la terre	98 000 €
	Rénovation des caves : électricité et passivation des poutres. Diagnostic des fuites sur plancher haut.	22 400 €
	Installation de 3 ascenseurs avec suppression des wc actuels	228 200 €
Niveau d'urgence 3	Rénovation de la toiture	144 200 €
		260 € par
		logt
		560 € par
		logt
		218 000 €
		HT soit 1
		€ par
		logt
		372 400 €
		HT soit 3
		€ par
		260 € par
		logt

INFORMATION SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS

mutation chaque année soit environ 7 à 9% des logements de la copropriété. Ce chiffre est très conséquent au regard du taux de mutation sur Choisy le Roi et les communes alentours

nombre de mutations sur la copropriété entre le 1er janvier 2000 et le 31 mai 2004



Graphique 21 : Les mutations foncières sur la copropriété
Source : Ville de Choisy Le Roi, Liste des mutations foncières de janvier 1998 à juin 2004

En effet, alors qu'en 2001, le taux de mutation du collectif à Choisy le Roi était de 2,71%, celui sur la copropriété était de 7,1%. En 2002, l'écart est moins conséquent 3,57% sur la copropriété contre 3,34% sur l'ensemble de la commune de Choisy. Mais l'année 2002 fait ici figure d'exception.

Si on compare ces taux à ceux des communes limitrophes de Choisy le Roi, l'écart se confirme :

Tableau 5 : Comparaison du taux de mutation entre la copropriété et les communes alentours

Source : VISIAURIF Habitat, habitat et marché immobilier en IDF, janvier 2004.

Taux de Mutation en %	2001	2002
Copropriété Boulenger	7,14	3,57
Alfortville	2,32	3,08
Choisy le Roi	2,71	3,34
Crétell	2,84	2,73
Orly	1,16	1,18
Thiais	3,31	4,19
Valenton	0,64	0,77
Villeneuve-Saint-Georges	1,74	1,94
Vitry	2,18	1,94
Taux moyen des mutations	2,67	2,53

I UNE VACANCE DES LOGEMENTS RÉSIDUELLE MAIS UN TAUX DE MUTATION TRÈS CONSÉQUENT

1. La vacance

D'après les observations réalisées sur le terrain et un entretien avec la gardienne, 7 logements seraient actuellement vacants sur la copropriété soit 6% des logements. Ces logements sont exclusivement des petits logements (5 F2 et 2 studios). La majorité est à destination de la location. Cela concerne 5 logements, deux seulement devraient être occupés par leur propriétaire.

La majorité de ces logements sont en travaux avant une nouvelle mise en location ou l'installation de nouveaux propriétaires. Ces appartements ne peuvent donc être considérés comme faisant l'objet d'une vacance structurelle. Un logement aurait toutefois été vacant depuis près d'un an. Ce dernier à une situation particulière puisqu'il a fait l'objet d'un signalement auprès du service de l'hygiène. Une enquête a été réalisée à cette occasion, révélant des problèmes d'humidité, d'électricité, de chaudière, de vétusté de la porte d'entrée...Ce logement vient tout juste d'être vendu. Des travaux sont en cours en attendant une réoccupation des lieux.

2. Les mutations foncières

Entre le 1^{er} janvier 2000 et le 1^{er} juin 2004, 45 mutations ont été signalées au service de la Mairie de Choisy le Roi, soit 32,1% des logements concernés en quatre ans et demi. Les logements concernés par les mutations n'ont jamais été les mêmes sur cette période.

Entre le 1^{er} juin 2002 et le 1^{er} juin 2004, les mutations ont concernés 22 logements ce qui représente 15,7% de la copropriété en 2 ans. Si l'année 2002 a fait l'objet de très peu de mutations (3,6% des logements), d'une manière générale, une dizaine de logements font l'objet d'une

Seule la commune de Thiais a, en 2002, un taux de mutation plus important en collectif que celui observé sur la copropriété Boulenger. Il faut toutefois considérer ce chiffre avec précaution car les taux de mutations concernent ici à la fois les logements collectifs anciens et neufs.

Il est à noter que cette même année, le taux de mutation à Choisy le Roi a beaucoup augmenté. Nous ne pouvons savoir à ce jour si cette augmentation s'est confirmée les années suivantes permettant ainsi de réduire l'écart entre les mutations sur la copropriété et le reste de la commune.

D'une manière générale, les logements sont rapidement vendus. La situation géographique de la copropriété doit s'en aucun doute favoriser l'arrivée de nouveaux acheteurs. Seul un logement inscrit sur la liste des mutations en 1998, n'a été vendu qu'en 2003, mais la situation de ce logement était spécifique puisqu'il était sous le coup d'un arrêté d'insalubrité.

En 2004, 6 logements ont fait l'objet d'une mutation foncière, seuls 2 inscrits sur la liste depuis décembre 2003 sont encore en vente actuellement. La plupart des logements sont généralement vendus dans l'année.

3. Une durée d'occupation relativement faible

Au regard des enquêtes effectuées sur le terrain et du règlement de copropriété, on peut noter que la majorité des logements actuellement occupés par des propriétaires sont des F2 et des F3.

Un déficit peut s'observer en ce qui concerne l'achat de studios et de chambres par les propriétaires occupants. En effet, seuls trois propriétaires occupent ces types de logements contre les 31 proposés sur la copropriété.

Tableau 6 : type de logements occupés par des propriétaires

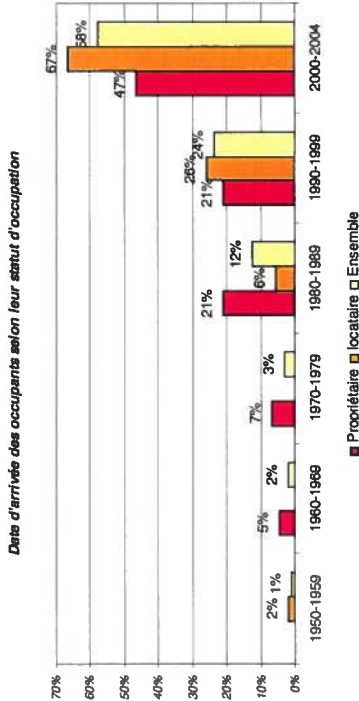
Source : d'après la liste des copropriétaires, cabinet sogevit, juin 2004

Type de logement		Chambre	Studio	F2	F3	F4	Total
Propriétaires occupants	Nombre	1	2	32	17	0	52
	%	0.7	1.4	22.9	12.1	0	37.1
Logements dans la copropriété	Nombre	2	29	81	27	1	140
	%	1.4	20.7	57.9	19.3	0.7	100

D'une manière générale, les propriétaires occupants sont présents depuis moins de 4 ans sur la copropriété. Cela concerne 20 propriétaires occupants soit près de la moitié des ménages interrogés (47% des propriétaires occupants interrogés).

Le pourcentage de propriétaires occupants présents depuis plus de 5 ans et ceux présents depuis 15 à 25 ans est similaire (21%).

Très peu de propriétaires résident ainsi sur la copropriété depuis plus de 25 ans.



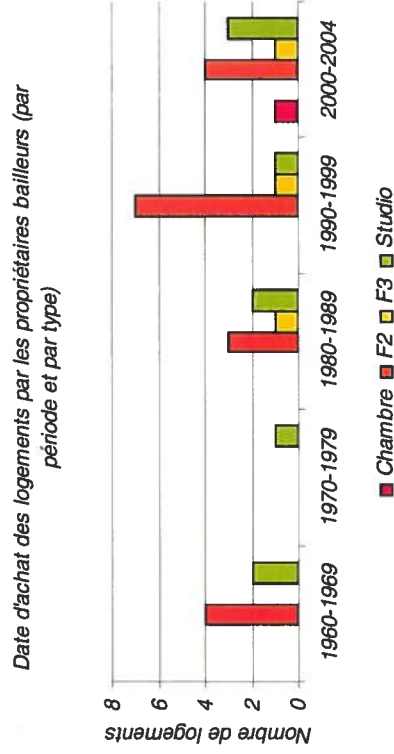
Graphique 22 : L'arrivée des propriétaires et des locataires
Source : CODAL PACT

Les locataires, quant à eux, ne restent jamais très longtemps sur la copropriété. Outre 4 ménages présents depuis plus de 15 ans, 67% des locataires interrogés louent un logement sur la copropriété depuis moins de 5 ans et 26% depuis 5 à 15 ans.

D'une façon générale, les occupants sont présents depuis moins de 4 ans sur la copropriété (58%). Ce constat est cependant plus important pour les locataires que pour les propriétaires. Ainsi, la copropriété peut jouer un rôle transitoire ou temporaire dans le statut résidentiel des ménages, notamment pour les plus jeunes.

En ce qui concerne l'ancienneté des propriétaires bailleurs au sein de la copropriété, il ressort de l'analyse que la plupart d'entre eux sont arrivés récemment. 61% des bailleurs interrogés (ce qui correspond à 9 bailleurs) sont arrivés il y a moins de 15 ans sur la copropriété.

On peut observer que la majorité de ces logements sont des F2 et des Studios. Les bailleurs privilégient donc l'achat de petits logements.



Graphique 23 : Année d'achat des logements des propriétaires bailleurs.
Source : CODAL PACT 94

4. Une tendance au vieillissement de la population ?

Une corrélation peut ici être mise en évidence entre l'âge de ces ménages et leur période d'achat. Les propriétaires occupants ayant acheté leur logement il y a plus de 25 ans ont aujourd'hui plus de 50 ans. Ils ont donc acheté ce logement lorsqu'ils avaient encore entre 20 et 30 ans.

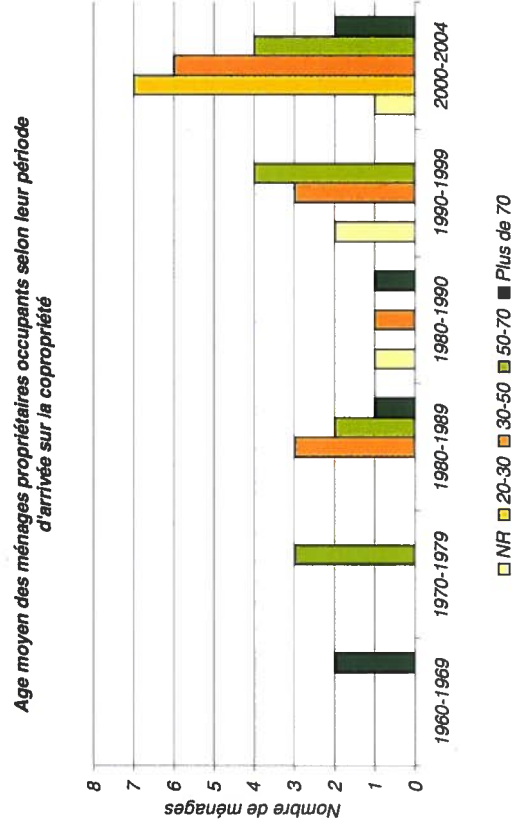
Si à l'heure actuelle une majorité de jeunes ménages achètent un logement sur la copropriété, on peut aussi observer que la part des acheteurs de 50 ans et plus à augmenter depuis 1990 de façon non négligeable. Ceux-ci s'installent sur une copropriété certes bien située mais mal adaptée pour des personnes âgées ce qui nous poussent à nous interroger sur les raisons de

leur venue. Les cas ici recensés correspondent à un rapprochement familial.

On assiste ainsi à une évolution de la fonction de la copropriété dans le parcours résidentiel. Si la tendance se confirme, la copropriété pourrait alors jouer un double rôle dans les parcours résidentiels des occupants. Elle pourrait apparaître désormais comme une première étape pour les jeunes ménages sans enfants mais aussi comme une dernière étape pour les personnes de plus de 50 ans.

Cela se confirme au vu de la faiblesse du nombre de propriétaires présents depuis plus de 10 ans. Les propriétaires ne restent pas sur la copropriété très longtemps. L'importance du taux de mutations observé précédemment se confirme ici.

Dans le cadre d'un projet de requalification, cette situation pourrait poser quelques difficultés.



Graphique 24 : Age moyen des ménages selon la période d'arrivée
Source : CODAL PACT

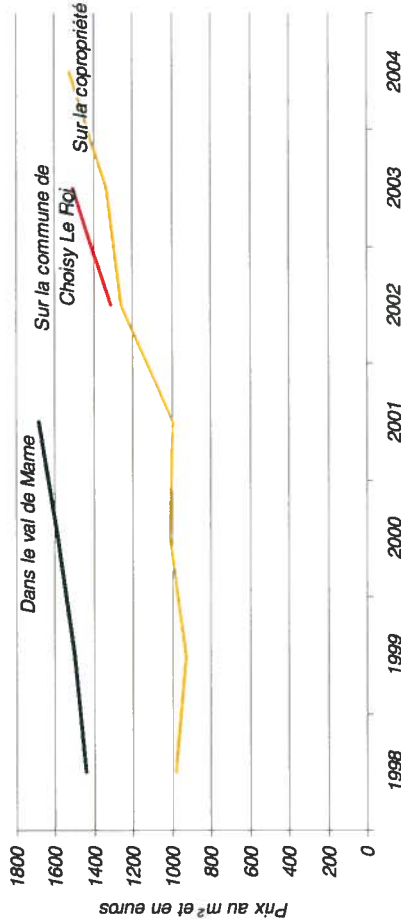
II NIVEAU DES PRIX À L'ACQUISITION

Sur Choisy le Roi comme sur le département du Val de Marne, le prix moyen au m² pour les appartements dans le parc ancien est légèrement supérieur à celui de la copropriété.

D'une manière générale, on peut observer une légère augmentation du prix au m² des appartements dans le parc ancien depuis 1998. Concernant la copropriété, cette évolution semble moins importante que dans le reste du Val de Marne.

Ces données doivent, enfin, être prises avec précautions car ces moyennes ne tiennent pas compte du type de logement et la connaissance par année reste partielle.

Evolution du prix des appartements dans le parc ancien



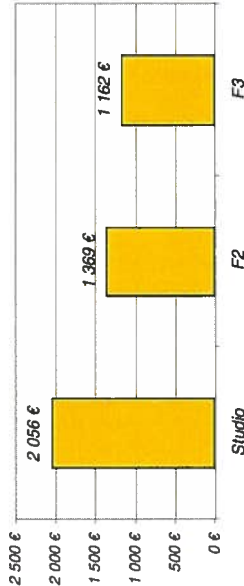
Source : Ville de Choisy Le Roi, Liste des mutations foncières de janvier 1998 à juin 2004 ADIL, les ventes de logements anciens dans le Val de Marne en 2001 VISIAURIF Habitat, habitat et marché immobilier en IDF, janvier 2004

Au regard de la liste des mutations et des prix demandés, on peut observer une augmentation globale du prix au m² des logements depuis 1998. Ceci s'explique notamment par l'évolution du coût de la vie. La différence de prix

des appartements entre la Copropriété et la Commune de Choisy est peu importante, cependant, les prix au m² des petits logements étant classiquement plus importants, **une certaine dévalorisation peut qualifier le marché immobilier à la vente sur la copropriété.**

Par type de logement, en 2004, les prix moyens au m² des transactions observées sur la copropriété sont relativement faibles.

Prix au m² des logements de la copropriété en 2004



Graphique 25 Prix au m² des logements sur la copropriété en 2004

Source : CODAL PACT 94

Si l'on étudie cette évolution selon le type de logements, on peut s'apercevoir que seul le prix des F3 a légèrement diminué entre 2002 et 2004 alors que dans un même temps le prix au m² des studios sur la copropriété augmentait significativement (+121% entre 2001 (928€/m²) et 2004 (2056€/m²)).

Ce sont donc les plus petits logements qui sont majoritairement touchés par cette augmentation.

Les enquêtes réalisées auprès des bailleurs et des propriétaires occupants confirment ces tendances. La diminution du prix des F3 en 2003/2004, observée d'après les mutations, semble bien réelle.

III LE MARCHE DE LA LOCATION

1. Les prix à la location

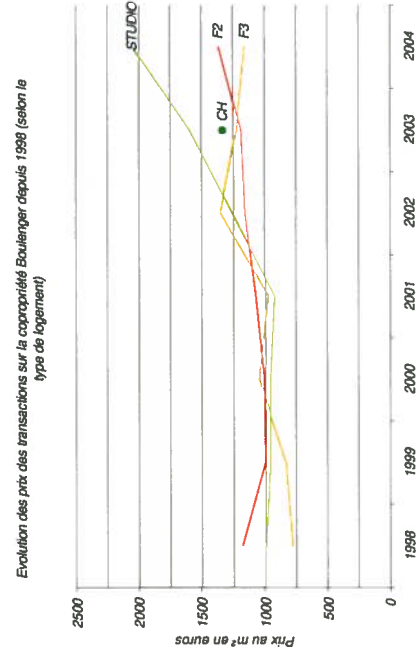
Tableau 7 : Niveau prix des Loyers sur la Copropriété et sur la commune de Choisy
Source : CODAL PACT 94 et VISIAURIF Habitat, habitat et marché immobilier en IDF, janvier 2004

Niveau des loyers au m² en €	Sur la copropriété		Sur la commune de Choisy Hors Charges
	Loyer Hors Charges	Loyer Avec Charges	
Chambre (18m²)	18,1	0,8	NR
Studio (25 m²)	14,1	1,7	12,8
F2 (38m²)	11,1	1,4	10,7
F3 (55m²)	10,8	1,3	9,2

Les prix à la location, contrairement aux prix à l'achat, sont, sur la copropriété, supérieurs à ceux pratiqués sur la commune de Choisy Le Roi. Cette différence est plus marquante en ce qui concerne les petits logements. Si on peut expliquer ce phénomène par la situation géographique privilégiée de la copropriété, il est plus difficile à justifier au regard de l'état patrimonial peu satisfaisant de la copropriété Boulenger. Les charges quant à elles sont très peu élevées, ce qui correspond à la faiblesse des équipements et services présents sur la copropriété (absence d'ascenseur, de gardien permanent, de chauffage collectif...).

2. Des logiques de marchands de sommeil ? (à compléter)

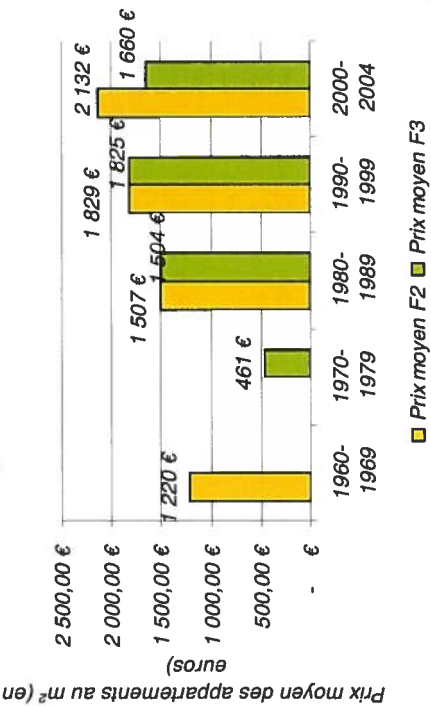
Aucune logique de marchand de sommeil n'a été repérée sur la copropriété. Les propriétaires bailleurs de plusieurs logements pratiquent d'ailleurs des prix inférieurs aux moyennes enregistrées sur la copropriété, à savoir :



Graphique 26 : Evolution du prix au m² des logements sur la copropriété depuis 1998
Source : Ville de Choisy Le Roi, Liste des mutations foncières de janvier 1998 à juin 2004

De plus si l'on observe l'évolution depuis 45 ans, on peut noter que le prix d'un F2 a été multiplié par 75% depuis 1960 et les F3 par 260% depuis 1970 (d'après les informations déclaratives, recueillies par le CODAL PACT 94).

Coût moyen des appartements à l'achat

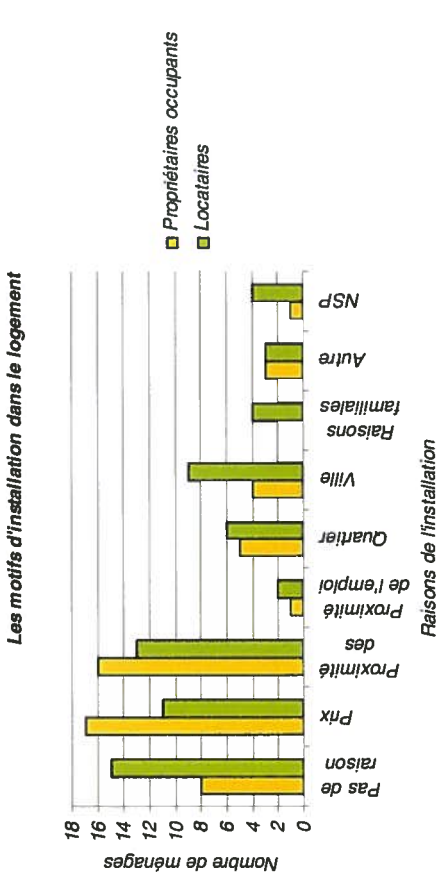


Graphique 27 : Coût moyen des appartements au m² sur la copropriété depuis 1960
Source : CODAL PACT 94

Tableau 8 : Loyer pratiqué par les bailleurs de plusieurs logements. Source : CODAL PACT 94

Loyer HC moyen pratiqué par les propriétaires bailleurs de plusieurs logements	
Studio	13.5 €
F2	10.4 €
F3	8.5 €

IV LES MOTIFS DE L'INSTALLATION



Graphique 28 : Les raisons de l'installation

Source : enquêtes effectuées par le CODAL PACT 94

De nombreux locataires n'évoquent pas de raisons particulières quant à leur choix d'installation dans un logement de la copropriété Boulenger (15 ménages soit 22% des locataires interrogés). La raison évoquée la plus couramment est celle de la proximité des transports (19%), suivie des prix avantageux à la location (16%).

La majorité des propriétaires occupants expliquent leur choix d'installation par les prix à l'acquisition peu élevés sur la copropriété. Les autres évoquent principalement la proximité des transports.

V DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIALES EN REPONSE À DES SITUATIONS TRÈS FRAGILES

Au 18 août 2003, on comptabilisait 9 demandeurs de logement résidant sur la copropriété Boulenger. Au 3 juin 2004, on pouvait en observer 4 de plus soit 13 demandeurs au total.

1 à 4 ménages sont chaque année relogés depuis 2000 avec un temps d'attente très variable (allant de la même année jusqu'à 4 ans d'attente).

Le nombre de demandes annulées est plus conséquent et se monte à 28 ménages entre 2000 et 2004 (dont 8 en 2003 et 5 en 2004). Quelques uns ont en effet été relogés, d'autres sont partis et une grande majorité vit toujours sur la copropriété Boulenger. Le nombre de relogements apparaît donc insuffisant en comparaison du nombre de demandes.

Sur les 9 demandeurs comptabilisés au 18 août 2003, 5 sont toujours demandeurs en 2004, et 4 ont apparemment quitté la copropriété Boulenger.

La motivation principale de ces demandeurs en 2003 est la volonté d'obtenir un logement plus grand (pour 5 ménages) et moins cher (pour 3 ménages).

Au moins 4 cas de sur-occupation chez ces demandeurs peuvent, en effet, s'observer, entraînant souvent des désordres dans le logement tel qu'un accroissement de l'humidité.

La majorité des demandeurs sont des ménages d'au moins deux personnes. Seul un ménage composé d'une personne a effectué une demande.

Il est à noter que seulement 2 ménages expriment une demande de logement pour des raisons de logement insalubre ou inconfortable, alors que 4 ménages ont fait un signalement auprès des services de l'hygiène.

Ce double phénomène pointe du doigt des situations couramment rencontrées sur la copropriété Boulenger : sur-occupation, ménages fragiles et dégradation du bâti.

En 2004, la situation ne semble guère avoir évolué. Le nombre de demandeur est sensiblement supérieur et les problématiques rencontrées similaires.

Ainsi, sur les 13 demandeurs, 8 soulignent la nécessité d'obtenir un logement plus grand avec au moins 6 cas de sur-occupation révélés habitant dans des studios (ménages d'au moins 3 personnes) ou des T2 (4 personnes).

4 des ménages ayant fait une demande de relogement ont parallèlement fait parvenir un signalement sur l'état de leur logement au service de l'hygiène de la mairie de Choisy le Roi.

On peut enfin souligner que deux demandeurs en 2003 et l'étant toujours en 2004 se sont plaints des étages. La première est une personne atteinte de sclérose en plaques résidant au 4ème étage, la seconde est un ménage habitant au 7ème étage. Même si ces demandes restent occasionnelles, elles nous rappellent que l'immeuble Boulenger n'est pas pourvu d'ascenseur. Cet élément relevant du confort doit être pris en compte, compte tenu du nombre non négligeable de personnes âgées, de la présence de plusieurs jeunes couples avec des enfants en bas âge et du nombre d'étages compris entre 5 et 7 étages selon les bâtiments.

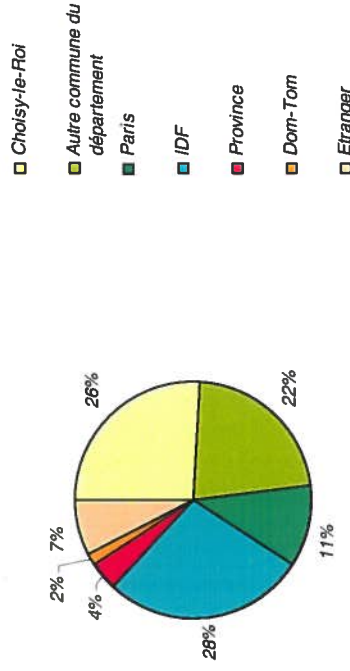
TYPOLOGIE DES OCCUPANTS

I PARCOURS RÉSIDENTIEL DES OCCUPANTS

Les parcours résidentiels des occupants rencontrés dans le cadre de l'étude sont assez diversifiés. Cependant, une tendance générale peut être dégagée. Près d'un tiers des occupants résidaient déjà à Choisy-le-Roi auparavant.

De plus, près de 50% des occupants étaient résidents dans le département du Val-de-Marne.

Précédent lieu d'habitation des occupants



Graphique 29 : Précédant lieu d'habitation

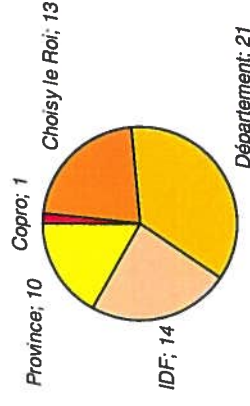
Source : CODAL PACT 94

Par conséquent, deux observations peuvent être faites : les résidents de la copropriété semblent avoir dans une proportion importante un certain attachement à la ville de Choisy-le-Roi.

L'aire d'attraction de la copropriété n'est pas limitée aux autres quartiers de la ville de Choisy-le-Roi. Elle s'étend aux communes voisines dans une proportion relativement importante.

Concernant le lieu d'habitation des propriétaires bailleurs, il ressort de l'analyse que la plupart d'entre eux résident dans le département du Val-de-Marne, mais en dehors de Choisy-le-Roi ou dans le reste de l'Île-de-France. Ainsi, l'éloignement des propriétaires bailleurs peut contribuer à un investissement réduit au sein de la copropriété.

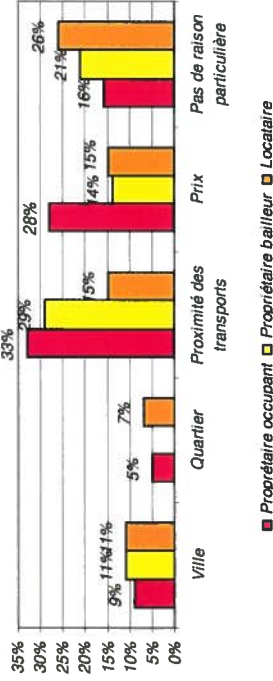
Répartition des propriétaires bailleurs selon leur lieu de résidence



Graphique 30 : lieu de résidence des propriétaires bailleurs

Source : CODAL PACT 94

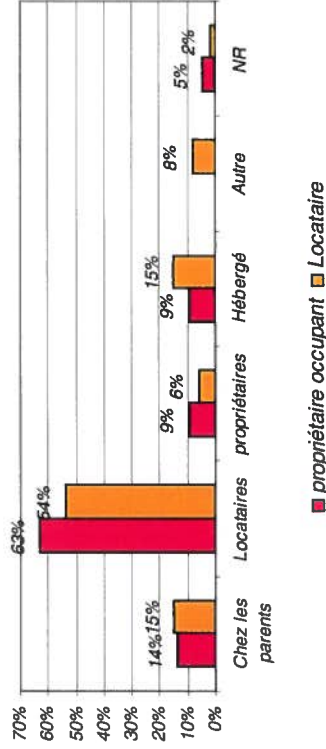
Raisons ayant motivé l'achat ou la location au sein de la copropriété



Graphique 31 : raison de l'achat ou de la location
Source : CODAL PACT 94

Cette attraction de la copropriété s'explique par la position géographique de la copropriété dans la ville (proximité des transports notamment) mais également en raison des prix pratiqués sur l'ensemble immobilier.

Statuts précédents des occupants de la copropriété



Graphique 32 : Statut d'occupation précédant
Source : CODAL PACT 94

En ce qui concerne les précédents statuts des occupants actuels de la copropriété, celui de locataire ressort majoritairement des enquêtes réalisées.

De cette analyse, trois observations peuvent être faites :

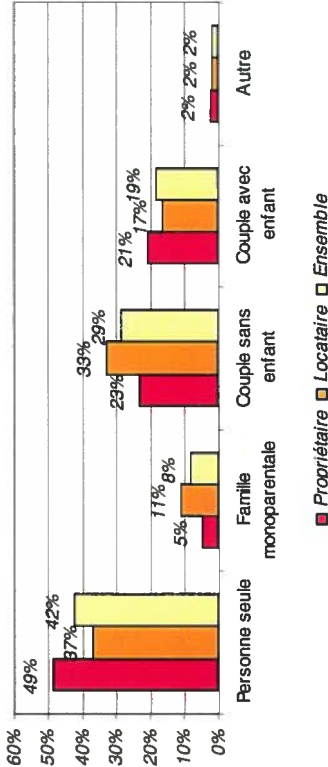
- Quelques soient les statuts d'occupation actuels, la copropriété joue un rôle relativement important en début de parcours résidentiel.
- L'ensemble immobilier correspond cependant assez rarement à la toute première étape (la décohabitation). Une partie importante des actuels occupants avaient déjà entamé leur parcours résidentiel avant d'arriver sur la copropriété.
- Pour beaucoup de ménages actuellement propriétaires, l'arrivée sur la copropriété correspond au premier achat.
- Enfin, une observation mérite une attention particulière. 6% des locataires actuels était propriétaires de leur logement avant d'arriver sur la copropriété. Ces situations correspondant à une rupture dans le parcours résidentiel « classique » ont toute été déclenchées par une séparation ou un divorce.

II SITUATION FAMILIALE DES OCCUPANTS

La majeure partie des ménages occupants sont des personnes seules (42%).

Aucune différence importante n'est à signaler selon les statuts d'occupation. Néanmoins, en proportion, les ménages locataires ont tendance à être davantage des couples sans enfant et des familles monoparentales.

Situation familiale des ménages occupants



Graphique 33 : Situation familiale des ménages
Source : CODAL PACT 94

A l'exception de la catégorie « autre », composée de ménages regroupant des frères et sœurs ou un parent ayant à sa charge un enfant adulte et son conjoint, les catégories les moins représentées sont celles des familles monoparentales et celles des couples avec enfant(s). Ainsi, très peu d'enfants ont été recensés. Au moment des enquêtes, on compte seulement 41 enfants au sein de la copropriété et **72% des ménages sont sans enfant**.

Parmi les ménages avec enfant(s), très peu de familles nombreuses ont été repérées. En effet, seuls deux des ménages enquêtés, locataires de leur logement, ont trois enfants ou plus. Les enfants du ménage composé de trois enfants sont âgés de 16 à 22 ans et la famille est installée dans un F2. Les enfants du ménage composé de 4 enfants ont quant à eux entre 4 et 17 ans et la famille est installée dans un F2 également.

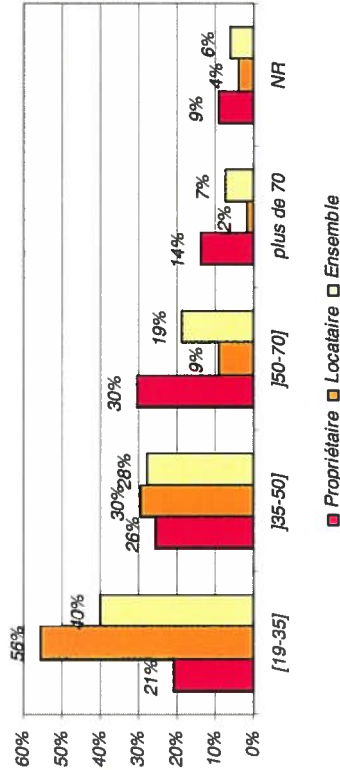
Les logements de la copropriété ne sont pas adaptés pour l'accueil de ce type de famille. Ces deux ménages sont alors dans une situation grave de suroccupation.

III AGE DES MÉNAGES

Au sein de la copropriété, la moyenne d'âge des ménages est de 41 ans, ce qui est relativement peu important. En proportion, la majeure partie des ménages a entre 19 et 35 ans.

D'une façon générale, les ménages locataires sont beaucoup plus jeunes en proportion que les propriétaires. L'âge moyen des locataires est de 34 ans contre 49 ans pour les propriétaires.

Répartition des ménages selon leur classe d'âge



Graphique 34 : Répartition des ménages selon classe d'âge

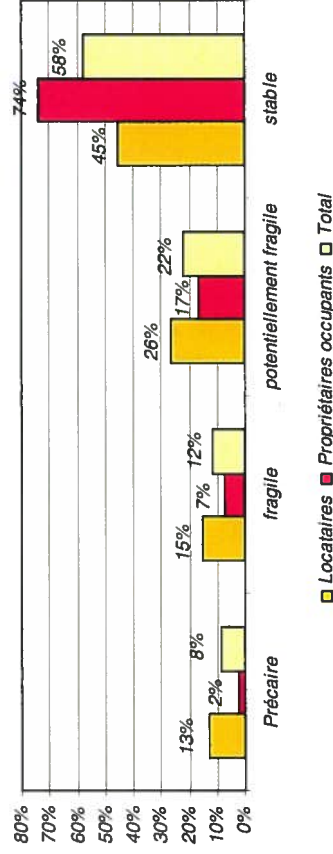
Source : CODAL PACT 94

IV SITUATION PROFESSIONNELLE

Afin d'apprécier la situation des ménages de la copropriété face à l'emploi, quatre catégories différentes ont été identifiées, à savoir :

- **Les ménages stables** : ménages dont l'ensemble des personnes actives du ménage ont un CDI, un statut de fonctionnaire ou sont à la retraite.
- **Les ménages potentiellement fragiles** : ménages dont un des actifs est étudiant, en CDD, intérimaire, chômeur ou sans emploi.
- **Les ménages fragiles** : ménages dont l'ensemble des actifs sont en CDD ou en intérim.
- **Les ménages précaires** : ménages dont l'ensemble des actifs sont bénéficiaires du RMI, chômeurs, sans emploi ou en Contrat Emploi Solidarité.

Situation des ménages occupants face à l'emploi par statuts d'occupation

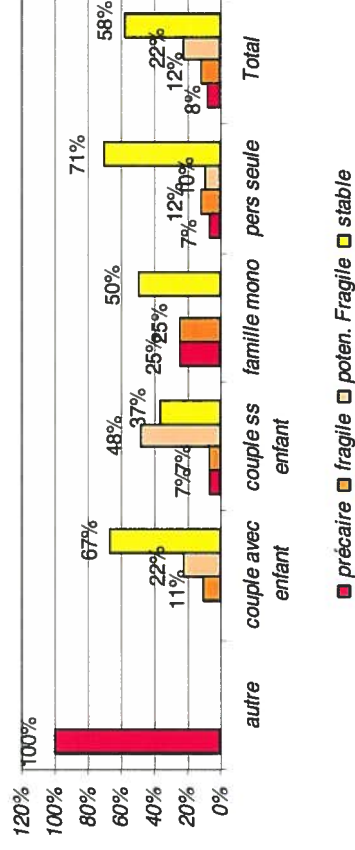


Graphique 35 : Situation face à l'emploi selon le statut du ménage
Source : CODAL PACT 94

Selon les enquêtes sociales réalisées, **58% des ménages de la copropriété sont dans une situation stable face à l'emploi**. Parmi cette classe, les propriétaires occupants sont plus représentés que les locataires. En effet, 74% des ménages propriétaires occupants bénéficient d'une situation stable face à l'emploi contre 45% des ménages locataires.

Cependant, une proportion importante des ménages de la copropriété est dans une situation potentiellement fragile, fragile ou précaire. Cela concerne 42% des ménages enquêtés (26% des propriétaires et 46% des locataires).

Situation des ménages occupants face à l'emploi par types de ménages



Graphique 36 : Situation face à l'emploi selon le type de ménage
Source : CODAL PACT 94

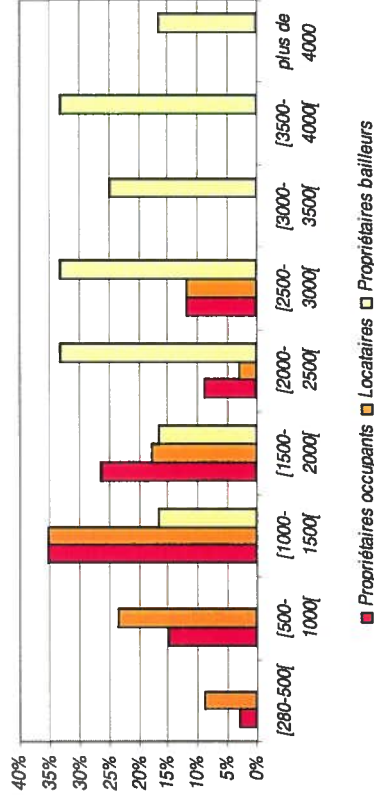
Si l'on observe les situations face à l'emploi en fonction des différents types de ménages, on s'aperçoit qu'à l'exception de la catégorie « autre », aucune autre n'apparaît comme incontestablement plus précaire face à l'emploi. Cependant, les ménages « **couple sans enfant** » et « **famille monoparentale** » sont dans une situation sensiblement plus précaire, fragile ou potentiellement fragile face à l'emploi que les autres catégories.

La catégorie, proportionnellement la plus stable est celle des ménages composés d'une seule personne.

V RESSOURCE ET TAUX D'EFFORT

Le revenu mensuel moyen est de **1739€**, ce qui est relativement bas. Cependant cette moyenne cache d'importants écarts. Les ressources mensuelles moyennes des ménages varient de 280€ à 6300€.

Ressources mensuelles des ménages en fonction du statut d'occupation



Graphique 37 : Ressources des ménages

Source : CODAL PACT 94

D'après les informations recueillies, les ressources des propriétaires sont sensiblement plus importantes que celles des locataires. En revanche, les ressources des propriétaires bailleurs sont près de deux fois supérieures à celles des propriétaires occupants.

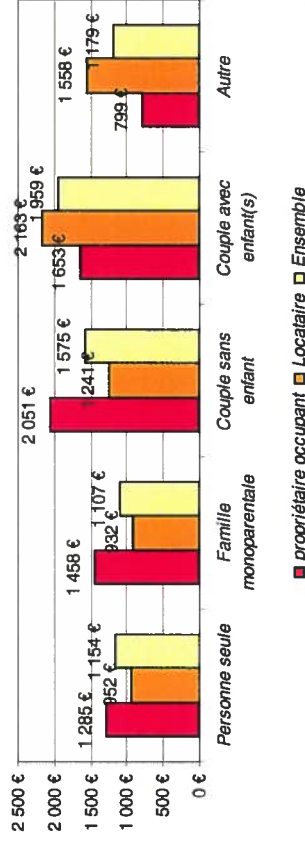
Cependant, au regard des informations contenues dans le graphique ci-contre, **une partie importante des ménages se situent dans les tranches de revenus les plus bas**. En effet, 54% de l'ensemble des ménages enquêtés ont des revenus mensuels nets inférieurs à 1500€. 29% des ménages seulement disposent de ressources mensuelles supérieures au revenu national moyen par ménage (2 100€), ce qui représente :

- 15% des locataires
- 15% des propriétaires occupants
- 76% des propriétaires bailleurs

Si l'on exclu les propriétaires bailleurs de ce calcul, **seulement 15% des ménages occupants ont des revenus mensuels nets supérieurs au revenu moyen national**.

En observant les statuts d'occupation, on constate par ailleurs que les ressources des locataires apparaissent plus faibles que celles des propriétaires. 68% d'entre eux ont des ressources mensuelles inférieures à 1500 € contre 53% des propriétaires occupants et 17% des bailleurs.

Ressources moyennes mensuelles selon la situation des ménages occupants (propriétaires occupants et locataires)



Graphique 38 : Ressources des ménages selon la situation familiale

Source : CODAL PACT 94

Selon la situation familiale des ménages, les ressources globales sont plus importantes pour les couples avec enfant(s). En revanche, les ressources des propriétaires occupants sont plus importantes pour les couples sans enfant.

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES OCCUPANTS

Le taux d'effort correspond au rapport entre les dépenses et les ressources des ménages. Afin d'apprécier de façon précise les taux d'effort des ménages occupants, deux taux différents ont été calculés :

- **Le taux d'effort « classique »** : pour le calcul de ce taux, les dépenses suivantes ont été prises en compte : le remboursement mensuel du prêt immobilier et le montant mensuel des charges de copropriété pour les propriétaires occupants et le montant du loyer charges comprises pour les locataires. Les ressources mensuelles retenues comprennent les éventuelles prestations sociales et familiales.
- **Le taux d'effort « global »** : pour le calcul de ce taux, d'autres dépenses du ménage ont été prises en compte, à savoir : le montant mensuel des éventuels prêts à la consommation, le montant mensuel des frais EDF ainsi que le montant mensuel d'autres dépenses courantes (pension alimentaire, coût des études des enfants etc...)

Compte tenu du faible nombre de propriétaires bailleurs ayant renseigné le Codal Pact 94 sur l'ensemble de leurs ressources et de leurs dépenses, les taux d'effort ont été calculés uniquement pour les ménages locataires et propriétaires occupants.

Taux d'effort moyen des ménages occupants sur la copropriété			
	Locataires	Propriétaires occupants	Ensemble
Taux d'effort « classique »	43%	14%	29%
Taux d'effort « global »	53%	28%	40%

Tableau 9 : Le taux d'effort moyen des ménages occupants

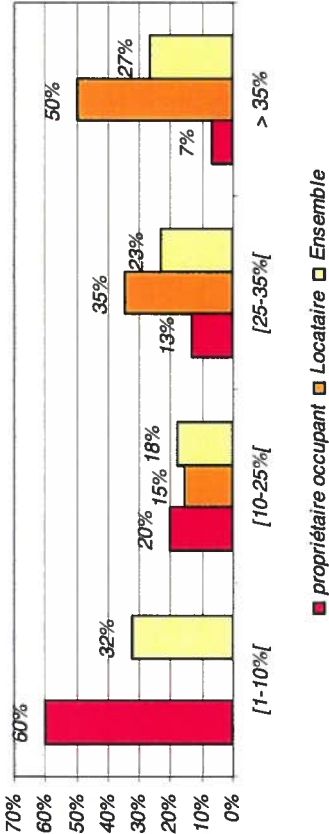
Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

Généralement, un taux d'effort classique supérieur à 35% et/ou un taux d'effort global supérieur à 50% sont considérés comme des taux d'effort importants. D'une façon générale, sur la copropriété, ces deux taux d'effort

sont inférieurs. Cependant, ces deux taux d'effort moyens se rapprochent des seuils maxima acceptables et ces deux moyennes masquent des écarts importants.

Concernant les taux d'effort classiques, ceux ci varient de 1% à 128%. De plus, 27% des ménages occupants (soit 16 ménages enquêtés ayant accepté de renseigner le Codal Pact 94 sur le montant des ressources et des dépenses) ont un taux d'effort classique supérieur à 35%. Ces ménages sont en très grande majorité des locataires.

Répartition des taux d'effort classiques selon les statuts d'occupation



Graphique 39 : taux d'effort selon le statut d'occupation

Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

Les locataires sont les ménages qui enregistrent les taux d'effort classiques les plus importants. La plus grande proportion de ménages locataires a un taux d'effort compris entre 25 et 35%. Aucun des ménages locataires enquêtés n'a de taux d'effort classique inférieur à 10%. Par ailleurs, le taux d'effort classique moyen des ménages locataires est très important (43%).

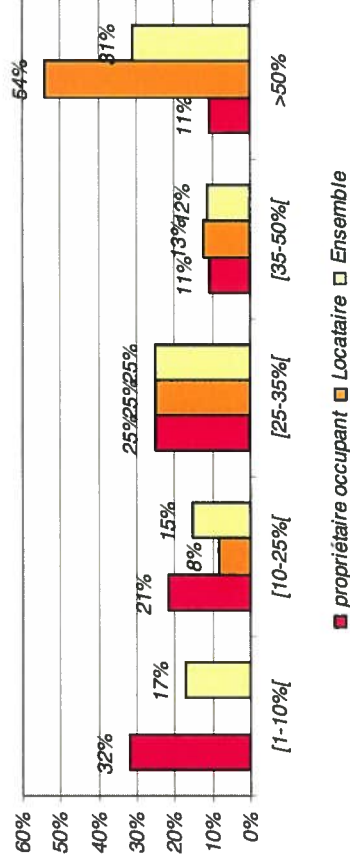
Les propriétaires occupants bénéficieraient alors d'une situation plus favorable par rapport au taux d'effort classique puisque pour 80% d'entre eux, celui-ci est inférieur à 25%. Cependant, les situations de certains ménages propriétaires occupants méritent une attention particulière. En effet, 2 des ménages propriétaires enquêtés ont un taux

d'effort classique supérieur à 35% (soit 41% et 46%). Il s'agit des ménages suivants :

- Un ménage composé d'une personne seule âgée de 40 ans, arrivé en 2003 sur la copropriété, bénéficiant d'une situation stable face à l'emploi (CDI dans le privé) dont les ressources mensuelles s'élèvent à 1 000€.
- Un ménage composé d'un couple et de deux enfants (15 et 3 ans), arrivé en 2000 sur la copropriété, bénéficiant d'une situation potentiellement fragile face à l'emploi (un adulte en CDI et un adulte sans emploi) dont les ressources mensuelles s'élèvent à 1200 €.

En dehors de ces deux ménages dont le taux d'effort est supérieur à 35%, la situation de quatre ménages propriétaires occupants peut s'avérer délicate dans le cadre d'un projet global de requalification. Ces quatre ménages ont un taux d'effort légèrement inférieur à 35% (entre 27 et 29%). Leur situation peut alors être qualifiée de fragile.

Répartition des taux d'effort globaux selon les statuts d'occupation



Graphique 40 : taux d'effort globaux selon statu d'occupation

Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

Concernant les taux d'effort globaux, tous statuts d'occupation confondus, ceux-ci varient de 4% à 135%. Le taux d'effort global moyen sur la copropriété est de 40%. Il est cependant beaucoup plus important pour les locataires que pour les propriétaires.

L'intérêt essentiel du calcul de ce taux d'effort global est d'identifier les ménages pouvant être en difficulté en raison de dépenses supplémentaires. Sur la copropriété, quatre ménages ayant un taux d'effort classique inférieur à 35% ont un taux d'effort global supérieur à 50%. Les situations de ces ménages sont détaillées dans le tableau de la page suivante.

Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de requalification, ces ménages, surtout les propriétaires, devront faire l'objet d'une attention particulière.

Tableau 10 : Taux d'effort des ménages, Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

INFORMATIONS CONCERNANT LES MÉNAGES AYANT UN TAUX D'EFFORT CLASSIQUE SUPÉRIEUR A 35%										
N° Enquête	Statut	Type de ménage	Logt	Ancienneté sur la copro.	Situation face à l'emploi	Revenus /mois	Tx d'effort classique	Tx d'effort global	« reste à vivre » par mois / aux dépenses classiques	« reste à vivre » par mois / aux dépenses globales
36	Propriétaire occupant	Couple de 45 ans avec 2 enfants (3 et 15 ans)	F2	2000	Potentiellement fragile (CDI et sans profession)	1219 €	46%	92% (prêt à la consommation)	659 €	94€
18	Propriétaire occupant	Personne seule	F2	2003	Stable (CDI)	1000 €	41%	45%	587 €	547 €
49	Locataire	Couple sans enfant (27 ans)	Studio	2004	Fragile (chômeur et sans emploi)	280 €	128 %	135%	-77 €	-97€
54	Locataire	Couple sans enfant (27 ans)	F2	1999	Fragile (chômeur et sans emploi)	500 €	104%	134%	- 20 €	- 170 €
36	Locataire	Personne seule (50 ans)	F3	2004	Sans emploi	576 €	101%	104%	- 4€	-26 €
48	Locataire	Personne seule (28 ans)	Chambre	2004	Stable (CDI)	650 €	54%	56%	300 €	288 €
40	Locataire	Personne seule (30 ans)	F2	2001	Stable (CDI)	850 e	52%	57%	412 e	363 €
39	Locataire	Personne seule (27 ans)	F2	2002	Fragile (CDD)	1016 €	42%	45%	589 e	554 e
52	Locataire	Personne seule (27 ans)	studio	2004	Stable (CDI)	1200 e	39%	NR	735 €	NR
INFORMATIONS CONCERNANT LES MÉNAGES AYANT UN TAUX D'EFFORT CLASSIQUE LÉGÈREMENT INFÉRIEUR A 35%										
33	Propriétaire occupant	Couple de 52 ans avec un enfant (18 ans)	F3	2003	Stable (CDI)	2714 e	29%	31%	1921 €	1871 €
33	Propriétaire occupant	Couple sans enfant (34 ans)	F2	2002	Stable (CDI)	2020 €	28%	49%	1453 €	1023 €
38	Propriétaire occupant	Famille monoparentale (un enfant)	F2	1997	Stable (CDI)	1615 €	28%	34%	1161€	1061€
43	Propriétaire occupant	Couple de 47 ans avec 2 enfants (16 et 18 ans)	F3	1989	Stable (CDI)	1811 €	27%	32%	1314 €	1239 €
47	Locataire	Personne seule	Studio	2002	Stable (CDI)	1250 e	34%	36%	828€	800 €
17	Locataire	Couple de 40 ans avec 4 enfants (4 -17 ans)	F2	1999	Fragile (CDD et intérimaire)	1400 €	34%	36%	926 €	896 €
7	Locataire	Personne seule (28 ans)	studio	2002	Stable (CDI)	1220 €	33%	34%	816 €	806 €
9	Locataire	Couple de 29 ans sans enfant	F2	1999	Stable (CDI)	1500 €	31%	32%	1040 €	1015 €
31	Locataire	Personne seule (36 ans)	Studio	2002	Précaire (CES)	539 €	29%	NR	385 €	NR
15	Locataire	Couple de 30 ans avec 2 enfants (4 et 12 ans)	F2	2000	Potentiellement fragile (CDI et CDD)	2500 €	29%	32%	1770 €	1688 €
47	Locataire	Personne seule (24 ans)	Studio	2002	Stable (CDI)	1307 €	28%	30%	941 €	913 €
INFORMATIONS CONCERNANT LES MÉNAGES AYANT UN TAUX D'EFFORT GLOBAL SUPERIEUR A 50% ET UN TAUX CLASSIQUE INFÉRIEUR A 35 %										
5	Propriétaire occupant	Autre ménage (3 adultes, une mère de 69 ans avec son fils et sa belle-fille âgés de 40 ans environ)	F2	22 ans	Précaire (une retraité et deux adultes sans emploi)	799 €	9%	90% Prêt à la consommation (270 €/mois) et versement d'une pension familiale à l'étranger (228€)	727 €	80 €
29	Propriétaire occupant	Personne seule (25 ans)	F2	2 ans	Stable (CDI privé)	1 200 €	21%	79% Prêt à la consommation (570 €/mois) et prêt à l'accession (200 €/mois)	943 €	253 €
2	Locataire	Personne seule (34 ans)	F3	6 ans	Fragile (intermittent)	1 500 €	10%	57% Prêt à la consommation (600 €/mois)	1350 e	650 €
50	Locataire	Personne seule (40 ans)	studio	2 ans	Stable (CDI privé)	1 500 €	24%	50% Versement d'une pension familiale de 300 € à l'étranger	1147 e	747 €

VI LES MARGES D'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES

L'analyse des taux d'effort permet d'apprécier les difficultés financières et/ou professionnelles des ménages. Celle du « reste à vivre » permet de rendre compte des capacités d'investissement des ménages.

Le « reste à vivre » peut se définir comme correspondant aux ressources mensuelles restantes, une fois l'essentiel des dépenses courantes déduites du total des ressources des ménages. Ainsi, le calcul du « reste à vivre » permet de compléter celui des taux d'effort et d'affiner l'appréhension des difficultés financières des ménages à s'insérer dans un projet de requalification.

Compte tenu du faible nombre de propriétaires bailleurs ayant renseigné le Codal Pact 94 sur l'ensemble de leurs ressources et de leurs dépenses, les marges d'investissement ont été calculées uniquement pour les ménages occupant de la copropriété.

De la même façon que pour le taux d'effort, deux calculs différents ont été effectués pour le « reste à vivre », à savoir :

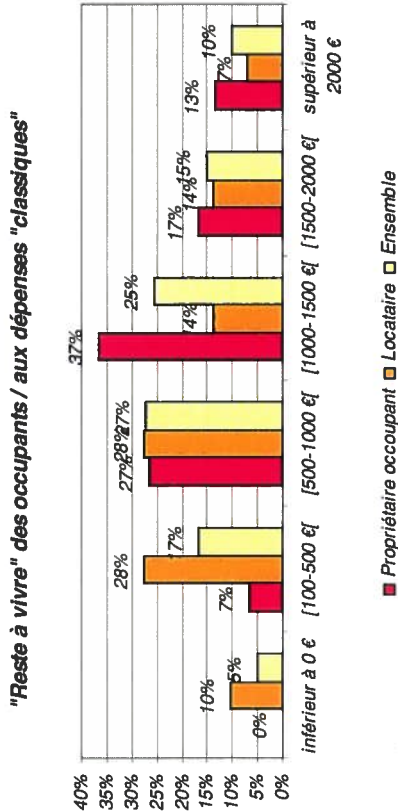
- **Le « reste à vivre » par rapport aux « dépenses classiques » :**
Dans ce calcul, le montant des dépenses utilisées pour le taux d'effort « classique » sont soustraites du montant total des ressources mensuelles.
- **Le « reste à vivre » par rapport aux « dépenses globales » :**
Pour ce deuxième calcul, le montant des « dépenses globales » utilisées pour le taux d'effort global sont soustraites du montant total des ressources mensuelles.

Tableau 11 : Reste à vivre

Enquêtes sociales CODAL PACT 94

	/ aux « dépenses classiques »	/ aux « dépenses globales »
Propriétaire occupant	1304 €	1088 €
Locataire	837 €	738 €
Ensemble	1070 €	916 €

Au regard du tableau ci-dessus, les « restes à vivre » moyens des ménages occupants sont compris entre 900 € et 1000 € environ. Néanmoins, ces ressources restantes varient de – 77 € à près de 2800 €. Par ailleurs, des différences sont observées selon les statuts d'occupation. Les ménages locataires, ayant des niveaux de ressources plus faibles et des taux d'effort plus importants que les propriétaires occupants, disposent d'un « reste à vivre » également moins important.



Graphique 41 : Reste à vivre par rapport aux dépenses classiques

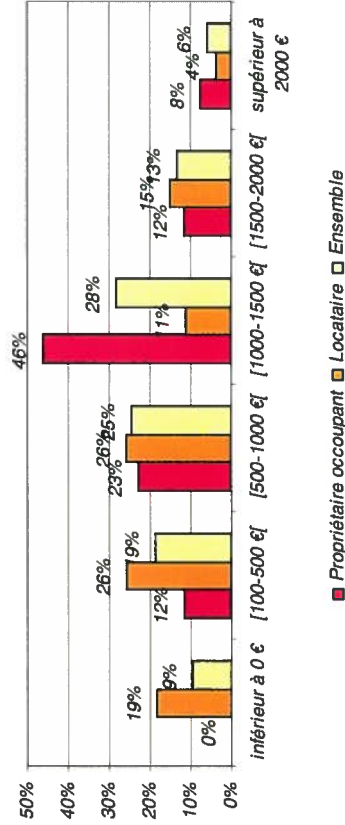
Enquêtes sociales CODAL PACT 94

D'une façon générale, 49% des ménages occupants ont un « reste à vivre classique » inférieur à 1000 € par mois (66% des locataires et 34% des propriétaires occupants).

Si l'on prend en compte les « dépenses globales » dans le calcul du « reste à vivre », 53% des ménages occupants ont des ressources restantes inférieures à 1000 e par mois.

Par conséquent, la capacité financière des ménages occupants à s'inscrire dans un projet de requalification globale est peu élevée pour bon nombre de ménages.

"Reste à vivre" des occupants / aux dépenses "globales"



Graphique 42 : Reste à vivre par rapport aux dépenses globales
Enquêtes sociales CODAL PACT 94

VII LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Afin d'isoler les ménages les plus en difficulté, un croisement d'informations a été effectué entre les données suivantes : la situation face à l'emploi, le niveau des ressources mensuelles, le taux d'effort classique et le taux d'effort global. Trois degrés de fragilité des ménages les plus en difficulté ont ainsi été identifiés.

De cette analyse, il ressort que 28 ménages sont en difficulté, soit 29% des ménages enquêtés. Sur ces 28 ménages, une partie importante ont été identifiés comme étant en très grande difficulté (18%).

Parmi ces ménages, les locataires sont majoritairement représentés (20 ménages). Cependant, la situation des 8 ménages propriétaires, d'ores et déjà en difficulté, doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, dans le cadre d'un programme de réhabilitation lourde, ces ménages seront dans l'impossibilité de réaliser seuls les travaux.

Tableau 12 : liste des ménages en difficulté - Enquêtes sociales CODAL PACT 94

N° Enquête	Degré de fragilité	Statut	Type de logement	Type de ménage	Age moyen du ménage	Antériorité	Situation face à l'emploi	Revenus /mois	Taux d'effort classique	Taux d'effort global
19	1	Locataire	Chambre	Personne seule	27 ans	2004	Stable (CDI privé)	650 €	54%	56%
40	1	Locataire	F2	Personne seule	30 ans	2001	Stable (CDI privé)	850 €	52%	57%
32	1	Propriétaire occupant	F2	Personne seule	74 ans	2003	Stable (retraité)	800 €	NR	NR
39	1	Locataire	F2	Personne seule	27 ans	2002	Fragile (CDD)	966 €	42%	45%
8	1	Locataire	Studio	Personne seule	54 ans	1990	Précaire (Rmiste)	369 €	NR	NR
5	1	Propriétaire occupant	F2	Autre ménage (personne âgée avec son fils et sa belle-fille)	69 ans et 40 ans	1982	Précaire (retraité et sans emploi)	799 €	9%	90%
21	1	Propriétaire occupant	F2	Personne seule	94 ans	1967	Stable (retraité)	580 €	17%	43%
12	1	locataire	F2	Couple sans enfant	31 ans	2001	Potentiellement fragile (CDI et étudiant)	600 €	86%	123%
25	1	Locataire	F3	Famille monoparentale	31 ans et un enfant de 2 ans	2002	Précaire (chômage)	850 €	84%	108%
23	1	locataire	F2	Famille monoparentale	NR	2003	Précaire (sans emploi)	676 €	74%	81%
27	1	Propriétaire occupant	F3	Couple avec enfant	50 ans et 10 ans	1994	Fragile (CDI et Chômeur)	867 €	9%	19%
36	1	Locataire	F3	Personne seule	50 ans	2004	Précaire (sans emploi)	576 €	101%	104%
36	1	propriétaire occupant	F2	couple avec enfants	45 ans et 15 et 3 ans pour les enfants	2000	Potentiellement fragile (CDI et sans profession)	1 219 €	46%	92%
26	1	Propriétaire occupant	F2	Personne seule	60 ans	1983	Stable (retraité)	893 €	5%	9%
31	1	locataire	Studio	Personne seule	36 ans	2002	précaire (CES)	539 €	29%	NR
3	1	Propriétaire occupant	F2	Personne seule	NR	1994	Précaire (sans emploi)	450 €	16%	25%
49	1	Locataire	studio	couple sans enfant	28 ans	2004	Précaire (chômage et sans emploi)	280 €	128%	135%
54	1	locataire	F2	Couple sans enfant	50 ans	1999	Précaire (chômage et sans emploi)	500 €	104%	134%
17	2	Locataire	F2	Couple avec enfant(s)	42 ans et de 4 à 17 ans pour les enfants	1999	Fragile (CDD et intérimaire)	1 400 €	34%	36%
18	2	Locataire	Studio	Couple sans enfant	40 ans	2003	Potentiellement fragile (CDI privé et Rmiste)	NR	NR	NR
27	2	Locataire	Studio	Famille monoparentale	43 ans et 12 et 18 ans pour les enfants	2002	Fragile (CDD)	1 100 €	NR	NR
24	2	Locataire	F2	couple sans enfant	23 ans	2004	potentiellement précaire (CDD et étudiant)	1 000 €	54%	55%
35	2	Locataire	F2	Famille monoparentale	28 ans et un enfant de 3 ans	2001	Stable (CDI)	1 100 €	42%	55%
18	2	Propriétaire occupant	F2	Personne seule	40 ans	2003	Stable (CDI)	1 000 €	41%	45%
16	2	Locataire	F2	Couple sans enfant	24 ans	2001	stable (CDI)	1 118 €	43%	59%
29	3	Locataire	F2	Personne seule	25 ans	2002	Stable (CDI privé)	1 200 €	21%	79%
52	3	Locataire	Studio	Personne seule	27 ans	2004	Stable (CDI)	1 200 €	39%	NR
50	3	Locataire	Studio	Personne seule	40 ans	2001	Stable (CDI)	1 500 €	24%	50%

VIII LES NOUVEAUX ARRIVANTS

1. L'arrivée des nouveaux arrivants

Les nouveaux arrivants sont principalement des locataires. Depuis 2002, on comptabilise, en effet, 38 nouveaux arrivants dont seulement 12 propriétaires occupants.

D'une manière générale, ces nouveaux arrivants avaient auparavant un statut de locataires puisque 19 ménages sont concernés par cette situation et 13 étaient précédemment hébergés par leur famille. Seuls deux ménages étaient propriétaires avant d'arriver sur la copropriété, un est actuellement locataire, le second est propriétaire.

Les nouveaux arrivants résidaient en majorité en Ile de France. Cela concerne 33 ménages sur les 38 nouveaux arrivants. 9 habitaient déjà sur Choisy et 11 dans le reste du département du Val de Marne. 3 personnes viennent d'un pays étranger et 2 de province.

Sur les 12 nouveaux propriétaires, la moitié a quitté son ancien logement afin de devenir propriétaire. Les autres recherchaient un autre logement pour l'agrandir (6), pour des raisons de décohabitation ou de divorce (3), ou encore pour des raisons professionnelles (5). 12 ménages n'ont pas donné de raisons particulières à ce changement de résidence.

Une très forte majorité de ménages a choisi ce logement pour la proximité des transports ainsi que pour le prix des logements (à l'achat comme à la location).

22 ont découvert ce logement par agence, 14 par bouche à oreilles et 2 par le biais d'associations.

2. Les nouveaux arrivants dans leur logement et au sein de la copropriété :

La majorité des nouveaux arrivants se sent bien dans son logement (22 s'y sentent bien voir très bien), 12 s'y sentent moyennement bien et 4 pas bien du tout (pour ces cas, les raisons évoquées sont très diverses).

Au sein de la copropriété, 3 personnes ne sentent pas bien du tout et ceci pour des raisons de voisinage et de promiscuité. 11 autres se sentent moyennement bien.

Sur les 38 nouveaux arrivants (- de 2 ans), 20 souhaitent déjà quitter leur logement (5 chez des propriétaires et 15 chez des locataires). Les raisons les plus couramment évoquées sont : la volonté d'avoir un logement plus grand (9 ménages), les nuisances sonores (4), des raisons professionnelles (2)... Il est à noter que sur les 5 propriétaires souhaitant quitter leur logement, 4 aimeraient le conserver et le mettre en location.

Sur l'ensemble des 12 propriétaires depuis moins de 2 ans, 7 regrettent l'achat de leur appartement mais seulement 3 locataires regrettent la location.

Les propriétaires regrettent l'achat de leur appartement pour des raisons très variées : le bruit (2), le logement (2), un problème de voisinage (1), les charges (1), le syndic et l'état de la copropriété (1).

3. Le profil des nouveaux arrivants

Les nouveaux arrivants ont une situation familiale relativement homogène puisque 16 sont mariés ou vivent maritalement et 18 sont célibataires auquel on peut ajouter 4 divorcés. L'équilibre entre les célibataires et les couples mariés ou vivant maritalement est aussi respecté au sein des locataires et des propriétaires.

Sur les 21 célibataires au total, on peut comptabiliser 3 familles monoparentale et sur les 17 ménages mariés ou vivant en concubinage, on comptabilise 4 couples avec enfants

De la même manière, l'âge moyen des ménages nouvellement arrivé est de 32 ans pour les propriétaires comme pour les locataires. Il faut toutefois pour cela ne pas tenir compte du cas exceptionnel d'une personne seule de 74 ans nouvellement propriétaire, sans cela, l'âge moyen des propriétaires est de 35 ans.

L'âge moyen des célibataires est de 25 ans chez les propriétaires et de 29 ans chez les locataires. Celui des personnes mariés ou vivant maritalement est de 37 ans chez les propriétaires et de 30 ans chez les locataires.

6 ménages locataires ont des enfants ainsi que 2 propriétaires. Près de 1 ménage sur 4 a donc des enfants chez ces nouveaux arrivants. Ils ont en moyenne 1 ou 2 enfants. Il est à noter que sur ces ménages, 3 sont des familles monoparentales.

Si l'ensemble des propriétaires correspond à des ménages ayant une activité professionnelle stable, les locataires ont des situations beaucoup plus variable. Ainsi sur les 26 locataires nouvellement arrivés, 8 sont en situation précaire, 7 sont en situation fragile ou potentiellement fragile et seulement 11 ont une situation stable.

En moyenne, les locataires ont des ressources qui s'élèvent à 1190€ alors que la moyenne de l'ensemble des locataires est de 1266€. Le niveau de ressource des nouveaux arrivants locataires est donc légèrement inférieur aux autres. Au contraire, celui des nouveaux propriétaires s'élève à 1663€ alors que le niveau de ressource de l'ensemble des propriétaires est de 1482€.

Les nouveaux propriétaires sont 9 à être des propriétaires accédant. La mensualité de leur prêt en accession s'élève en moyenne à 450 € par mois. 2 ont en plus souscrit un prêt à la consommation de même que 2 locataires. Aucune procédure de surendettement n'est en cours.

Au regard du taux d'effort on peut dire qu'il existe une certaine paupérisation de la population. En effet, le taux d'effort des nouveaux arrivants est de 41% alors qu'il est de 29% pour l'ensemble des copropriétaires. Celui des nouveaux locataires est de 54% contre 43% pour l'ensemble et celui des propriétaires de 20% contre 14% pour l'ensemble.

Critères	Le propriétaire occupant type	Le locataire type	Le nouvel arrivant type (depuis moins de 2 ans)		
			Statut dominant : locataire (68%)		
			Propriétaires = 12	Locataires = 28	
Arrivée	Entre 2000 et 2004	Entre 2000 et 2004	2003	2002	
Précédent lieu d'habitation	Dans le département du Val de Marne excepté Choisy-Le-Roi	En Ile de France (autre que Val de Marne)	Choisy le Roi ou département du Val de Marne	Département du Val de Marne excepté Choisy-Le-Roi	
Précédent Statut	Locataire	Locataire	Locataire		
Raison de l'installation sur la copropriété	La proximité des transports	Le prix et la proximité des transports	La proximité des transports (à 58%)	Pas de raison particulière	
Situation du Propriétaire	N'est pas accédant mais reste un primo accédant		Est accédant et primo accédant		
Type de logement occupé	F2	F2	F2	F2 ou studio	
Prix	1164 €/ /m²	14,1€/m² HC	1241€/m²	11,45€/m² (HC) F2 15,15€/m² HC Studio	
Le ressenti de la copropriété	Ressenti de la copropriété	Se sent bien sur la copropriété	Se sent bien sur la copropriété (58%)	Se sent bien sur la copropriété	
	Ressenti du logement	Se sent bien dans son logement	Se sent bien dans son logement	Se sent bien (40%) dans son logement	
	Rapports avec le voisinage	Fréquents et amicaux	Rares mais amicaux	Inexistants ou rares	
	Projet	Ne souhaite pas quitter le logement et ne regrette pas l'achat	Souhaite quitter son logement mais ne regrette pas la location	Ne souhaite pas quitter le logement (à 58%) mais regrette l'achat de ce logement (58%)	Souhaite quitter le logement (71%) mais ne regrette pas sa location (89%)
Le profil des occupants	Age du ménage	51 à 70 ans voire 36 à 50 ans	Entre 18 et 35 ans	35 ans en moyenne	32 ans en moyenne
	Situation familiale	Personne seule	Personne seule	Personne seule	Personne seule
	Situation face à l'emploi	Situation stable	Situation globalement stable mais tendant vers une fragilisation	Situation stable	Situation globalement stable mais tendant vers une fragilisation
	Ressources (moyenne/mois)	1482€/mois	1266€/mois	1663€/mois	1190€/mois
Taux d'effort classique	14%	43%	20%	54%	

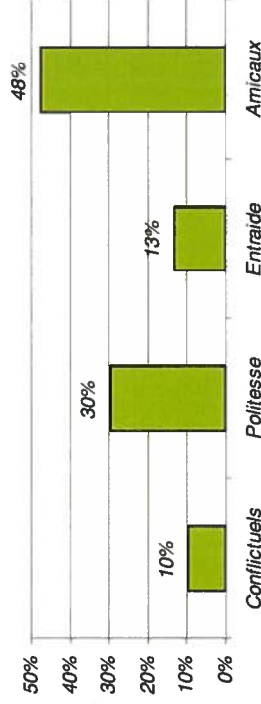
Critères	Bailleur
Période d'achat du logement	2000-2004
Statut de bail	Particulier
Nombre de logement	1 logement
Type de logement	F2
Statut	Est propriétaire de son logement
Bien immobilier	Possède ou non d'autres biens immobiliers (à 50%)
Prix à l'acquisition	1164 €/m²
Projet sur la copropriété	Ne souhaite pas acquérir d'autres logements sur la copropriété
	N'envisage pas d'occuper un de ses logements
	Souhaite conserver son logement et ne regrette pas l'achat
Comment se sent sur la copropriété	Se sent relativement bien sur la copropriété
Rapports avec les locataires	Cordiaux et rares
Impayés	N'a pas de problèmes d'impayés
Ressources	2920€/mois

RESSENTI DES OCCUPANTS

I RAPPORTS DE VOISINAGE

Au sein de la copropriété, les relations de voisinage sont assez rarement conflictuelles. Plus de la moitié des occupants rencontrés ont déclaré avoir des rapports amicaux, voire d'entraide avec leurs voisins.

Les rapports de voisinages (tous les types de statuts confondus)



Graphique 43 : Les rapports de voisinage

Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

Une petite différenciation peut s'observer entre les locataires et les propriétaires. En effet, les propriétaires ont des rapports de voisinage plus fréquents et de meilleure qualité que les locataires.

Ainsi 60% des locataires ont des rapports rares ou inexistant avec leur voisinage contre seulement 46% des propriétaires.

On peut aussi s'apercevoir que les locataires ont beaucoup plus de difficulté à définir leurs rapports de voisinage puisque 58% des locataires ne nous ont pas renseignés sur leurs rapports de voisinage ou l'on fait de manière incomplète.

II LES DIFFICULTÉS ÉVOQUÉES AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

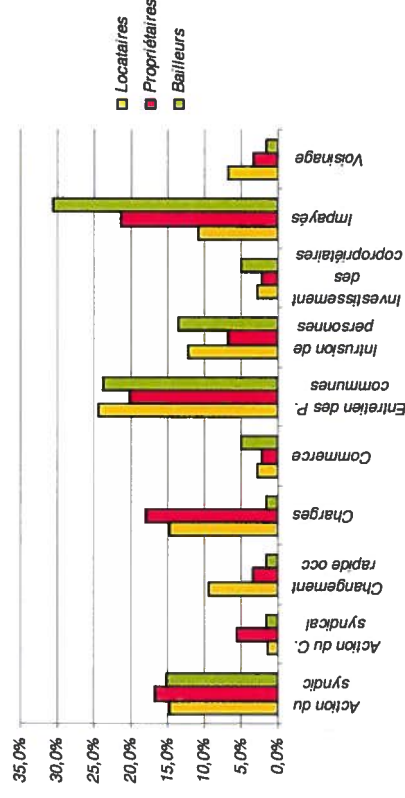
D'après les résultats des enquêtes sociales, de nombreuses difficultés ont été évoquées par les ménages rencontrés.

Selon les statuts, les difficultés énoncées divergent :

Pour les propriétaires bailleurs et occupants, les difficultés récurrentes sont les impayés de charges, ce qui est étonnant en raison de la baisse importante des impayés entre 2003 et 2004 et du montant global des impayés peu élevé. Le montant des impayés a en effet diminué de 50% en un an passant d'un peu plus de 100 000 euros à 50 000 euros environ.

Pour les locataires, la difficulté qui revient le plus fréquemment est celle de l'entretien des parties communes.

Les difficultés sur la copropriété



Graphique 44 : Les difficultés sur la copropriété

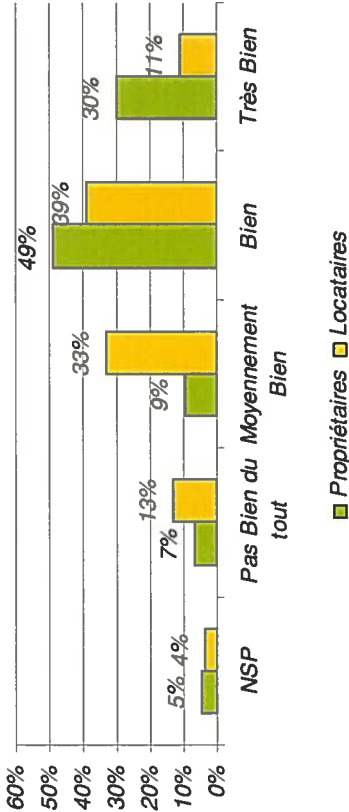
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

III RESENTI DES OCCUPANTS

1. Les occupants dans leur logement et dans la copropriété

a.A l'intérieur des logements

Le ressenti des occupants dans leur logement



Graphique 45 : Le ressenti des occupants dans leur logement

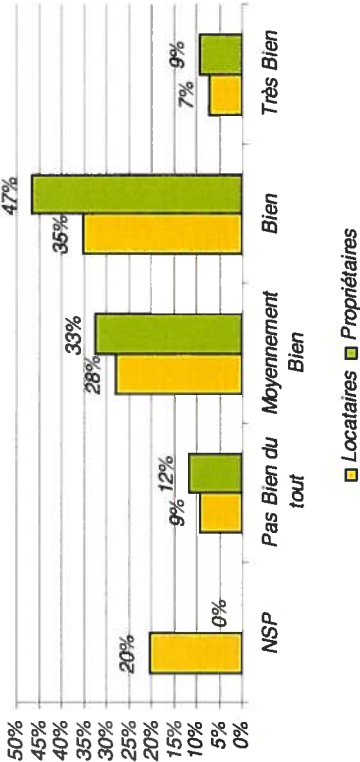
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

D'une façon générale, 48% des occupants se sentent bien ou très bien dans leur logement.

Cependant, selon les statuts d'occupation, il ressort que les locataires se sentent moins bien dans leur logement que les propriétaires. 46% d'entre eux considèrent être moyennement bien ou pas bien du tout dans leur logement, contre 16% des propriétaires occupants.

b.Au sein de la copropriété

Le ressenti des occupants au sein de la copropriété



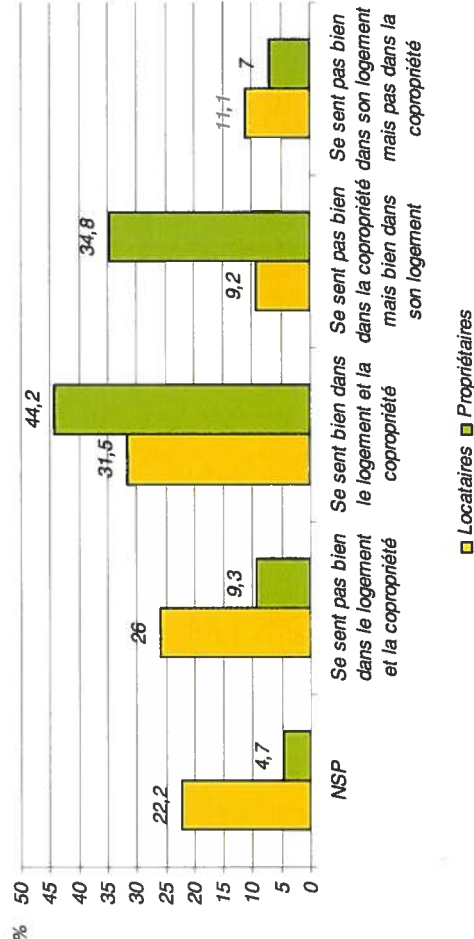
Graphique 46 : Le ressenti des occupants au sein de la copropriété

Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

De la même façon que pour le ressenti à l'intérieur des logements, les occupants se sentent globalement bien dans la copropriété. Il faut toutefois considérer que les locataires se sentent moins bien que les propriétaires et que beaucoup de locataires éprouvent des difficultés à exprimer leur ressenti par rapport à cet ensemble.

c. Ressenti des occupants à la fois dans les logements et sur la copropriété

Ressenti dans le logement et la copropriété



Graphique 47 : Ressenti des logements dans la copropriété et le logement
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

Si l'on considère à la fois le ressenti par rapport au logement et par rapport à la copropriété, 44,2% des propriétaires se sentent à la fois bien ou très bien dans leur logement et dans la copropriété, contre seulement 31,5% des locataires.

9,3% des propriétaires se sentent à la fois pas bien ou moyennement bien dans leur logement et dans la copropriété contre 26% des locataires.

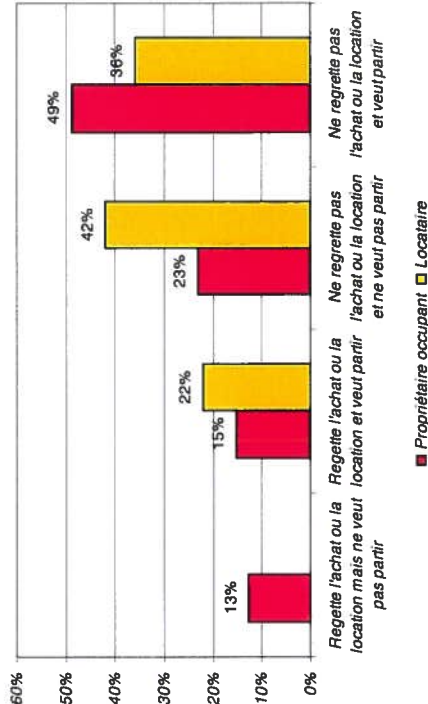
Près de 35% des propriétaires se sentent mieux dans leur logement que dans la copropriété.

Enfin, presque autant de ménages locataires se sentent mieux dans leur logement que dans la copropriété et inversement soit environ 10% des locataires à chaque fois.

2. Les projets des occupants

Bien que les occupants se sentent globalement assez bien dans leur logement ou au sein de la copropriété, une partie importante en regrette l'achat (28% des propriétaires occupants) ou la location (22% des locataires).

On observe par ailleurs que 64% des propriétaires et 78% des locataires souhaitent quitter leur logement soit 71% des ménages interrogés.

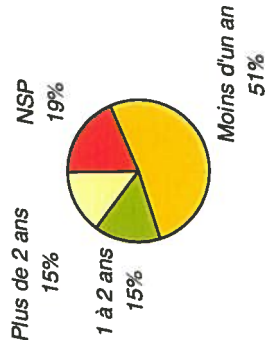


Graphique 48 : Ressenti et projet
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

Les locataires qui sont mécontents de leur logement regrettent la location en proportion de 22%. Ils justifient ce regret en invoquant deux catégories de causes : la copropriété (nuisances sonores, fonctionnement du syndic, manque des travaux pour l'immeuble) et le logement (humidité, nuisances, louer et charges trop importantes).

Dans l'ensemble, les occupants souhaitent quitter leur logement rapidement (51% des ménages désirant partir, envisagent de quitter leur logement sous moins d'un an).

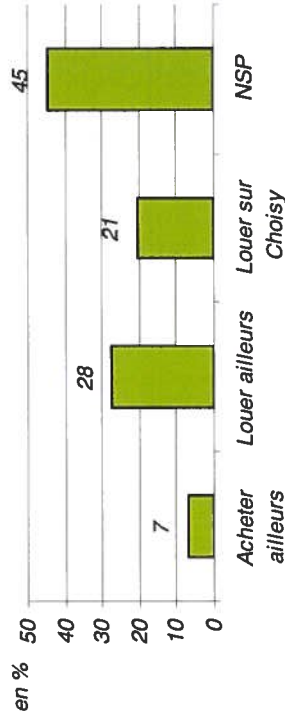
Délais envisagés pour le départ



Graphique 49 : Délais envisagés pour quitter le logement
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

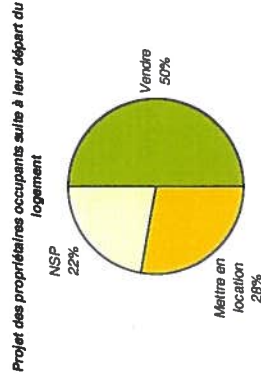
Les locataires, suite à leur départ du logement, auraient une préférence pour louer ailleurs (28%). Il est à noter que 7% des locataires projetant de quitter leur logement souhaiteraient devenir propriétaire et que 21% envisagent de louer de nouveau sur Choisy-le-Roi. Cette proportion non négligeable de ménages souhaitant rester sur Choisy montre un attachement relativement fort de la population à la ville.

Projet des locataires souhaitant quitter leur logement



Graphique 50 : Projet des locataires
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

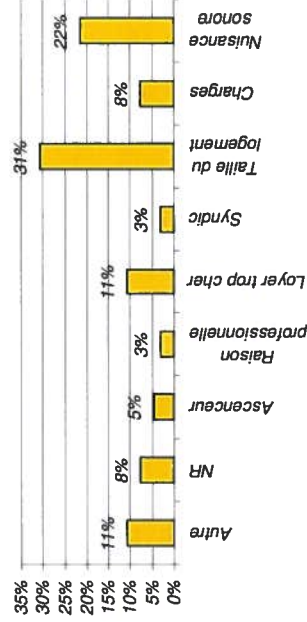
En ce qui concerne les propriétaires, si 50% d'entre eux souhaitent vendre leur logement en cas départ et ainsi se désengager totalement de la copropriété, 28% envisagent de le mettre en location. Ainsi, même si le nombre de propriétaires souhaitant quitter leur logement est préoccupant, 28% d'entre eux devraient rester sur la copropriété. La situation dans le cadre de la mise en place, il est en effet important que le taux de rotation les copropriétaires ne soit pas trop important.



Graphique 51 : Projet des propriétaires
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

Par ailleurs, d'après les résultats des enquêtes, 31% des occupants qui souhaitent quitter leur logement évoquent une difficulté liée à la taille du logement (superficie trop réduite), suivi de la question des nuisances sonores. Celles-ci sont principalement liées à la route et à la voie de chemin de fer, dans un second temps au voisinage.

Raison évoquée pour quitter le logement



Graphique 52 : Raison évoquée pour quitter le logement
Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94

CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS :

I UNE COPROPRIÉTÉ PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILISATION INQUIÉTANTS,

La copropriété Boulenger est une copropriété se situant sur la commune de Choisy le Roi dans le Val de Marne. Elle fut construite dans les années 30 par le faïencier Boulenger. Cet ensemble immobilier constitue un élément important du patrimoine communal.

Il est apparu au cours de cette dernière étude que la copropriété souffrait de nombreuses difficultés liées notamment au bâti. En ce qui concerne les parties communes, le problème le plus important concerne la façade aujourd'hui devenue poreuse et causant de graves dégâts dans les logements. A cela s'ajoutent des infiltrations par la toiture, une cour dont l'étanchéité doit être refaite, un réseau électrique à revoir, des caves à rénover... Dans les parties privatives l'absence de chauffage, de WC et parfois même de salle de bain ne permet pas d'assurer les critères de décence. De plus la totalité des wc présents sont des broyeur ce qui ne correspond pas au règlement sanitaire départemental. D'une manière générale, on retrouve une grande majorité de logements confrontés à des problèmes d'humidité et d'aération et la quasi-totalité ne respectant pas les normes électriques.

Les travaux à effectuer sont en conséquence très importants et leur coût pour assurer la sécurité et la décence des logements très élevé. Le montant de la rénovation est estimé à 2 885 800 € HT dont 1 681 000 € pour les parties communes et 1 204 800 € pour parties privatives.

L'ensemble de copropriété est occupé par des petits logements (majorité de studio et F2) mais une globale adéquation entre la taille des logements et celle des ménages peut être observée. Des situations de sur-occupation graves méritent toutefois d'être traitées, cela concerne près de 15% des logements.

La copropriété se caractérise par des taux de mutation inquiétants, en grande partie révélateur des difficultés rencontrés au sein de l'ensemble immobilier (taille, entretien, équipements des logements). Elle reste toutefois attractive pour un certain type de ménage. En effet, la copropriété occupe une place particulière. Elle est souvent un point de départ dans le parcours résidentiel, mais de façon temporaire, pour des ménages ayant bien souvent des revenus bas et/ou une situation potentiellement fragile, fragile ou précaire face à l'emploi. La copropriété peut également se situer en fin de parcours résidentiel. Conséquence de cette place particulière, les ménages sont en grande majorité des personnes seules ou des couples sans enfant, essentiellement âgés de moins de 35 ans. Les situations de fragilité face à l'emploi se multiplient, une certaine paupérisation s'observe chez les nouveaux arrivants, il s'ensuit des taux d'effort globaux relativement importants.

Les difficultés exprimées sont nombreuses et diversifiées, une partie importante des occupants souhaite quitter la copropriété. Une intervention publique apparaît nécessaire.

II LA NECESSAIRE IMPLICATION DES POUVOIRS PUBLICS DANS UN PROCESSUS DE REQUALIFICATION GLOBALE

D'une façon générale, derrière un vocabulaire unique, ou presque, les copropriétés « en difficulté » se caractérisent par une diversité importante des situations en voie de fragilisation, fragiles ou dégradées. La différence entre ces degrés de difficulté tient exclusivement au positionnement des copropriétés dans l'échelle de dégradation. Une copropriété en difficulté peut alors, et avant tout, se caractériser par un parcours ou un cycle de vie accidenté à partir duquel l'ensemble immobilier se trouve projeter dans une spirale de dégradation. Une fois la spirale déclenchée, il faut en général intervenir rapidement. L'apparition des premières difficultés, si elles ne sont pas rapidement traitées, peut avoir un « effet boule de neige » important. Les difficultés peuvent alors s'accroître, se multiplier et s'enchevêtrer. La situation peut très vite se compliquer.

Ainsi, le schéma suivant peut être observé : une fois la spirale enclenchée, les propriétaires occupants qui le peuvent (et qui le veulent) vendent ou mettent en location. L'ensemble immobilier se transforme alors en copropriété locative. Si rien n'est entrepris pour résoudre les premiers désordres, des propriétaires bailleurs peuvent essayer de revendre à des ménages plus pauvres qu'eux. La copropriété peut alors connaître à nouveau une majorité de propriétaires occupants, mais captifs et peu enclins à faire face aux difficultés, qui auront accédé, non pas par choix mais parce qu'ils ne pouvaient pas se loger ailleurs.

Dans ce schéma, plus la dégradation s'installe, plus il est difficile pour la copropriété de s'en sortir seule. En allant un peu plus loin, plus le processus de dégradation est avancé, plus l'intervention est coûteuse. Si la dégradation est trop conséquente, l'intervention publique peut même être vouée à l'échec. En effet, les difficultés peuvent être d'une ampleur telle que la situation peut être considérée comme irréparable.

Les facteurs initiaux ainsi que les parcours des copropriétés étant à chaque fois spécifiques, l'ensemble Boulenger s'écartera sensiblement du schéma précédemment décrit. Cependant, d'après les résultats de l'étude pré-opérationnelle, la copropriété Boulenger apparaît comme en difficulté. Le processus de dégradation est d'ores et déjà enclenché.

Les difficultés rencontrées au sein actuellement au sein de la copropriété, qu'il s'agisse des niveaux de confort, de l'état général du bâti ou de la fragilité socio-économique des habitants, ne doivent pas être minorées.

En copropriété, les processus de dégradation peuvent être très rapides. Or, aujourd'hui, la dévalorisation du marché immobilier, ainsi que la présence de ménages en difficulté financière constituent déjà des signes de fragilisation.

Par ailleurs, face à la perspective d'un échéancier global de travaux, nécessaires sur la copropriété, des ménages pourraient se trouver

III QUELLE INTERVENTION POUR LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER ?

Aujourd'hui, en matière d'intervention en faveur du traitement des copropriétés, deux types de procédures seulement peuvent être envisagés :

- L'OPAH copropriété dégradée
- Le Plan de sauvegarde

Ces dispositifs ont été créés pour venir en aide aux copropriétés cumulant les désordres (bâti, gestion, d'occupation ...). Il s'agit de deux procédures incitatives. Il ne s'agit donc pas d'imposer des travaux mais de créer des conditions favorables à leur réalisation par l'ensemble des acteurs publics et privés, tout en poursuivant des objectifs d'intérêt général.

Le plan de sauvegarde correspond au dispositif applicable aux copropriétés les plus en difficulté. Pour justifier la mise en œuvre d'un

plan de sauvegarde, la copropriété doit cumuler les problèmes de gestion et d'impayés, la présence d'un bâti très dégradé, l'occupation des logements par des ménages en grande partie en difficulté ainsi que d'importantes difficultés de fonctionnement. Les actions à engager étant très complexes, la durée d'un plan de sauvegarde est longue.

L'OPAH « copropriété dégradée » permet quant à elle de traiter des ensembles immobiliers moins dégradés. Dans le cadre de la copropriété Boulenger, ce type d'opération semble pleinement se justifier. Une OPAH copropriété permettrait en effet, de :

- Mobiliser les Prêts PASS travaux pour l'ensemble des copropriétaires pour un montant maximum de 18 000 €.
- Octroyer la subvention ANAH sur parties communes au syndicat des copropriétaires.
- Bénéficier de plafonds de travaux ANAH et département plus importants qu'en OPAH classique.
- Permettre l'abondement de financements d'autres partenaires (Région et CDC).

IV LES SUBVENTIONS MOBILISABLES

Un certain nombre d'interventions visant à remédier aux difficultés des copropriétés existent. Elles peuvent concerner aussi bien les problèmes de dégradations physiques d'un bâtiment que les problèmes de gestion.

Les particularités des copropriétés sont prises en compte par les aides classiques d'améliorations de l'habitat mais ces aides peuvent être complétées et adaptées avec la mise en place de procédures plus spécifiques.

Pour l'octroi de subventions :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : pour les propriétaires occupants et les bailleurs
- La région Ile de France pour les propriétaires occupants
- Le département du Val de Marne pour les propriétaires occupants

Pour l'octroi de prêt :

- Les collecteurs du 1% patronal
- La Caisse d'Allocations Familiales
- La Caisse des Dépôts

Les différentes Caisses de retraite participent également à l'octroi de subventions ou de prêts.

Les conditions d'attribution sont spécifiques à chaque caisse de retraite

Les logements faisant office de résidence secondaire ne sont pas éligibles aux différentes aides des organismes.

Les aides mobilisables par ces différents organismes sont fonction de la procédure mis en place sur la copropriété, du statut des copropriétaires et de leur niveau de ressources.

Les subventions sont donc attribuées en fonction de la situation de chacun des copropriétaires.

Concernant l'attribution des subventions :

Les subventions calculées en fonction de la situation particulière de chaque copropriétaire, peuvent être versées aux copropriétaires ou au syndicat des copropriétaires en OPAH, lorsqu'il s'agit de travaux sur parties communes. Dans ce cas, le syndic sera dans l'obligation d'appeler les copropriétaires en fonction du montant des subventions de chacun qui lui aura préalablement transmis.

En ce qui concerne les subventions pour les parties privatives, celles-ci ne peuvent en aucun cas être versées au syndic ou au syndicat des copropriétaires.

Quel que soit l'organisme financeur, aucune aide ne pourra être attribuée si les travaux ont été commencés ou réalisés avant la constitution des dossiers de subventions.

1. La subvention ANAH :

- En OPAH copropriété dégradée, la subvention ANAH est accordée à l'ensemble des copropriétaires qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants. Elle peut par conséquent être versée directement au syndicat de la copropriété.
- Le montant de cette subvention est de 35% maximum du montant HT des travaux, dans la limite de 13000€. Les aides de l'ANAH ne sont attribuées que pour une quote part minimale de 1500€ HT et sont calculées en fonction des quotes parts travaux HT de chaque copropriétaire.
- Les subventions de l'ANAH sont octroyées aux copropriétés de plus de 15ans.
- Si le montant des travaux dépasse 100000€ l'ANAH impose qu'une mission de maîtrise d'œuvre complète soit mise en place.
- Les subventions de l'ANAH sont calculées en pourcentage de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de travaux.
- Elle est versée après l'achèvement des travaux. Deux acomptes au plus peuvent être versés en fonction de l'avancement du projet. Ils ne peuvent excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention.

2. La subvention de la région Ile de France

Les aides régionales bénéficient aux copropriétés relevant d'un plan de sauvegarde et aux copropriétés incluses dans une OPAH copropriété ou une OPAH simple.

Les bénéficiaires de l'aide régionale sont les copropriétaires occupants pour :

- les travaux de réhabilitation effectués sur les parties communes
- les travaux de mise aux normes de sécurité et de confort des parties privatives de l'immeubles
- les travaux visant à la maîtrise des charges.

En OPAH simple, les subventions de la région sont attribuées aux copropriétés dégradées, les subventions sont octroyées sans condition d'âge.

Les critères d'éligibilité des travaux sont ceux retenus par l'ANAH Les subventions sont calculées à partir du revenu fiscal de référence de chaque copropriétaire et les taux sont fonction du plafond PAP (définit en fonction du nombre de personnes et du nombre de salaires par logement)

Selon la situation de chaque ménage, les subventions de la région varient de 20 à 40% du montant total des travaux

3. Les subventions du département

De la même façon que pour les subventions de la région, seuls les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'une subvention du département. Pour être éligible à ces aides, les propriétaires doivent occuper leur logement depuis moins de deux ans et le bâtiment doit être âgé d'au moins 15 ans.

Le calcul des subventions du département se fait à partir des revenus nets mensuels de chaque copropriétaire sur les trois derniers mois.

Elles sont calculées en fonction du nombre de personnes et du nombre de revenus par ménages et varient de 15% à 40%. Le taux de subventions sont applicable uniquement au reste à financer et en fonction du plafond PAP. Le montant maximum de la dépense subventionnable est de 15000€.

Tableau 13 : Les financements de travaux

Nature de l'aide Organismes financeurs	Subventions			Prêt		
	ANAH		Région IDF	Le Conseil Général	Le 1% logement	
	PO	PB	PO	PO	PO et locataires	Copropriétaires (pers. physiques)
Statut d'occupation				APPF (Aide aux Petits Propriétaires Fonciers) - Taux de subventions de 15 à 40 % (applicable uniquement au reste à financer)		
Hors procédure particulière	20% d'un montant de travaux plafonné à 11 000€ Ressources < 70% plafond PAS	20% d'un montant variable de travaux plafonné			- Objet : travaux de remise en état ou d'entretien d'une résidence principale - Montant max. : 8 000 € (ou sous certaines conditions de 9 600 €) - Taux : 1% (ou 1,5% avec assurance) - Durée maximale : 10 ans Conditions : - être salarié d'une entreprise privée non agricole - Le taux d'endettement du bénéficiaire ne doit pas dépasser 35% - occuper son logement depuis moins de 10 ans	- Objet : travaux d'amélioration de l'habitat - Montant : 1 067 € - Taux : 1% - Remboursement sur 3 ans - Condition : être allocataire de la CAF à titre familial
	PO très sociaux : 35 % d'un montant de travaux plafonné à 13 000€ Ressources < 50% plafond PAS					
Opah simple	20% d'un montant de travaux plafonné à 11 000€ Ressources < 100% plafond PAS	20% d'un montant variable de travaux plafonné	Uniquement pour les copropriétés antérieures à 1948 - De 20 à 30 % selon les ressources du PO, avec un plafond de travaux en fonction de la surface du logement - Nécessité mise en place d'un compteur individuel d'eau	- Plafond de travaux de 12 500 € (en fonction du montant des aides des autres partenaires) - Plafond de ressources : 90% du plafond PAP		
	PO très sociaux : 35 % d'un montant de travaux plafonné à 13 000€ Ressources < 50% plafond PAS					
Sortie d'insalubrité ou de péril	50 % d'un montant de travaux plafonné à 13 000 € en parties privatives et 13 000 € en parties communes Ressources < 100 % plafond PAS	50 % d'un montant variable de travaux plafonné				
Opah copropriété	- 35 % du montant des travaux plafonné à 13 000 € par lots (résidences principales) - la subvention concerne la copropriété dans son ensemble et est versée au syndic - pas de condition de ressources		- De 20 à 40% selon les ressources du PO - Nécessité compteur individuel d'eau - Plafond de travaux de 12 958 € Financement de travaux d'urgence : 50% d'une dépense limitée à 30 489 € par tranche de 100 lots		Prêt complémentaire des aides d'amélioration de l'habitat : financement des travaux et des honoraires techniques - Montant : 18 000 € - Taux : 1% (ou 1,5% avec assurance) - Durée maximale : 10 ans (sauf dérogation) - Condition : le taux d'endettement du bénéficiaire ne doit pas dépasser 35% - Selon la situation de l'immeuble possibilité de préfinancements des travaux - possibilité de réservation de logements	
Plan de Sauvegarde	- 50 % du montant des travaux et la subvention concerne la copropriété dans son ensemble et est versée au syndic - pas de condition de ressource					Fonds de Renouvellement Urbain (FRU) : avances sur subventions dans les copropriétés en difficulté - Avance des subventions au syndic sous la forme d'un prêt à taux 0% à travers l'action d'un intermédiaire financier - Durée max. : 3 ans

4. Subventions mobilisables pour la copropriété Boulenger

Le montant total des travaux estimés s'élève à 1 204 800 € HT pour les parties privatives et 1 681 000 € HT pour les parties communes cette réhabilitation sera donc lourde et coûteuse.

Les quotes-parts importantes dépassent souvent les plafonds de travaux de l'ANAH (13000€) ou de la Région

Tableau 14 : Les quotes part par type de logements

	Total HT	Total TTC 5,5%	Total TTC 19,6%
Chambre	10 587 €	11 169 €	12 662 €
Studio	13 013 €	13 729 €	15 563 €
F2	15 754 €	16 620 €	18 842 €
F3	19 548 €	20 623 €	23 379 €
F4	21 225 €	22 392 €	25 385 €
MOY	16 025 €	16 907 €	19 166 €

CODAL PACT 94

Les subventions mobilisables en fonction des données actuellement recueillies sur les copropriétaires seraient de cet ordre. Elles sont calculées HT

Tableau 15 : les subventions mobilisables sur parties communes et privatives

	PC	PP	% TOTAL TRAVAUX
ANAH/ANRU	588 490 €	74 006 €	23%
Région	180 606 €	134 294 €	11%
Département	25 031 €	33 707 €	2%
TOTAL SUB	794 128 €	242 007 €	36%
% TOTAL TRAVAUX	47%	20%	

CODAL PACT 94

64% des travaux HT devront donc être financés par les copropriétaires.

En cas de participation financière de la ville, une possibilité d'abondement supplémentaire de l'ANAH dans la limite de 5% de la dépense subventionnable est envisageable.

Le reste à financer peut se décliner comme suit. Il est noter que les chambre et le F4 appartenant à des bailleurs dont les logements ne sont pas conventionnés, ils ne recevront aucune aides en ce qui concernent les travaux sur partie privative

Tableau 16 : Estimation de la quote part « reste à financer » sur parties privatives

Codal PACT 94

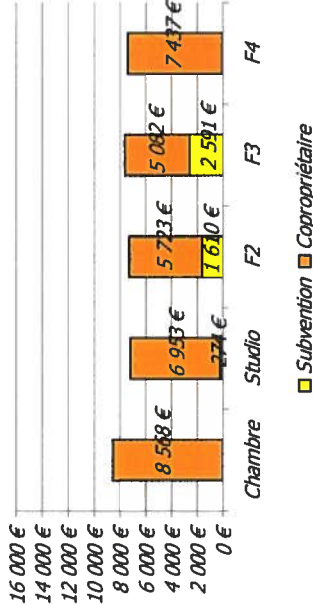
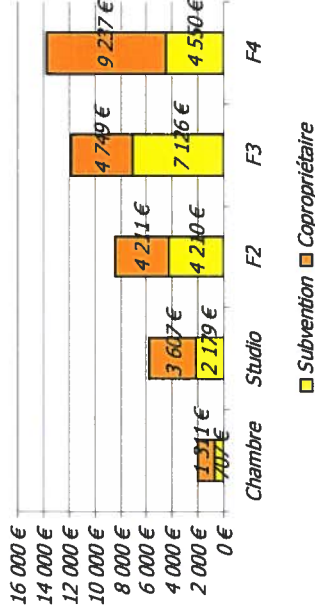


Tableau 17 : Estimation de la quote part « Reste à financer sur parties communes »

Codal PACT 94



BIBLIOGRAPHIE

- DROUIN Julia, mars 2004, « L'intervention publique sur les copropriétés en difficulté », DESS urbanisme et gestion des villes, Institut d'Urbanisme de Paris, enseignant référent Marie Pierre Lefeuvre, 93 pages
- LAVERGNE Xavier, 2003, « Les interventions publiques sur les copropriétés en difficulté », DESS urbanisme et gestion des villes, Institut d'Urbanisme de Paris, Note de Synthèse, enseignant référent : Marie Pierre Lefeuvre, 28 pages.
- ***
- Ville de Choisy Le Roi, Novembre 2001, « Avenant à la convention cadre du contrat de ville Choisy Le Roi/Orly/Villeneuve le Roi, opération de renouvellement urbain », 26 pages
- Ministère de l'Equipement, des Transports, du logement, du tourisme et de la Mer, 2002, « Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général », 29 pages
- Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, juin 2004, « Les copropriétés dégradées », les dossiers du Ministère de l'Equipement, des Transports, du logement, du tourisme et de la Mer, 33 pages.
- Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, juin 2004, « Les copropriétés », les dossiers du Ministère de l'Equipement, des Transports, du logement, du tourisme et de la Mer, 49 pages
- Le Moniteur, Août 2003, « Copropriétés en difficulté », n°5204, cahier détaché n°2, 32 pages
- ANAH, « les OPAH, un outil pour demain, 25 ans d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat », 46 pages
- ANAH, décembre 2001, « la réhabilitation de l'habitat, Données Générales », 24 pages
- ANAH, décembre 2001, « la réhabilitation de l'habitat, Outils et procédures », 39 pages
- ***
- CODAL PACT 94, juillet 2003, « Etude pré-opérationnelle d'OPAH, copropriété Le Maurois à Créteil », 69 pages
- CODAL PACT 94, mai 2002, « La copropriété 37, quai des Carrières à Charenton le Pont », 55 pages

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Photographie 1 : La copropriété Boulenger	11
Photographie 2 : L'arrêt de bus TVM sur l'Avenue Jean Jaurès.....	12
Photographie 3 : La gare RER	12
Photographie 4 : Le pont de Choisy	12
Photographie 5 : Port de Choisy, copropriété Boulenger vue côté du quartier des Gondoles.....	12
Photographie 6 : Copropriété Boulenger vue sur l'Av. J. Jaurès (gauche) et l'Av. Anatole France (à droite).....	13
Photographie 7 : L'entrée des parkings par le 1 rue Anatole France.....	15
Photographie 8 : Intérieur des parkings Source : CODAL PACT 94.....	15
Photographie 9 : Nez de marches épauffrées.....	22
Photographie 10 : Dans les caves, canalisations et électricité avec traces d'humidité.....	22
Photographie 11 : Mauvais entretien de l'électricité des parties communes.....	23
Photographie 12 : Boîtes aux lettres.....	23
Photographie 13 et 14: Mauvais entretien des caves.....	23
Photographie 15 : La cour intérieure.....	23
Photographie 16 : Gravats dans les combles	24
Photographie 17 : « Pseudo » ventilation non raccordée à l'extérieur	24
Photographie 18 : Éléments de façades à reprendre (appuis de fenêtres, moellons et briques à rejointer, volets, garde-corps...)	24
Photographie 19 : Éléments de toitures à reprendre (solins, tuiles...)	24
Photographie 20 : Interruption du collecteur des eaux pluviales	24
Photographie 21 : Les fenêtres d'origine sont en mauvais état.....	26
Photographie 22 : Porte d'entrée d'origine.....	26
Photographie 23 : Éléments de façade à reprendre (appuis de fenêtres, moellons et briques à rejointer, volets d'origine à reprendre, garde-corps...).....	26
Photographie 24 : Garde-corps fixé sur cadre bois des persiennes. Mauvais entretien	26
Photographie 25 : Réfection nécessaire de l'électricité	27
Photographie 26 : Compteurs électriques	27
Photographie 27 : Encombrement devant convecteur électrique	27
Photographie 28 : Chaudière à gaz – humidité en plafond	27
Photographie 29 : Mauvais entretien de la salle de bains	28
Photographie 30 : Manque de ventilation dans les salles de bains	28
Photographie 31 : Branchement des eaux usées de la salle de bains	28
Photographie 32 et 33 : l'imprégnation du mur de façade	28
Photographie 34 : Problème d'humidité sur mur de refend	29
Photographie 35 : Plancher bombé par l'humidité	29
Graphique 1 : Usage et affectations des lots sur la copropriété	14

Graphique 2 : Les différents types de copropriétaires	15
Graphique 3 : Les mutations foncières sur la copropriété	33
Graphique 4 : L'arrivée des propriétaires et des locataires	34
Graphique 5 : Année d'achat des logements des propriétaires bailleurs	35
Graphique 6 : Age moyen des ménages selon la période d'arrivée	35
Graphique 7 Prix au m ² des logements sur la copropriété en 2004	36
Graphique 8 : Evolution du prix au m ² des logements sur la copropriété depuis 1998	37
Graphique 9 : Coût moyen des appartements au m ² sur la copropriété depuis 1960	37
Graphique 10 : Les raisons de l'installation	38
Graphique 11 : Les types de logements	16
Graphique 12 : Répartition des logements par type et par bâtiment	16
Graphique 13 : Statut d'occupation au 03 juin 2004	17
Graphique 14 : Occupation des logements	17
Graphique 15 : Type de logements appartenant à des bailleurs	17
Graphique 16 : Nombre de personnes par ménage selon le logement	17
Graphique 17 : Les cas de suroccupation sur la copropriété	18
Graphique 18 : Ancienneté des signalements au service de l'hygiène	20
Graphique 19 : Les causes d'insalubrité	20
Graphique 20 : Nombre de désordres observés par logement signalé	21
Graphique 21 : Type de désordres observés sur la copropriété	25
Graphique 22 : Nombre de désordres observés	25
Graphique 23 : répartition des désordres par bâtiment	25
Graphique 24 : Réalisation de travaux par les copropriétaires	29
Graphique 25 : Nature des travaux réalisés	30
Graphique 26 : Localisation des travaux	30
Graphique 27 : Besoin et projet en terme de travaux	30
Graphique 28 : Type de travaux nécessaires dans les logements	31
Graphique 29 : Précédant lieu d'habitation	40
Graphique 30 : lieu de résidence des propriétaires bailleurs	40
Graphique 31 : raison de l'achat ou de la location	41
Graphique 32 : Statut d'occupation précédant	41
Graphique 33 : Situation familiale des ménages	42
Graphique 34 : Répartition des ménages selon classe d'âge	42
Graphique 35 : Situation face à l'emploi selon le statut du ménage	43
Graphique 36 : Situation face à l'emploi selon le type de ménage	43
Graphique 37 : Ressources des ménages	44
Graphique 38 : Ressources des ménages selon la situation familiale	44
Graphique 39 : taux d'effort selon le statut d'occupation	45
Graphique 40 : taux d'effort globaux selon statut d'occupation	46
Graphique 41 : Reste à vivre par rapport aux dépenses classiques	48

Graphique 42 : Reste à vivre par rapport aux dépenses globales.....	49
Graphique 43 : Les rapports de voisinage	54
Graphique 44 : Les difficultés sur la copropriété.....	54
Graphique 45 : Le ressenti des occupants dans leur logement.....	55
Graphique 46 : Le ressenti des occupants au sein de la copropriété.....	55
Graphique 47 : Ressenti des logements dans la copropriété et le logement	56
Graphique 48 : Ressenti et projet.....	56
Graphique 49 : Délais envisagé pour quitter le logement.....	57
Graphique 50 : Projet des locataires.....	57
Graphique 51 : Projet des propriétaires	57
Graphique 52 : Raison évoquée pour quitter le logement	57
Tableau 1 : Répartition des lots sur la copropriété selon leur affectation au 29 juillet 2004.....	14
Tableau 2 : Les commerces de la copropriété	15
Tableau 3 : Superficie des logements.....	16
Tableau 4 : Les cas de suroccupation	19
Tableau 5 : Comparaison du taux de mutation entre la copropriété et les communes alentours.....	33
Tableau 6 : type de logements occupés par des propriétaires	34
Tableau 7 : Niveau prix des Loyers sur la Copropriété et sur la commune de Choisy	37
Tableau 8 : Loyer pratiqué par les bailleurs de plusieurs logements. Source : CODAL PACT 94	38
Tableau 9 : Le taux d'effort moyen des ménages occupants	45
Tableau 10 : Taux d'effort des ménages, Source : Enquêtes sociales CODAL PACT 94.....	46
Tableau 11 : Reste à vivre	48
Tableau 12 : liste des ménages en difficulté - Enquêtes sociales CODAL PACT 94	50
Tableau 13 : Les financements de travaux	62
Tableau 14 : Les quotes part par type de logements.....	63
Tableau 15 : les subventions mobilisables sur parties communes et privatives.....	63
Tableau 16 : Estimation de la quote part « reste à financer » sur parties privatives	63
Tableau 17 : Estimation de la quote part « Reste à financer sur parties communes »	63
Carte 1 : Situation de la copropriété Boulenger dans le périmètre ORU	11
Carte 2 : Les services administratifs autour de la copropriété.....	13
Carte 3 : Schéma de la copropriété Boulenger. CODAL PACT 94.....	14