

**ETUDE PRE-OPÉRATIONNELLE DE LA
COPROPRIÉTÉ BOULENGER
(COMMUNE DE CHOISY LE ROI – VAL DE MARNE)**



ANNEXES



**ETUDE PRE-OPÉRATIONNELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ BOULENGER
ANNEXES**

TABLE DES MATIÈRES

LES QUESTIONNAIRES.....	7
LOCATAIRE	9
PROPRIETAIRE OCCUPANT	17
GRILLE ENQUETEUR.....	25
PROPRIETAIRE BAILLEUR.....	29
GRILLE D'ENTRETIEN-PROPRIETAIRE BAILLEUR	35
GRILLE D'ENTRETIEN-COMMERCANTS.....	37
 LES REUNIONS ET COMITE DE PILOTAGE	39
NOTE D'ETAPE DU 25 MAI 2004	41
COMITE DE PILOTAGE DU 22 JUIN 2004	51
REUNION TECHNIQUE DU 22 JUILLET 2004	57

LES QUESTIONNAIRES

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêteur :

Nom : Prénom :
 Téléphone : Travail :/...../...../...../..... Domicile :/...../...../...../.....
 Bâtiment : Etage :
 N° de lot : - Appartement :

	NOM	ADRESSE
PROPRIETAIRE		
GERANT		

1. DATE D'ARRIVEE/...../.....

2. NATURE DU BAIL

Logement 48	Régit par la loi de 1989	Bail professionnel	Bail commercial
-------------	--------------------------	--------------------	-----------------

3. Au sein de la copropriété, êtes-vous locataire d'au moins une cave ?

Oui	Non	NSP	Si oui, combien?	<input type="text"/>	Numéro(s) de lot	<input type="text"/>
-----	-----	-----	------------------	----------------------	------------------	----------------------

4. Au sein de la copropriété, êtes-vous locataire d'au moins une place de parking ou d'un garage ?

Oui	Non	NSP	Si oui, combien?	<input type="text"/>	Numéro(s) de lot	<input type="text"/>
-----	-----	-----	------------------	----------------------	------------------	----------------------

5. Au sein de la copropriété, êtes-vous locataire d'au moins un cellier ?

Oui	Non	NSP	Si oui, combien?	<input type="text"/>	Numéro(s) de lot	<input type="text"/>
-----	-----	-----	------------------	----------------------	------------------	----------------------

LE LOGEMENT

ELEMENTS DE CONFORT :

6. En fonction de la liste suivante, quels sont, selon vous, les trois éléments inconfortables de votre logement (en les hiérarchisant) ?

Logement trop petit	Absence de salle d'eau	Présence de pièce(s) inférieure(s) à 9 m²	Absence de fenêtre	Absence d'eau chaude	NSP
Présence d'une douche plutôt qu'une baignoire	Absence de cuisine	Absence d'installation fixe de chauffage	Absence de WC à l'intérieur du logement	Hauteur sous-plafond pas assez importante	

7. Si aucun élément d'inconfort ne peut être hiérarchisé, cochez la case ☐

8. Y-a-t-il d'autres éléments que vous considérez comme inconfortables dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

9. Si oui, lesquels (en les hiérarchisant) ?

10. Si aucun élément de la liste n'a été hiérarchisé et si aucun autre élément d'inconfort n'est cité, est-ce que cela signifie que selon vous votre logement est totalement confortable ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

Remarques :

LE CHAUFFAGE :

11. Comment pensez-vous être chauffé ?

Très bien	Bien	Pas bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	----------	------------------	-----
12. Y-a-t-il une ou plusieurs pièce(s) où vous vous sentez moins bien chauffé ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
13. Si oui, lesquelles ?
14. Si oui, selon vous, pourquoi?
15. Y a-t-il un système de chauffage dans toutes les pièces ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
16. En période hivernale, chauffez-vous votre logement de manière continue ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
17. Quelle énergie utilisez-vous pour chauffer votre logement ?

Gaz	Fuel	Electrique	Charbon	NSP
-----	------	------------	---------	-----
18. Si vous utilisez un autre combustible que le gaz, avez-vous quand même une arrivée de gaz dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
19. Si vous avez une installation, la complétez-vous par un système de chauffage d'appoint ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
20. Si oui, combien y-a-t-il d'appareils et quelle est la nature de l'apport calorifique (électrique, pétrole...) ?
.....
21. Si oui, utilisez-vous ces appareils toute l'année ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
22. Si non, à quelle(s) période(s) ou occasion(s) ?
23. Utilisez-vous des bouteilles de gaz ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
24. Avec quel combustible faites-vous la cuisine ?

Remarques :

.....

.....

SYSTEME D'AERATION :

25. Avez-vous un système d'aération mécanique ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
26. Y a t il des grilles d'aération sur vos fenêtre(s) ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
27. Les grilles d'aération sont-elles bouchées ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
28. Si oui, pourquoi ?

LES FENETRES :

29. Les fenêtres ont-elles été changées depuis votre arrivée ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
30. Si oui, quand ?
31. L'état des fenêtres vous pose-il un problème ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
32. Si oui, de quelle nature ?
- | | | | |
|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Mauvaise fermeture | Difficulté d'entretien | Mauvaise isolation | Fenêtre trop petite ou trop grande |
| Fenêtre mal placée | Fenêtre cassée | Etat général très vétuste | NSP |
33. Pensez-vous qu'il manque des fenêtres dans votre logement?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
34. Si oui, où ?
35. Si oui, Pourquoi?

Remarques :

LES VOLETS :

36. Avez-vous des volets dans toutes les pièces ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

37. Si non, quelles sont les pièces qui sont dépourvues de volets ?

38. Si non, est ce que cela vous gêne ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

39. Pensez-vous qu'il serait nécessaire de changer vos volets ou une partie ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

LES RESEAUX :

40. Avez-vous des problèmes avec votre réseau électrique ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

41. Si oui, de quelle nature ?

Prises défectueuses	Prises déboîtées	Changement fréquent des fusibles	Déclenchement fréquent du disjoncteur
Tableau électrique dangereux	Fils dénudés	Nombre insuffisant de prises	NSP

42. Si oui, où sont localisés les problèmes électriques?

Dans tout le logement	Dans les toilettes	Dans la cuisine	Dans la salle de bain	Dans les chambres	Dans le séjour	NSP
-----------------------	--------------------	-----------------	-----------------------	-------------------	----------------	-----

43. Pensez-vous que votre installation électrique soit dangereuse ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

44. Avez-vous des problèmes avec le réseau d'eau ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

45. Si oui, de quelle nature ?

Fuite d'eau	Problème d'eau chaude	Robinetterie défectueuse	Tuyaux d'évacuation et d'arrivée défectueux	NSP
-------------	-----------------------	--------------------------	---	-----

46. Si oui, où sont localisés les problèmes du réseau d'eau ?

Dans toutes les pièces humides	Dans les toilettes	Dans la cuisine	Dans la salle de bain	NSP
--------------------------------	--------------------	-----------------	-----------------------	-----

47. Pensez-vous avoir des problèmes d'humidité dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

48. Si oui, où et depuis quand ?

49. Les taches atteignent-elles leur maximum en hiver ou par temps de pluie ?

En hiver	Par temps de pluie	Autre :	NSP
----------	--------------------	---------------	-----

50. Etes vous gêné(e) par des bruits extérieurs à votre logement?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

51. Si oui, d'où proviennent-ils?

ANNEXES DU LOGEMENT :

52. Avez-vous au moins une voiture ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 53. Si oui, combien ?

1	2	3	NSP
---	---	---	-----

54. Avez-vous au moins un deux roues ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 55. Si oui, combien ?

Moto				Vélo			
1	2	3	NSP	1	2	3	NSP

56. Si vous êtes locataire d'une place de parking dans la copropriété, l'utilisez vous ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

57. Si oui, pour garer :

voiture	Vélo	Autre usage (précisez) :
---------	------	--------------------------

58. Si vous n'avez pas de garage, pensez-vous en avoir besoin ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

59. Si oui, souhaiteriez-vous

Louer une place de parking	Achetez une place de parking	NSP
----------------------------	------------------------------	-----

60. Si vous n'avez pas de garage ni de place de parking et que vous disposez d'au moins une voiture ou un deux roues, où vous garez-vous ?

61. Trouvez-vous de la place

Facilement	Assez facilement	Difficilement
------------	------------------	---------------

62. Si vous êtes locataire d'une cave dans la copropriété, l'utilisez vous ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

63. Si oui, pour quel usage ?

64. Si non, pourquoi ?

65. Si vous n'avez pas de cave, pensez-vous en avoir besoin ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

66. Si oui, souhaiteriez-vous :

Louer une cave	Acheter une cave	NSP
----------------	------------------	-----

Remarque(s) :

PARCOURS RESIDENTIEL ET PROJET(S)

67. Quel statut aviez-vous auparavant ?

Locataire		Propriétaire	Hébergé (famille ou tiers)	Chez les parents	NSP
Secteur Privé	HLM				

68. Où habitez-vous avant ?

Choisy-le-Roi		Même départ. autre ville	Autre département			Autre pays (précisez)	NSP
Même quartier	Autre quartier	Commune de :	Paris	IDF	Province		

69. Pourquoi avoir quitté l'ancien logement ?

Envie de changer de logement	Décohabitation	Agrandis. de la famille	Divorce/ séparation	Autre :
Raisons professionnelles	Souhait d'être propriétaire	Souhait de changer de ville	Souhait de changer de quartier	NSP

70. Pourquoi avoir loué ce logement ?

Ville	Quartier	Proximité des transports	Prix	Pas de raison particulière	Autre :	NSP
-------	----------	--------------------------	------	----------------------------	---------------	-----

71. Par quel biais ?

Agence	Annonce	Bouche à oreilles	Autre :	NSP
--------	---------	-------------------	---------------	-----

72. Depuis votre arrivée, avez-vous réalisé des travaux dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

73. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

74. Depuis votre arrivée, votre propriétaire a-t-il réalisé des travaux dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

75. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

76. A votre avis, votre logement a-t-il besoin de travaux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

77. Si oui, lesquels ?

78. Envisagez-vous de réaliser des travaux dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

79. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

80. Votre propriétaire envisage-t-il de réaliser des travaux dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

81. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

--

Remarques :

82. Comment vous sentez-vous dans votre logement ?

Très bien	Bien	Moyennement bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	------------------	------------------	-----

Pour quel(s) motif(s) ? :

83. Comment vous sentez-vous dans la copropriété ?

Très bien	Bien	Moyennement bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	------------------	------------------	-----

Pour quel(s) motif(s) ? :

Quels rapports entretenez-vous avec le propriétaire ?

Inexistants	Fréquents	Rares	NSP
Amicaux	Cordiaux	Conflictuels	NSP

Quels rapports entretenez-vous avec le gérant ?

Inexistants	Fréquents	Rares	NSP
Amicaux	Cordiaux	Conflictuels	NSP

Quels rapports entretenez-vous avec votre voisinage ?

Inexistants	Fréquents	Rares	NSP
D'entraide	Amicaux	Conflictuels	NSP

Précisez :

84. Souhaitez-vous quitter votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

85. Si oui, que souhaitez-vous faire ?

Acheter	Louer		NSP
	Ici	Ailleurs	

86. Dans quel délai ?

Moins d'un an	1 à 2 ans	Plus de 2 ans
---------------	-----------	---------------

87. Pour quel motif(s) ? :

Taille		Quartier / ville	Nuisances sonores	Charges trop importantes	Problèmes de voisinage	Autre :	NSP
Trop petit	Trop grand						

88. Si vous ne souhaitez pas partir, pour agrandir votre logement, seriez-vous prêt à louer un autre logement dans la copropriété ?

Oui	Non	Ne souhaite pas de logement plus grand	NSP
-----	-----	--	-----

Si non, pourquoi :

89. Regrettez-vous la location de votre appartement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

Pour quel(s) motif(s) ? :

LA COPROPRIETE ET SON FONCTIONNEMENT

90. Savez-vous ce que comprennent vos charges ?

Oui	Non	En partie seulement	NSP
-----	-----	---------------------	-----

91. L'entretien des parties communes vous paraît-il :

Très satisfaisant	Satisfaisant	Plutôt insatisfaisant	Très insatisfaisant	NSP
-------------------	--------------	-----------------------	---------------------	-----

92. Pensez-vous que vos charges sont trop élevées par rapport à l'entretien de la copropriété ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

93. A votre avis, l'immeuble a-t-il besoin de travaux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

94. Si oui, lesquels ?

Terrasse	Ravalement	Ascenseurs	Parties communes (hall, paliers)	Réseaux	Autres :	NSP
----------	------------	------------	----------------------------------	---------	----------------------------	-----

95. Les commerces de la copropriété produisent-ils selon vous des nuisances ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

96. Si oui, de quelle(s) nature(s) ?

Sonore	Olfactive	Autres :
--------	-----------	----------------

97. Utilisez-vous les commerces de la copropriété ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

98. Si oui, lesquels (en les classant par ordre d'importance) ?

1.	4.
2.	5.
3.	6.

99. Si non, pourquoi ?

100. Selon vous, en fonction de la liste ci-contre, quelles sont les sources de difficulté sur la copropriété ? (Classer par ordre d'importance)

Les impayés	Le montant des charges	L'entretien de l'immeuble et parties communes	L'action du syndic	L'intrusion de personnes extérieures à la copropriété	NSP
La présence de commerces	Le voisinage	Le changement rapide d'occupants	L'investissement des copropriétaires	L'action du conseil syndical	

Remarque(s) :

.....

.....

LES LOCATAIRES

101. SITUATION FAMILIALE :

Célibataire	Vie maritale	PACS	Mariage	Divorcé(e)	Séparé(e)	Veuf(ve)
-------------	--------------	------	---------	------------	-----------	----------

COMPOSITION DU MENAGE :

	Nombre	Age
102. Responsable de famille (H)		
103. Responsable de famille (F)		
104. Enfant(s) à charge		
105. Autres personnes à charges		
106. (indiquez les liens avec les responsables du ménage)		

107. SITUATION PROFESSIONNELLE : (le cas échéant, indiquez la nature de l'emploi exercé)

	Responsable H	Responsable F	Autre actif	Autre actif
Salarié (préciser CDD ou CDI et public, privé)				
Intérimaire (précisez public ou privé)				
Actif non salarié (artisan, libéral)				
Retraité				
Chômeur				
Rmiste				
Invalide/ handicapé				
Étudiant				
Sans profession				

Remarque(s) :

.....

.....

RESSOURCES ET DEPENSES DU MENAGE

RESSOURCES MENSUELLES :	Resp. H	Resp. F	Couple	Autre actif	Autre actif
108. Revenu Fiscal de Référence 2002					
109. Salaire mensuel net 2004 (trois derniers mois)					
110. Pension alimentaire (<i>préciser la fréquence : mensuelle, trimestrielle...</i>)					
111. Indemnités ASSEDIC 2003					
112. RMI 2003					
113. Allocations familiales 2003					
114. Allocations logements 2003					
115. Pension de retraite (caisses principale et complémentaire) (<i>préciser la fréquence : mensuelle, trimestrielle...</i>)					
116. Autres ressources					

DEPENSES :	Montant	Échéance du paiement (/mois...)
117. Loyer hors charges		
118. Les charges (montant mensuel moyen sur 2003)		
119. Loyer charges comprises		
120. EDF (montant bimestriel moyen sur 2003)		
121. Taxe d'habitation 2003		
122. Location garage		
123. Location cave		
124. Location Cellier		

125. Avez-vous contracté un ou plusieurs prêt(s) à la consommation ?

Oui Non NSP

126. Si oui, combien ?

127. Si oui, quel est le montant mensuel total de vos ou votre échéance(s) en € ?

128. Quelle est la date des dernières échéances à payer ? :

129. Avez-vous d'autres dépenses (pensions alimentaires, dépenses mensuelles pour le financement des études des enfants etc...)?

Oui Non NSP

130. Si oui, précisez la nature de la ou des dépense(s)et le montant en €/ mois

131. Utilisez-vous des services d'aide à domicile ?

Oui Non NSP

132. De quel type ?

133. Etes-vous en procédure de surendettement ?

Oui Non NSP

Date de l'enquête :

Nom de l'enquêteur :

Nom :		Prénom :	
Téléphone :	Travail :/...../...../...../.....	Domicile :/...../...../...../.....	
Bâtiment :		Étage :	
N° de lot : - Appartement :			

1. Au sein de la copropriété, êtes-vous propriétaire d'au moins une cave ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 Si oui, combien? Numéro(s) de lot
2. Au sein de la copropriété, êtes-vous propriétaire d'au moins une place de parking ou d'un garage ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 Si oui, combien? Numéro(s) de lot
3. Au sein de la copropriété, êtes-vous propriétaire d'au moins un cellier ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 Si oui, combien? Numéro(s) de lot
4. Possédez-vous d'autres biens immobiliers ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
5. Si oui, quelle en est la nature et où se situe(nt)-il(s) ?
6. Si oui, les mettez-vous en location ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

LE LOGEMENT

ELEMENTS DE CONFORT :

7. En fonction de la liste suivante, quels sont, selon vous, les trois éléments inconfortables de votre logement (en les hiérarchisant) ?

Manque de luminosité du logement	Logement trop petit	Absence de salle d'eau	Présence de pièce(s) inférieure(s) à 9 m ²	Absence de fenêtre	Absence d'eau chaude	NSP
Logement non isolé des bruits de l'extérieur	Présence d'une douche plutôt qu'une baignoire	Absence de cuisine	Absence d'installation fixe de chauffage	Absence de WC à l'intérieur du logement	Hauteur sous-plafond pas assez importante	

8. Si aucun élément d'inconfort ne peut être hiérarchisé, cochez la case ☐

9. Y-a-t-il d'autres éléments que vous considérez comme inconfortables dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

10. Si oui, lesquels (en les hiérarchisant)?

11. Si aucun élément de la liste n'a été hiérarchisé et si aucun autre élément d'inconfort n'est cité, est-ce que cela signifie que selon vous votre logement est totalement confortable ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

Remarques :

.....

.....

LE CHAUFFAGE :

12. Comment pensez-vous être chauffé ?

Très bien	Bien	Pas bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	----------	------------------	-----
13. Y-a-t-il une ou plusieurs pièce(s) où vous vous sentez moins bien chauffé ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
14. Si oui, lesquelles ?
15. Si oui, selon vous, pourquoi?
16. Y a-t-il un système de chauffage dans toutes les pièces ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
17. En période hivernale, chauffez-vous votre logement de manière continue ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
18. Quelle énergie utilisez-vous pour chauffer votre logement ?

Gaz	Fuel	Electrique	Charbon	NSP
-----	------	------------	---------	-----
19. Si vous utilisez un autre combustible que le gaz, avez-vous quand même une arrivée de gaz dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
20. Si vous avez une installation, la complétez-vous par un système de chauffage d'appoint ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
21. Si oui, combien y-a-t-il d'appareils et quelle est la nature de l'apport calorifique (électrique, pétrole...) ?
.....
22. Si oui, utilisez-vous ces appareils toute l'année ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
23. Si non, à quelle(s) période(s) ou occasion(s) ?
24. Utilisez-vous des bouteilles de gaz ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
25. Avec quel combustible faites-vous la cuisine ?

Remarques :

.....

SYSTEME D'AERATION :

26. Avez-vous un système d'aération mécanique ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 Y a t il des grilles d'aération sur vos fenêtre(s) ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
27. Les grilles d'aération sont-elles bouchées ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 Si oui, pourquoi ?

LES FENETRES :

28. Les fenêtres ont-elles été changées depuis votre arrivée ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
29. Si oui, quand ?
30. L'état des fenêtres vous pose-il un problème ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
31. Si oui, de quelle nature ?
- | | | | | | | | |
|--------------------|--|------------------------|--|---------------------------|--|------------------------------------|--|
| Mauvaise fermeture | | Difficulté d'entretien | | Mauvaise isolation | | Fenêtre trop petite ou trop grande | |
| Fenêtre mal placée | | Fenêtre cassée | | Etat général très vétuste | | NSP | |
32. Pensez-vous qu'il manque des fenêtres dans votre logement?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
33. Si oui, où ?
34. Si oui, Pourquoi?

Remarques :

.....

.....

LES VOLETS :

35. Avez-vous des volets dans toutes les pièces ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
36. Si non, quelles sont les pièces qui sont dépourvues de volets ?
37. Si non, est ce que cela vous gêne ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
38. Si oui, seriez-vous prêt à installer de nouveaux volets ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
39. Pourquoi ?.....
40. Pensez-vous qu'il est nécessaire de changer vos volets ou une partie ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
41. Si oui, l'envisagez dans ?

6 mois	Un an	1 ou 2 ans	Plus longtemps	Non envisagé	NSP
--------	-------	------------	----------------	--------------	-----

LES RESEAUX :

42. Avez-vous des problèmes avec votre réseau électrique ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
43. Si oui, de quelle(s) nature(s) ?

Prises défectueuses		Prises déboîtées		Changement fréquent des fusibles		Nombre insuffisant de prises	
Tableau électrique dangereux		Fils dénudés		Déclenchement fréquent du disjoncteur		NSP	
44. Si oui, où sont localisés les problèmes électriques ?

Dans tout le logement	Dans les toilettes	Dans la cuisine	Dans la salle de bain	Dans les chambres	Dans le séjour	NSP
-----------------------	--------------------	-----------------	-----------------------	-------------------	----------------	-----
45. Pensez-vous que votre installation électrique soit dangereuse ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
46. Avez-vous des problèmes avec le réseau d'eau ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
47. Si oui, de quelle(s) nature(s) ?

Fuite d'eau	Problème d'eau chaude	Robinetterie défectueuse	Tuyaux d'évacuation et d'arrivée défectueux	NSP
-------------	-----------------------	--------------------------	---	-----
48. Si oui, où sont localisés les problèmes du réseau d'eau ?

Dans toutes les pièces humides	Dans les toilettes	Dans la cuisine	Dans la salle de bain	NSP
--------------------------------	--------------------	-----------------	-----------------------	-----
49. Pensez-vous avoir des problèmes d'humidité dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
50. Si oui, où et depuis quand ?
51. Les taches atteignent-elles leur maximum en hiver ou par temps de pluie ?

En hiver	Par temps de pluie	Autre.....	NSP
----------	--------------------	------------	-----
52. Etes vous gêné(e) par des bruits extérieurs à votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
53. Si oui, d'où proviennent-ils ?

ANNEXES DU LOGEMENT :

54. Avez-vous au moins une voiture ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 55. Si oui, combien ?

1	2	3	NSP
---	---	---	-----
56. Avez-vous au moins un deux roues ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

 57. Si oui, combien

Moto				Vélo			
1	2	3	NSP	1	2	3	NSP
58. Si vous êtes propriétaire d'une place de parking dans la copropriété, l'utilisez vous ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
59. Si oui, pour garer :

voiture	Vélo	Autres usages :.....
---------	------	----------------------
60. Si vous êtes propriétaire d'une place de parking dans la copropriété et que vous ne l'utilisez pas, la ou les mettez-vous en location ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----
61. Si non, pourquoi ?

NSP

62. Si non, souhaiteriez-vous vendre votre ou vos place(s) de parking ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

63. Si vous n'êtes pas propriétaire d'un garage ou d'une place de parking dans la copropriété et que vous avez un ou plusieurs véhicule(s), êtes vous locataire d'une place de parking ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

64. Si vous n'avez pas de garage, pensez-vous en avoir besoin ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

65. Si oui, souhaiteriez-vous

Louer une place de parking	Achetez une place de parking	NSP
----------------------------	------------------------------	-----

66. Si vous n'avez pas de garage ni de place de parking et que vous disposez d'au moins une voiture ou un deux roues, où vous gardez-vous ?

--

67. Trouvez-vous de la place

Facilement	Assez facilement	Difficilement	NSP
------------	------------------	---------------	-----

68. Si vous êtes propriétaire d'une cave dans la copropriété, l'utilisez vous ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

69. Si oui, pour quel usage ?

--

70. Si non, pourquoi ?

--

71. Si vous n'êtes pas propriétaire d'une cave, en louer vous au moins une ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

72. Si oui, combien ?

--

73. Si oui, l'utilisez-vous ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

74. Si oui, pour quel usage ?

--

75. Si non, pourquoi ?

--

76. Si vous n'avez pas de cave, pensez-vous en avoir besoin ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

77. Si oui, souhaiteriez-vous

Louer une cave	Acheter une cave	NSP
----------------	------------------	-----

Remarque(s) :

PARCOURS RESIDENTIEL ET PROJET(S)

78. Quel statut aviez-vous avant ?

Locataire		Propriétaire	Hébergé (famille ou tiers)	Chez les parents	NSP
Secteur Privé	HLM				

79. Où habitez-vous avant ?

Choisy-le-Roi		Même départ. autre ville	Autre département			Autre pays (précisez) :	NSP
Même quartier	Autre quartier	Commune de :	Paris	IDF	Province		

80. Pourquoi avoir quitté l'ancien logement ?

Envie de changer de logement	Décohabitation	Agrandis. de la famille	Divorce/ séparation	NSP
Raisons professionnelles	Souhait d'être propriétaire	Souhait de changer de ville	Souhait de changer de quartier	

ACQUISITION DU LOGEMENT :

81. Date de l'acquisition :	82. Montant de la transaction :		NSP
	Avec frais de notaire :	Hors frais de notaire :	

83. Pourquoi avoir acheté ce logement ?

Ville	Quartier	Proximité des transports	Prix	Pas de raison particulière	Autre :	NSP
-------	----------	--------------------------	------	----------------------------	---------------	-----

84. Par quel biais ?

Agence	Annonce	Bouche à oreilles	Autre :	NSP
--------	---------	-------------------	---------------	-----

85. Depuis votre arrivée, avez-vous réalisé des travaux dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

86. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

--

87. A votre avis, votre logement a-t-il besoin de travaux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

88. Si oui, lesquels ?

--

89. Envisagez-vous de réaliser des travaux dans votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

90. Si oui, où, quand et de quelle nature ?

--

Remarques :

.....

.....

91. Souhaitez-vous quitter votre logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

92. Si oui, que souhaitez-vous faire de votre logement ?

Le vendre	Le mettre en location	NSP
-----------	-----------------------	-----

93. Dans quel délai ?

Moins d'un an	1-2 ans	Plus de 2 ans	NSP
---------------	---------	---------------	-----

94. Pour quel motif(s) ? :

Taille		Quartier / ville	Nuisances sonores	Charges trop importantes	Problèmes de voisinage	Autre :	NSP
Trop petit	Trop grand						

95. Si vous ne souhaitez pas partir, pour agrandir votre logement, seriez-vous prêt à acheter un autre logement dans la copropriété ?

Oui	Non	Ne souhaite pas de logement plus grand	NSP
-----	-----	--	-----

96. Si oui, seriez-vous prêt à acheter un ou plusieurs logement(s) pour les réunir ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

97. Si non, pourquoi :

98. Comment vous sentez-vous dans votre logement ?

Très bien	Bien	Moyennement bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	------------------	------------------	-----

99. Pour quel(s) motif(s) ? :

.....

100. Comment vous sentez-vous dans la copropriété ?

Très bien	Bien	Moyennement bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	------------------	------------------	-----

101. Pour quel(s) motif(s) ? :

.....

102. QUELS RAPPORTS ENTRETENEZ-VOUS AVEC VOTRE VOISINAGE ?

INEXISTANTS	FRÉQUENTS	RARES	NSP
D'ENTRAIDE	AMICAUX	CONFLICTUELS	NSP

Précisez :

LES OCCUPANTS

103. SITUATION FAMILIALE :

Célibataire	Vie maritale	PACS	Mariage	Divorcé(e)	Séparé(e)	Veuf(ve)
-------------	--------------	------	---------	------------	-----------	----------

COMPOSITION DU MENAGE :

	Nombre	Age
104. Responsable de famille (H)		
105. Responsable de famille (F)		
106. Enfant(s) à charge		

107. Autres personnes à charges (indiquez les liens avec les responsables du ménage)		
--	--	--

108. SITUATION PROFESSIONNELLE : (le cas échéant, indiquez la nature de l'emploi exercé)

	Responsable H	Responsable F	Autre actif	Autre actif
Salarié (préciser CDD ou CDI et public, privé)				
Intérimaire (préciser : public ou privé)				
Actif non salarié (artisan, libéral)				
Retraité				
Chômeur				
Rmiste				
Invalide/ handicapé				
Étudiant				
Sans profession				

Remarque(s) :

.....

RESSOURCES ET DEPENSES DU MENAGE

RESSOURCES MENSUELLES :

	Resp. H	Resp. F	Couple	Autre actif	Autre actif
109. Revenu Fiscal de Référence 2002 (voir avis d'imposition)					
110. Salaire mensuel net 2004 (trois derniers mois)					
111. Pension alimentaire (préciser la fréquence : mensuelle, trimestrielle...)					
112. Indemnités ASSEDIC 2003					
113. RMI 2003					
114. Allocations familiales 2003					
115. Pension de retraite (caisses principale et complémentaire) (préciser la fréquence : mensuelle, trimestrielle...)					
116. Autres ressources					

DEPENSES :

	Montant	Échéance du paiement (/mois...)
117. Les charges (montant trimestriel moyen sur 2003)		
118. EDF (montant bimestriel moyen sur 2003)		
119. Prêt accession		
120. Taxe d'habitation 2003		
121. Taxe foncière 2003		
122. Location garage		
123. Location cave		
124. Location Cellier		

125. Etes-vous propriétaire accédant ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

126. Etes-vous primo accédant ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

127. Avez-vous contracté un ou plusieurs prêt(s) à la consommation ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

128. Si oui, combien ?

--

129. Si oui, quel est le montant mensuel total de vos ou votre échéance(s) en € ?

130. Quelle est la date des dernières échéances à payer ? :

131. Avez-vous d'autres dépenses (pensions alimentaires, dépenses mensuelles pour le financement des études des enfants etc...)?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

132. Si oui, précisez la nature de la ou des dépense(s)et le montant en €/ mois

...../ mois

...../ mois

133. Utilisez-vous des services d'aide à domicile ? ☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

134. De quel type ?

135. Etes-vous en procédure de surendettement ? ☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

LA COPROPRIETE ET SON FONCTIONNEMENT

136. Savez-vous ce que comprennent vos charges ? ☐ Oui ☐ Non ☐ En partie seulement ☐ NSP

137. L'entretien des parties communes vous paraît-il :

<input type="checkbox"/> Très satisfaisant	<input type="checkbox"/> Satisfaisant	<input type="checkbox"/> Plutôt insatisfaisant	<input type="checkbox"/> Très insatisfaisant	<input type="checkbox"/> NSP
--	---------------------------------------	--	--	------------------------------

138. Pensez-vous que vos charges sont trop élevées par rapport à l'entretien de la copropriété ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

139. Etes-vous satisfait de l'action de votre syndic ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

140. Si non pourquoi ?

141. A votre avis, l'immeuble a-t-il besoin de travaux ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

142. Si oui, lesquels ?

<input type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Ravalement	<input type="checkbox"/> Ascenseurs	<input type="checkbox"/> Parties communes (hall, paliers)	<input type="checkbox"/> Réseaux	<input type="checkbox"/> Autres :	<input type="checkbox"/> NSP
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---	----------------------------------	---	------------------------------

143. Les commerces de la copropriété produisent-ils selon vous des nuisances ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

144. Si oui, de quelle(s) nature(s) ?

☐ Sonore ☐ Olfactive ☐ Autres : ☐ NSP

145. Utilisez-vous les commerces de la copropriété ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

146. Si oui, lesquels (en les classant par ordre d'importance) ?

1.	4.
2.	5.
3.	6.

147. Si non, pourquoi ?

148. Avez-vous déjà été membre du conseil syndical ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

149. Si non pourquoi ?

150. Si oui, quand ?

151. Si oui, l'êtes vous toujours ?

☐ Oui ☐ Non ☐ NSP

152. Si non, pourquoi ?

153. Si oui, depuis quand ?

154. Si oui quelles sont vos fonctions ?

155. Que pensez-vous de l'action du conseil syndical ?

.....

156. Selon vous, en fonction de la liste ci-contre, quelles sont les trois principales sources de difficulté sur la copropriété ? (en les hiérarchisant)

<input type="checkbox"/> Les impayés	<input type="checkbox"/> Le montant des charges	<input type="checkbox"/> L'entretien de l'immeuble et parties communes	<input type="checkbox"/> L'action du syndic	<input type="checkbox"/> L'intrusion de personnes extérieures à la copropriété	<input type="checkbox"/> NSP
<input type="checkbox"/> La présence de commerces	<input type="checkbox"/> Le voisinage	<input type="checkbox"/> Le changement rapide d'occupants	<input type="checkbox"/> L'investissement des copropriétaires	<input type="checkbox"/> L'action du conseil syndical	

Remarque(s) :

.....

.....

157.Regrettez vous l'achat de votre appartement?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

158.Pour quel(s) motif(s) ?

.....

.....

159.Avez-vous un exemplaire du règlement de copropriété?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

160.Si oui, l'avez-vous déjà lu?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

161.Si oui, le consultez-vous régulièrement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

162. Pensez-vous que le règlement de copropriété est en accord avec le fonctionnement actuel de la copropriété ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

163. Si non, pourquoi?

--

164.Selon vous, quelles sont les trois principales missions du conseil syndical ? (classez par ordre d'importance)

Arbitrer les conflits au sein de la copropriété		Veiller à la conformité des décisions prises en AG		Contrôler le budget du syndic		Veiller à la bonne utilisation des parties communes		Informer les copropriétaires		N S P
Animer la copropriété		Assister le syndic dans la gestion		Vérifier la bonne application du règlement de copropriété		Recevoir les prestataires de service		Faire remonter des informations au syndic		

165.Selon vous, quelles sont les trois principales missions du syndic ? (classez par ordre d'importance)

Réaliser des travaux		Réduire les impayés		Assurer la gestion courante de la copropriété		Elaboration du budget de la copropriété		Arbitrer les conflits au sein de la copropriété	
Tenir les AG		Informar les copropriétaires		Vérifier la bonne application du règlement de copropriété		NSP			

GRILLE ENQUETEUR

N° d'appart	a accepté que l'on visite son logement, Oui/non/NSP		Type de logement					Superficie en m²	1. nombre d'occupants		2. Disjoncteur différentiel		3. Manque d'entretien du logement		4. Etat apparent du logement			
	Oui	Non	NSP	Chambre	Studio	F2	F3	F4	F8		adultes	enfants	Oui	Non	NSP	Oui	Non	NSP

WC																						
5. WC à l'intérieur			6. WC séparés de la SDB			7. WC pourvu chasse d'eau et cuvette			8. Broyeur			9. Séparés des pièces où l'on prend repas si >2 pièces			10. Nature système d'aération (nat/méca/pas)			11. Fonctionnement du sys d'aération(marche, bouché...)			13. Entretien	
Oui	Non	NSP	Oui	Non	NSP	Oui	Non	NSP	Oui	Non	NSP	Oui	Non	NSP	Nat	Méca	Pas					
14. Fenêtre			15. Type de fenêtre			16. Trace d'humidité (Oui)			17. nature des traces d'humidité			18. Etat du réseau électrique			19. Présence de prise à proximité d'un point d'eau			20. nature du chauffage (Electrique, gaz...)			21. Etat du convecteur	
Oui	Non	NSP	Simple	Double Fenêtre.	Double Vitrage											Oui	Non	NSP				

SDB																																					
22. Présence d'une SDB			23. nature (baignoire/douche)			24. Nature système d'aération			25. Fonctionnement du sys d'aération (correct/bouché...)			26. Entretien			27. Fenêtre (Oui/non/NSP)			28. Type de fenêtre			29. Trace d'humidité (Oui)			30. nature des traces d'humidité			18. Etat du réseau électrique			31. Présence de prise à proximité d'un point d'eau			32. nature du chauffage			33. Etat du convecteur	
Oui	Non	NSP	Baignoire	douche	Nat.	Méca	Pas					Oui	Non	NSP	Simple	Doublé fenêtre.	Double vitrage										Oui	Non	NSP								

CHAMBRE 2																								
58. Nature système d'aération			59. Fonctionnement du sys d'aération (correct/bou ché)	60. Entretien	61. Fenêtre			62. Type de fenêtre		63. Volet			64. Type de volet (battant, persienne.../bo is/alu....)	65. Etat des volets	66. Gardes corps bien fixés et sans jours.		67. Trace d'humidité é (Ou)	68. nature des traces d'humidité	69. Etat du réseau électrique	69b. Prises surchargées		70. nature du chauffage	71. Etat du convecteur	
Naturel					Oui			Simple		Oui					Oui					Oui				
Méca					Non			Double fenêtre		Non					Non					Non				
pas					NSP			Double vitrage		NSP					NSP					NSP				
CHAMBRE 3																								
58. Nature système d'aération			59. Fonctionnement du sys d'aération (correct/bou ché)	60. Entretien	61. Fenêtre			62. Type de fenêtre		63. Volet			64. Type de volet (battant, persienne.../bo is/alu....)	65. Etat des volets	66. Gardes corps bien fixés et sans jours.		67. Trace d'humidité é (Ou)	68. nature des traces d'humidité	69. Etat du réseau électrique	69b. Prises surchargées		70. nature du chauffage	71. Etat du convecteur	
Naturel					Oui			Simple		Oui					Oui					Oui				
Méca					Non			Double fenêtre		Non					Non					Non				
pas					NSP			Double vitrage		NSP					NSP					NSP				
CHAMBRE 4																								
58. Nature système d'aération			59. Fonctionnement du sys d'aération (correct/bou ché)	60. Entretien	61. Fenêtre			62. Type de fenêtre		63. Volet			64. Type de volet (battant, persienne.../bo is/alu....)	65. Etat des volets	66. Gardes corps bien fixés et sans jours.		67. Trace d'humidité é (Ou)	68. nature des traces d'humidité	69. Etat du réseau électrique	69b. Prises surchargées		70. nature du chauffage	71. Etat du convecteur	
Naturel					Oui			Simple		Oui					Oui					Oui				
Méca					Non			Double fenêtre		Non					Non					Non				
pas					NSP			Double vitrage		NSP					NSP					NSP				

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone :	Travail :/...../...../...../..... Domicile :/...../...../...../.....

PROPRIETE AU SEIN DE L'ENSEMBLE BOULENGER

1. Quel est votre statut :

Particulier, propriétaire unique

SCI

Indivision

Autre, précisez :

NSP

2. Au sein de la copropriété, de combien de logements êtes-vous le bailleur ?

3. Numéro(s) de lot :

4. Au sein de la copropriété, êtes-vous bailleur d'au moins une cave ?

Oui

Non

NSP

5. Si oui, combien? :

6. Numéro(s) de lot

7. Au sein de la copropriété, êtes-vous bailleur d'au moins une place de parking ou d'un garage ?

Oui

Non

NSP

8. Si oui, combien? :

9. Numéro(s) de lot

10. Au sein de la copropriété, êtes-vous bailleur d'au moins un cellier ?

Oui

Non

NSP

11. Si oui, combien? :

12. Numéro(s) de lot

13. Souhaitez-vous faire l'acquisition d'autres logements dans la copropriété ?

Oui

Non

NSP

14. Si oui, pourquoi ?

15. Si non, pourquoi ?

16. Si vous possédez plusieurs logements, certains sont-ils contigus ?

Oui

Non

NSP

17. Si oui, seriez-vous prêt à effectuer des regroupements d'appartements ?

Oui

Non

NSP

18. Si oui, pourquoi ?

19. Si non, pourquoi ?

20. Envisagez-vous d'occuper un de vos logements ou le logement mis en location ?

Oui

Non

NSP

21. Si oui, dans combien de temps ?

22. Possédez-vous d'autres biens immobiliers en dehors de ceux situés sur la copropriété ?

Oui

Non

NSP

23. Si oui, combien ?

24. Si oui, quelle en est la nature et où se situe(nt)-t-il(s) ?

25. Si oui, les mettez-vous en location ?

Oui

Non

NSP

LES LOCATAIRES

26. D'une façon générale, par quel biais avez-vous trouvé vos locataires ?

Agence	Bouche à oreilles
Annonce	Autre :

27. D'une manière générale, vos rapports avec vos locataires sont :

Inexistants	Rares	Fréquents	NSP
Amicaux	Cordiaux	Conflictuels	NSP

28. Un des logements au moins est-il mis à la disposition d'une ou plusieurs membres de votre famille à titre gracieux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

29. Si oui, indiquez les numéros des logements concernés ?

30. Si oui, les liens de parenté avec le ou les occupant(s) du logement ?

31. Avez-vous des difficultés à trouver des locataires ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

32. En général, la vacance entre deux mutations est-elle ?

Inexistante	Quelques semaines	Plusieurs mois	NSP
-------------	-------------------	----------------	-----

33. Rencontrez-vous des problèmes d'impayés de loyer ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

34. Si oui, pour quel(s) logement(s) et pour quel montant ?

.....

35. Si oui, des procédures à l'encontre des locataires sont-elles en cours ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

LA COPROPRIETE ET SON FONCTIONNEMENT

36. Savez-vous ce que comprennent vos charges ?

Oui	Non	En partie seulement
-----	-----	---------------------

37. L'entretien des parties communes vous paraît-il :

Très satisfaisant	Satisfaisant	Plutôt insatisfaisant	Très insatisfaisant	NSP
-------------------	--------------	-----------------------	---------------------	-----

38. Pensez-vous que vos charges sont trop élevées par rapport à l'entretien de la copropriété ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

39. Etes-vous satisfait de l'action de votre syndic ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

40. Si non pourquoi ?

41. A votre avis, l'immeuble a-t-il besoin de travaux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

Si oui, lesquels ?

Terrasse	Ravalement	Ascenseurs	Parties communes (hall, paliers)	Réseaux	Autres :	NSP
----------	------------	------------	----------------------------------	---------	--------------------------------	-----

42. Avez-vous déjà été membre du conseil syndical ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

43. Si non pourquoi ?

44. Si oui, quand ?

45. Si oui, l'êtes vous toujours ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

46. Si non, pourquoi ?

47. Si oui, depuis quand ?

48. Si oui quelles sont vos fonctions?

49. Que pensez-vous de l'action du conseil syndical ?

50. Comment vous sentez-vous dans la copropriété ?

Très bien	Bien	Moyennement bien	Pas bien du tout	NSP
-----------	------	------------------	------------------	-----

51. Remarque(s) :

52. Regrettez vous l'achat de votre appartement?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

53. Pour quel(s) motif(s) ?

54. Selon vous, en fonction de la liste ci-contre, quelles sont les sources de difficulté sur la copropriété ? (en les hiérarchisant)

Les impayés	Le montant des charges	L'entretien de l'immeuble et parties communes	L'action du syndic	L'intrusion de personnes extérieures à la copropriété
La présence de commerces	Le voisinage	Le changement rapide d'occupants	L'investissement des copropriétaires	L'action du conseil syndical
				NSP

55. Avez-vous un exemplaire du règlement de copropriété?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

56. Si oui, l'avez-vous déjà lu ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

57. Si oui, le consultez-vous régulièrement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

58. Pensez-vous que le règlement de copropriété est en accord avec le fonctionnement actuel de la copropriété ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

59. Si non, pourquoi?

--

60. Selon vous, quelles sont les trois principales missions du conseil syndical ? (classez par ordre d'importance)

Arbitrer les conflits au sein de la copropriété	Veiller à la conformité des décisions prises en AG	Contrôler le budget du syndic	Veiller à la bonne utilisation des parties communes	Informers les copropriétaires	NSP
Animer la copropriété	Assister le syndic dans la gestion	Vérifier la bonne application du règlement de copropriété	Recevoir les prestataires de service	Faire remonter des informations au syndic	

61. Selon vous, quelles sont les trois principales missions du syndic ? (classez par ordre d'importance)

Réaliser des travaux	Réduire les impayés	Assurer la gestion courante de la copropriété	Elaboration du budget de la copropriété	Arbitrer les conflits au sein de la copropriété
Tenir les AG	Informers les copropriétaires	Vérifier la bonne application du règlement de copropriété	NSP	

RESSOURCES ET DEPENSES DU BAILLEUR

62. Etes-vous propriétaire du logement que vous occupez actuellement ?

Oui Non NSP

63. Si non, quel est votre statut ?

Locataire		Hébergé		Autre :	NSP
Privé	HLM	Dans la famille	Chez un tiers	

RESSOURCES MENSUELLES en € :

	Resp. H	Resp. F	Couple	Autre actif	Autre actif
64. Revenu Fiscal de Référence 2002					
65. (cf feuille d'imposition 2002)					
66. Salaire mensuel net 2004 (trois derniers mois)					
67. Revenus fonciers 2003					
68. Pension alimentaire					
69. Indemnités ASSEDIC 2001					
70. RMI 2001					
71. Allocations familiales					
72. Allocations logements 2001					
73. Pension de retraite (caisses principale et complémentaire)					
74. Autres ressources (précisez la nature)					

DEPENSES POUR LE LOGEMENT QUE VOUS OCCUPEZ :

	Montant en €	Échéance du paiement (/mois...)
75. Les charges (montant trimestriel moyen sur 2003)		
76. EDF (montant bimestriel moyen sur 2003)		
77. Prêt accession		
78. Taxe d'habitation 2002		
79. Taxe foncière 2002		
80. Autres dépenses (précisez la nature)		

81. Avez-vous contracté un ou plusieurs prêt(s) à la consommation ?

Oui Non

82. Si oui, combien ?

83. Si oui, quel est le montant mensuel total de vos ou votre échéance(s) en € ?

84. Quelle est la date des dernières échéances à payer ? :

85. Avez-vous d'autres dépenses (pensions alimentaires, dépenses mensuelles pour le financement des études des enfants etc...)?

Oui Non

86. Si oui, précisez la nature de la ou des dépense(s)et le montant en €/ mois

DEPENSES POUR LE OU LES LOGEMENTS EN LOCATION :

	Montant en €	Échéance du paiement (/mois...)
87. Les charges (montant trimestriel moyen sur 2003)		
88. Gérance (montant annuel sur 2003)		
89. Taxe foncière 2002		
90. Autres dépenses courantes (précisez la nature)		

91. Avez-vous d'autres dépenses (pensions alimentaires, dépenses mensuelles pour le financement des études des enfants etc...)?

Oui Non

92. Quel est le montant mensuel total de vos ou votre échéance(s) en € ?

93. Quelle est la date des dernières échéances à payer ?

94. Etes-vous en procédure de surendettement ?

Oui Non NSP

LE LOGEMENT

1. Numéro de logement 2. Numéro de lot 3. Numéro du bâtiment

4. Etage Localisation à l'étage :

5. Type de logement : Chambre Studio F2 F3 F4 F8 6. Superficie : m²

7. En quelle année avez-vous acheté ce logement ? 8. Quel était le montant de la transaction (en €) ?

9. Le logement est-il occupé actuellement ? Oui Non NSP

10. Si non, depuis combien de temps est-il vacant ?

11. Quel est le montant du loyer HC (en €) ? 12. Montant des Charges (en €)

ELEMENTS DE CONFORT :

13. WC à l'intérieur? Oui Non NSP 14. Si oui, sont-ils séparés ? Oui Non NSP

15. S'agit-il d'un broyeur ? Oui Non NSP

16. Présence d'une salle de bain? Oui Non NSP Si oui Douche Baignoire

17. Présence d'une cuisine? Cuisine séparée Coin cuisine NSP

LES LOCATAIRES

18. Nombre d'occupant(s) : Adulte(s) : Enfant(s) :

19. Depuis combien de temps les locataires sont-ils dans le logement ? :

20. Depuis l'acquisition du logement, combien y a t il eu de locataires ? :

21. Souhaiteriez-vous changer de locataires ? Oui Non NSP

22. Si oui, pour quels motifs ?.....
.....

PARCOURS ET PROJET(S)

23. Pourquoi avoir acheté ce(s) logement(s) ?

Ville	Quartier	Proximité des transports	Prix	Pas de raison particulière	Autre :.....
-------	----------	--------------------------	------	----------------------------	--------------

24. Par quel biais ?

Agence	Annonce	Bouche à oreilles	Autre :.....
--------	---------	-------------------	--------------

TRAVAUX :

25. Depuis l'acquisition du logement, avez-vous réalisé des travaux à l'intérieur ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

26. Si oui, lesquels et quand ?

27. Si non, pourquoi?

28. Selon vous, le logement a-t-il besoin de travaux ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

29. Si oui, lesquels?

30. Envisagez-vous de réaliser des travaux dans le logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

31. Si oui, lesquels et quand ?

32. Si non, pourquoi?

PROJETS

33. Souhaitez-vous conserver ce logement ?

Oui	Non	NSP
-----	-----	-----

34. Si oui, pourquoi ?

35. Si non, pourquoi ?

GRILLE D'ENTRETIEN-PROPRIETAIRE BAILLEUR

PARCOURS ET VISION DE L'INVESTISSEMENT, VALEUR PATRIMONIALE (AFFECTIVE, ÉCONOMIQUE, HISTORIQUE, FAMILIALE)

1. Comment êtes-vous devenu propriétaire dans cette copropriété ?
2. Qu'est ce que vous envisagiez au départ pour ces logements ? ou quelle était votre logique d'investissement ?
3. Par quels moyens avez-vous financé ces acquisitions ?
4. Que représentent aujourd'hui ces logements pour vous ?
5. Etes vous aujourd'hui satisfait de cet investissement ? Si non, qu'attendez vous de vos logements ?
6. Vous arrive-il d'évaluer financièrement votre patrimoine ? Si non pourquoi ? Si oui, selon quels critères évaluez-vous votre patrimoine ?
7. Dans l'avenir, que pensez-vous faire de ces logements ?
8. Souhaitez-vous agrandir votre patrimoine dans l'ensemble et sur la copropriété ?
9. Etes-vous conseillé pour la gestion de ces logements ? Si non, comment faite-vous ? Est-ce que vous vous renseigné régulièrement sur les différentes législations ou avantages fiscaux ? Etes vous membre de l'UNPI ?
10. Avez-vous des contacts avec vos locataires ? Si non, pourquoi, si oui, de quelle nature ?
11. Comment gérez-vous les problèmes d'impayés avec vos locataires ?
12. Comment choisissez-vous locataires ? Avez-vous des critères bien précis ?
13. Percevez-vous votre statut de propriétaires bailleur comme une véritable profession ?

ENTRETIEN, ÉTAT DES LOGEMENTS

14. Depuis votre acquisition, qu'avez-vous fait comme investissement sur les logements ?
15. Que pensez-vous de ces investissements ? Ont-ils été profitables selon vous ? Si oui, de quelle façon ?
16. Comment décidez-vous de la réalisation de travaux à l'intérieur des logements ? Selon quels critères ?
17. Pour la réalisation de travaux, faites-vous appel à un maître d'œuvre ?
18. Selon vous, quelles sont les difficultés dans vos logements ? Comment jugez-vous l'état de vos (votre) logement ?

COPROPRIÉTÉ

19. Selon vous, quelles sont les difficultés au sein de la copropriété ?
20. Comment pourriez-vous qualifier votre investissement dans la copropriété ?

RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ

21. comment voyez-vous la réhabilitation de votre immeuble et de vos ou votre logement(s) ?
22. Si la Mairie envisageait un programme de réhabilitation concernant la copropriété, quelles seraient vos attentes face à ce projet ?
23. Quelles seraient d'après vous les priorités d'un tel projet ? (parties communes et sur parties privatives)

SYSTÈME DE LOCATION AVEC L'ASSOCIATION DES RESTOS DU CŒUR ?

24. Pourquoi avoir loué son logement à l'association « Resto du cœur » ?
25. Pourquoi cette option ?
26. Depuis quand avez-vous signé le bail ?

GRILLE D'ENTRETIEN-COMMERCANTS

LE FONCTIONNEMENT DU COMMERCE

27. Etes-vous propriétaire ou locataire de votre fond de commerce ?
28. Depuis quand possédez-vous ou louez vous votre fond de commerce ?
29. Est-ce le premier et le seul commerce que vous possédez/louez ?
30. Avez-vous toujours été commerçant ?
31. Faites-vous ou avez-vous déjà fait en plus de votre activité les marchés (boucher) ?
32. Avez-vous des associés ? Si oui, combien ?
33. De combien de salarié(s)/employé(s) est composé votre commerce ?
34. Envisagez-vous de vendre ou de quitter votre commerce ? Pour quelles raisons ?
35. Souhaiteriez-vous l'agrandir ? Ici ? Ailleurs ?
36. Votre commerce fonctionne t-il bien ? Quelle en est selon vous la raison (position géographique, clientèle d'habituels, de proximité...) ?
37. Avez-vous vu une évolution de votre chiffre d'affaire ces dernières années ? Si oui, à quoi cela est dû selon vous ?
38. Quel est votre chiffre d'affaire annuel (deux dernières années) ?
39. Souffrez-vous de la concurrence ? Si oui, d'où provient-elle ?
40. D'où vient principalement votre clientèle ?
41. Avez-vous déjà rencontré des problèmes de vol ou d'agression dans votre commerce ?
42. Où résidez-vous (commune) ?
43. Envisagez-vous de vous rapprocher de votre commerce ?
44. Comment vous rendez-vous sur votre lieu de travail (commerce) ?
45. Rencontrez-vous des difficultés pour vous garer ?
46. Rencontrez-vous des difficultés liées à la livraison ?
47. Rencontrez-vous des problèmes pour évacuer vos déchets ?

LE COMMERCE DANS LA COPROPRIETE

48. Quels rapports entretenez-vous avec les autres commerçants ?
49. Faites-vous partie d'une association de commerçants ? Depuis quand ? En êtes vous satisfait ?
50. Seriez-vous prêt à vous investir dans une opération de requalification de l'immeuble Boulenger ? (hôtel)
51. Que pensez vous de l'action du conseil syndical ? Du syndic ?
52. Avez-vous des relations avec le conseil syndical de la copropriété ? Avec le syndic ? Pour quelles raisons ? Comment qualifieriez-vous ces relations ?
53. Avez-vous des relations avec les occupants de la copropriété ? Lesquelles ?
54. Selon vous quels sont les problèmes de la copropriété ?

LE PATRIMOINE

55. Avez-vous un logement lié à votre commerce ?
56. Rencontrez-vous des problèmes dans votre commerce liés au bâti : problème d'humidité, d'électricité, de bruit, d'infiltration, de chauffage... dans votre commerce ? Si oui, lesquels et précision ?
57. Avez-vous entrepris des travaux sur votre commerce depuis votre arrivée ? de quelle nature ? Pourquoi ?

LES REUNIONS ET COMITE DE PILOTAGE

RENDUS INTERMEDIAIRES EFFECTUES AUPRES DU COMMANDITAIRE :
LA COMMUNE DE CHOISY LE ROI

NOTE D'ETAPE DU 25 MAI 2004

COPROPRIÉTÉ BOULENGER À CHOISY-LE-ROI

Note d'étape du 24 mai 2004

I) RAPPEL DU CALENDRIER DE L'ÉTUDE

Suite à la réalisation d'un premier diagnostic en juillet – août 2003 sur la copropriété BOULENGER, la ville de Choisy-le-Roi, en accord avec le conseil syndical, a souhaité lancé une étude pré-opérationnelle d'actions.

L'objectif de cette étude est de compléter les éléments recueillis à l'occasion du précédent diagnostic et d'appréhender de façon précise l'état du bâti et la situation sociale et financière des propriétaires (qu'ils soient bailleurs ou occupants) et des locataires.

La finalité de l'étude est de dresser un état des lieux complet de la copropriété permettant d'identifier les possibilités d'intervention(s). Elle doit permettre en outre de guider les copropriétaires et la municipalité en vue de la définition d'un programme global de requalification.

Cette étude pré-opérationnelle d'actions a une durée de **4 mois** à compter de la réception de la lettre d'engagement, c'est-à-dire à partir du 7 mai 2004. En raison de la période estivale, trois semaines supplémentaires ont été rajoutées au 4 mois initialement prévus pour la réalisation de l'étude. Le calendrier général de l'étude se décline ainsi selon les phases suivantes :

- **Cadrage de l'étude :** **du 30 avril au 7 mai 2004**
Contacts avec les différents acteurs et inventaires des données nécessaires à l'étude et élaboration des questionnaires d'enquêtes
- **Réalisation des trois diagnostics (technique, de fonctionnement et socio-économique) :** **du 12 mai au 23 juillet 2004**

Passation des 150 enquêtes sociales et patrimoniales environ, réalisation et traitement des entretiens auprès d'un échantillon de propriétaires bailleurs, de commerçants, des observations *in situ* et réalisation du diagnostic technique sur parties communes et sur un échantillon de six logements.
- **Elaboration d'un bilan global :** **du 25 juin au 27 août 2004**
Identification d'un profil général du copropriétaire par statut d'occupation, évaluation de la capacité des copropriétaires à faire face aux travaux nécessaires, évaluation de l'attachement des locataires et propriétaires à la copropriété, évaluation des forces sur lesquelles le projet de requalification pourrait s'inscrire, cartographie des différentes pathologies du bâti, hiérarchisation des interventions en fonction de leur degré d'urgence et évaluation des coûts de réhabilitation.
- **Définition d'un programme d'intervention :** **du 13 août au 8 octobre 2004**
Evaluation de la pertinence d'une opération publique, négociation des enveloppes budgétaires et recherche de partenaires, estimation des aides mobilisables (selon plusieurs scénarii) et identification et hiérarchisation des actions à mener.

Cependant, compte tenu du fait que le dossier ANRU doit être déposé fin juin 2004, il a été décidé à l'occasion d'une réunion de cadrage avec la ville de Choisy-le-Roi le 7 mai 2004 la présentation des premiers éléments de conclusions de l'étude, en fonction de l'état d'avancement des différents diagnostics, le 22 juin 2004 en réunion « élus référents ». En fonction des priorités retenues avec la ville de Choisy-le-Roi le 7 mai 2004, cette présentation mettra l'accent sur le diagnostic

technique et les caractéristiques des propriétaires et locataires enquêtés à la date de début juin 2004.

Par ailleurs, au 24 mai 2004, les réunions suivantes permettant le suivi de l'étude ont été planifiées :

- **Le 22 juillet 2004** : réunion technique « copropriété BOULENGER »
Présentation des résultats quasi-définitifs des trois diagnostics
- **Le 2 septembre 2004** : réunion « élus référents » :
Présentation des synthèses et des conclusions des diagnostics
- **Le 7 septembre 2004** : réunion technique « copropriété BOULENGER »
Point sur l'état d'avancement de l'étude et les investigations manquantes
- **Le 24 septembre 2004** : rendu intermédiaire de l'étude

II) ETAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

1) Entretiens réalisés

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 2004 (M. HERBAUDIERE, gestionnaire de la copropriété depuis 2001).

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

Du premier entretien réalisé avec le conseil syndical, il ressort premièrement que les membres attendent beaucoup des résultats de cette étude. Pour eux, l'étude fait suite à plusieurs années d'alerte des services de la ville quant à la dégradation du bâti, de la gestion et aux difficultés à faire face aux travaux. De nombreuses questions relatives à la finalité de l'étude et à son calendrier ont été posées à l'équipe du CODAL PACT 94. En ce qui concerne le fonctionnement actuel de la copropriété, les membres du conseil syndical rencontrés ont informé l'équipe du CODAL PACT 94 qu'ils étaient assez mécontents de l'action du syndic (absence de réalisation de travaux importants nécessaires à la pérennité du bâti, travaux réalisés sans que le conseil syndical n'en ait été informé, factures manquantes, facturation importante des déplacements du syndic sur la copropriété, non exécution des travaux votés en assemblée générale etc...). Compte tenu de cette situation, le conseil syndical envisage d'inclure à la prochaine assemblée générale prévue pour juin 2004 la mention suivante :

« L'assemblée générale mandate le conseil syndical à convoquer une assemblée générale et à présenter un nouveau syndic si l'actuel syndic GESTRIM-SOGEVIT ne respecte pas ses engagements et n'exécute pas les décisions votées en assemblée générale. L'assemblée générale 2004 devra se faire dans le premier trimestre 2005 en aucun cas au-delà ».

De son côté, le gestionnaire de la copropriété déplore une mauvaise organisation du conseil syndical et l'absence de partenariat avec le syndic. Sans remettre en cause l'engagement du conseil syndical dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété, le syndic regrette que les actions entreprises par les membres n'aillent pas toujours dans le sens de l'action collective. Il souligne également que les copropriétaires de cet ensemble immobilier ont tendance à être très procéduriers, ce qui a des conséquences importantes sur les comptes de la copropriété. Les procédures sont en général lancées à l'encontre du syndic par des propriétaires individuellement

en raison de la non réalisation de travaux sur la copropriété et des conséquences sur l'état des logements. Les actions du cabinet SOGEVIT sont, selon lui, systématiquement remises en cause. Cependant, les premières investigations du CODAL PACT 94 ont permis d'observer qu'au 31 décembre 2003, le solde débiteur de la copropriété était beaucoup moins important que celui du 31 décembre 2002. Celui-ci est passé de 84 964 € à 47 406 €. Ainsi, depuis son arrivée, le syndic s'est attaché à faire face aux impayés de façon importante. Il est également important de noter que le cabinet SOGEVIT, suite à l'incendie des archives de l'ancien syndic, a dû reprendre l'ensemble des comptes de la copropriété à partir d'une situation de trésorerie et du dernier procès verbal d'assemblée générale.

D'une façon générale, les investigations faites par le CODAL PACT 94 depuis le 7 mai 2004 permettent de dégager les premières pistes d'analyse suivantes :

- Les membres du conseil syndical sont inquiets du devenir de leur copropriété. Ils souhaitent s'engager dans un projet global de requalification ;
- D'un point de vue du fonctionnement de la copropriété, un climat conflictuel entre le conseil syndical et le syndic a tendance à s'instaurer depuis peu sur la copropriété. La coordination et le partenariat entre le gestionnaire et le conseil syndical ne sont pas toujours aisés. Les membres du conseil syndical se sont déclarés assez méfiants vis-à-vis de leur syndic et réservés quant à la qualité de sa gestion. Le syndic est majoritairement désigné comme seul responsable de l'état de dégradation de la copropriété, bien que depuis sa nomination, celui-ci se soit attaché à réécrire l'ensemble des comptes de la copropriété. Dans le cadre d'une action globale sur la copropriété, cet élément pourrait être bloquant.
- D'un point de vue de la gestion, celle-ci semble relativement saine. Les impayés ont considérablement diminué depuis la nomination du cabinet SOGEVIT. La situation de trésorerie de la copropriété peut ainsi être un atout dans le cadre d'une opération de requalification globale du bâti. Les comptes 2001 (sous la gestion du syndic PAT 94) n'ont cependant pas encore été approuvés en assemblée générale.

2) Enquêtes réalisées

Après l'élaboration et la validation des questionnaires, les enquêtes sociales et patrimoniales ont débuté depuis le mercredi 12 mai 2004. Au 18 mai, 37 enquêtes avaient été réalisées et ont pu être analysées (11 enquêtes supplémentaires ont été effectuées le 19 mai soit 48 au total ce qui correspond à 1/3 des logements).

Le déroulement des enquêtes

Les enquêtes sont effectuées en vis-à-vis avec la ou les personne(s) occupant le logement et se font en deux temps. Dans la première partie de l'entretien, l'enquêteur pose de nombreuses questions à l'occupant afin :

- D'appréhender les dysfonctionnements du logement,
- D'identifier le parcours résidentiel et les projets de l'occupant,
- De connaître ses ressources et ses dépenses afin d'identifier les situations fragiles et le taux d'effort des ménages,
- D'observer l'investissement de l'occupant et ses connaissances sur la copropriété et son fonctionnement.

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

Au 18 mai 2004, 37 enquêtes avaient déjà été réalisées. D'une manière générale, les enquêteurs ont très bien été reçus par les occupants de la copropriété BOULENGER. Seules 6 personnes ont refusé à ce jour de répondre à leurs questions. On peut toutefois noter que certains ayant refusé dans un premier temps, ont demandé par la suite un rendez-vous.

Lorsque la personne est absente, des avis de passage sont déposés invitant l'occupant à contacter le CODAL PACT 94 afin de fixer un rendez-vous. Un nombre non négligeable de questionnaires a ainsi pu être réalisé.

Au travers de ces éléments, on peut supposer que le « bouche à oreilles » fonctionne bien et que les copropriétaires souhaitent s'investir, pour une majorité, dans cette étude.

Au 18 mai 2004, il ressort des premiers travaux d'enquête qu'aucun bâtiment n'est plus touché par les dysfonctionnements qu'un autre. Toutefois l'état des logements sur la copropriété reste très disparate. Si les problèmes d'humidité et de normes du réseau électrique reviennent dans la majorité des cas, les logements ne sont pas touchés par ces désordres de la même manière. Ainsi, certains logements nécessiteraient une intervention légère tandis que d'autres auraient besoin de travaux très conséquents.

La vacance est très faible sur la copropriété puisque sur 144 logements seuls cinq sont actuellement inoccupés dont deux pour raison de travaux avant emménagement. En ce qui concerne les trois autres logements aucune information ne nous a, à ce jour, été communiquée. Il est donc difficile de savoir si ces trois logements font ou non l'objet d'une vacance de longue durée

Les dysfonctionnements dans les logements :

Le problème d'humidité, de fuite et d'infiltration est récurrent au sein de la copropriété BOULENGER. Cela concerne les $\frac{3}{4}$ des logements et semble être dû à la fois :

- A la structure du bâtiment (infiltration par la façade, mauvaise étanchéité de la toiture),
- Au manque d'aération (il n'existe pas de système d'aération mécanique et les aérations naturelles sont pour la plupart insuffisantes ou ne fonctionnent pas). A titre d'exemple, si à l'origine aucun appartement n'était équipé de sanitaire, la plupart des appartements ont aujourd'hui une petite salle d'eau qui a été installée dans la cuisine. En guise d'aération, une petite ouverture a été créée donnant sur une cuisine elle-même mal aérée,
- A l'état des réseaux aujourd'hui devenus obsolètes (fuite des canalisations et des installations sanitaires...),
- et dans une moindre mesure au manque de chauffage dans certaines pièces.

L'humidité, les fuites et les infiltrations ont causé dans certains logements des dégâts très importants (peintures qui s'écaillent, moisissures mais aussi chute de papier peint et de carrelage, gonflement du plancher...).

A l'exception de trois ménages (sur les 37 interrogées), l'ensemble des occupants est aujourd'hui équipé d'une salle d'eau et de WC. Cependant, il faut noter que ces équipements sont tous des broyeur. Ils se situent en majorité au sein des salles d'eau qui ont été créées dans la cuisine. Ces installations, pour la plupart bricolées et relativement anciennes, souffrent d'humidité et de temps à autre de fuites.

Les installations électriques ne semblent pas aux normes. Les logements ne sont pas pourvus de disjoncteur différentiel. A cela s'ajoute des prises défectueuses, surchargées ou déboîtées et quelques fils électriques dénudés. Toutefois, peu de ménages enquêtés considèrent leur

installation électrique dangereuse (9 personnes sur les 37 enquêtées) et peu ont de réels problèmes avec leur réseau.

Près de la moitié des ménages interrogés ne sont pas encore équipés de doubles vitrages ce qui occasionne divers problèmes : surconsommation d'électricité ou de gaz dû à la mauvaise isolation, nuisances sonores (notamment pour les logements côté rue Anatole France et donnant sur les voies de chemin de fer) ainsi qu'une humidité accrue en hiver.

En outre, certains ménages n'ont toujours pas de chauffage central et utilisent un chauffage d'appoint (électrique ou à pétrole). Ceux-ci n'ont pas un apport suffisant et ne sont généralement pas assez nombreux pour permettre de chauffer l'ensemble du logement.

D'autre part, on peut souligner que sur les 37 enquêtes réalisées, 27 pointent la nécessité de changer les volets (volets cassés, fermeture difficile ou encore volets mal fixés)

Connaissance de la copropriété et de son fonctionnement

Il apparaît aujourd'hui que les occupants sont peu ou pas au courant du fonctionnement de la copropriété. Les propriétaires n'ont pour la plupart jamais lu le règlement de la copropriété. Ils méconnaissent souvent, au même titre que les locataires, l'action du conseil syndical et plus encore celle du syndic.

Les relations entre les occupants semblent relativement bonnes. Si dans la majorité des cas ce sont des relations de politesse, elles peuvent aller jusqu'à l'entraide. Les problèmes de voisinage sont peu nombreux et relèvent surtout de nuisances sonores.

Commerces et annexes

Certains commerces semblent causer quelques nuisances aux habitants de la copropriété. Elles sont à la fois olfactives (pour les résidents du bâtiment 1) et sonores pour les occupants côté cour (livraison du primeur). Toutefois, ces problèmes restent secondaires puisque seules 8 personnes ressentent une gêne sur les 37 interrogées.

Moins de la moitié des ménages ont un véhicule (13 personnes sur 37). Ceux-ci rencontrent souvent des difficultés pour se garer dans la rue.

Il est intéressant de souligner que la quasi-totalité des occupants ont une cave mais aucun ne l'utilise. Nombreux sont ceux qui ne s'y sont jamais rendus et n'en connaissent ni le numéro ni l'emplacement. Pour expliquer cette non utilisation, tous nous ont affirmé que les caves étaient humides et sombres.

Le diagnostic technique

Le diagnostic technique débutera cette semaine par une première visite de l'architecte qui dressera dans un premier temps, un état des lieux des parties communes. Parallèlement, des rendez-vous ont été pris avec les occupants ayant des désordres très caractéristiques dans leur logement. Une première estimation des travaux nécessaires devrait ainsi être possible.

Les premières caractéristiques des occupants figurent dans le tableau ci-après :

Etat des enquêtes réalisées au 18 mai 2004

BÂTIMENT 1					BÂTIMENT 2					BÂTIMENT 3		
Chambre	Studio	F2	F3	F4	F8	Chambre	Studio	F2	F3	F4	F8	F8
144 logements												
Nombre de logements enquêtés (37 au total)	0	2	5	4	0	0	1	1	9	1	0	0
Nombre de logements vacants	Environ 4 logements vacants ont été observés. La vacance est due pour moitié à des travaux, le reste étant des temps de vacance entre deux mutations.					Aucun logement vacant repéré					1 logements vacants	
Statut d'occupation des logements enquêtés	Locataires	0	2	2	1	0	0	1	1	6	0	0
	Propriétaires occupants	0	0	3	4	0	0	0	0	3	1	0
Superficie des logements enquêtés	?	Environ 25 m²	35 à 40 m²	60 à 65 m²	?	?	11 m²	Environ 25 m²	35 à 45 m²	55 m²	?	?
Un problème d'humidité et d'infiltration peut s'observer dans l'ensemble des logements - Les réseaux électriques ne sont plus aux normes - Certains ménages ne sont pas équipés d'un chauffage central et de sanitaire - Tous les WC de la copropriété sont des sani-broyeurs - Certaines fenêtres et de nombreux volets sont en très mauvais état (mauvaise fermeture, manque d'isolation phonique et thermique, fenêtres cassées, volets mal fixés...)												
Principales pathologies des logements enquêtés												

Quelques illustrations des problèmes rencontrés dans les logements :



Humidité et infiltration dans l'ensemble du logement



Faux-plafond qui se détache



Humidité et infiltration par le plafond



Fuites des installations sanitaires, des réparations sommaires



Humidité et moisissures



Infiltration par la façade

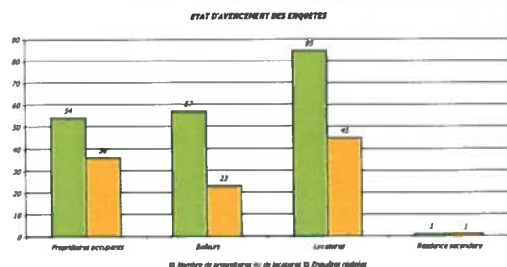
COMITE DE PILOTAGE DU 22 JUIN 2004



Méthodologie du diagnostic technique

- **Objectif :** permettre d'identifier les désordres liés au bâti sur parties communes et privatives et d'estimer les coûts de réhabilitation
 - Visite des parties communes (caves, combles, cour intérieure, cages d'escalier)
 - Visite d'un échantillon de 9 logements représentatifs
 - Identification d'un coût moyen de travaux par poste et par logement
 - Application du coût moyen à tous les logements en fonction des investigations faites à l'occasion des enquêtes sociales et patrimoniales

État d'avancement des enquêtes sociales et patrimoniales



- 81 enquêtes réalisées auprès des occupants
- Une connaissance sur 101 logements soit 72%

État des parties communes

- Une façade devenue poreuse entraînant d'importants problèmes d'humidité dans les logements.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être révisées.
- Une couverture nécessitant une intervention urgente notamment au niveau des solins autour des souches de cheminées et des lanterneaux qui ne sont plus étanches.



État des parties communes

- Les caves présentant de gros problèmes d'humidité. Les planchers hauts sont dégradés et une remise aux normes électrique et incendie s'avère nécessaire.
- Certains désordres ont été constatés dans les cages d'escalier :
 - ✓ électricité à remettre aux normes,
 - ✓ garde-corps inexistant,
 - ✓ plomberie caduque,
 - ✓ Pulvérisation importante des peintures.
- Les analyses de plomb se sont cependant révélées négatives.



État des logements

- 3 logements très inconfortables (absence de deux éléments de confort)
- 23 logements inconfortables (absence d'un élément de confort)
 - 26% des logements sont dépourvus d'au moins un élément de confort

État des logements

- Des installations électriques hors normes.
- Des problèmes de ventilation dans la quasi-totalité des logements visités.



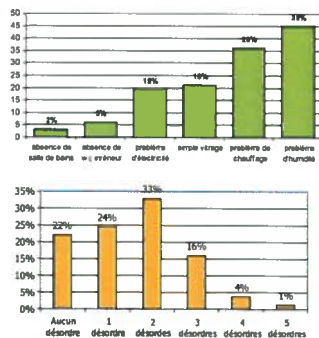
État des logements

- Des salles de bain créées en divisant la cuisine.
- Des branchements des eaux usées de la salle de bain sur le collecteur des eaux pluviales.



Désordres observés sur les logements

- Des problèmes récurrents d'humidité et de chauffage
- Plus de la moitié des logements combine au moins deux désordres
- Des logements locatifs plus affectés



État de la copropriété

- Un patrimoine dans l'ensemble assez dégradé du fait d'un manque manifeste de politique patrimoniale au sein de la copropriété.
- Un bâti ne présentant cependant pas de problème structurel.
- Des logements souvent inconfortables et ne respectant pas le décret sur le logement décent

Coûts de travaux

- Sur parties privatives

	Coût estimé HT / logt	TOTAL estimé HT
Niveau d'urgence 1		
Mise aux normes de la salle de bain	1 500 €	15 000 €
Travaux de la salle de bain	4 500 €	45 000 €
Installation de radiateurs électriques et d'un chauffage central	1 700 €	17 000 €
Installation d'un chauffage central individuel au gaz	4 200 €	42 000 €
Mise aux normes de l'électricité pour installation récente	1 100 €	11 000 €
Mise aux normes de l'électricité pour installation ancienne	4 500 €	45 000 €
Réparation et mise en peinture des volets et persiennes	400 €	4 000 €
Mise en place de menuiseries extérieures et joints vitrage	2 700 €	27 000 €
Pose de portes palières blindées à serrures 3 points et combles soupape des impositions vitrés	1 800 €	18 000 €
Portes des caves	200 €	2 000 €
		224 000 €

Un montant total de 1 204 800 € HT

Coûts de travaux

- Sur parties communes

	Coût estimé HT	TOTAL estimé HT
Niveau d'urgence 1		
Ravalement avec traitement des façades contre l'humidité	500 000 €	500 000 €
Travaux d'entretien sur la couverture	30 000 €	30 000 €
Revision des gouttières et sortie des descentes d'eau	28 000 €	28 000 €
Démolition des EI avec dépose éventuelle des planchers	126 000 €	126 000 €
Installation de supports de VMC	119 000 €	119 000 €
Reflexion ou mise en place des garde-corps des balcons des loggias et caves d'escalier	12 000 €	12 000 €
Reflexion de nez de marche dans les escaliers et refinition des revêtements	7 000 €	7 000 €
Repose et refinition des conduits de fumées	99 000 €	99 000 €
Refinition de l'égouttement de la dalle de la cour	84 000 €	84 000 €
Remplacement des fenêtres des cages d'escalier	28 000 €	28 000 €
Travaux des parties communes	79 000 €	79 000 €
Niveau d'urgence 2		
Rénovation de l'électricité y compris blocs de secours et mise à la terre	98 000 €	98 000 €
Rénovation des caves : électricité et persistance des poutres. Diagnostic des fuites sur plancher bas	22 400 €	22 400 €
Installation de 3 ascenseurs avec suppression des asc. actuels	372 400 €	372 400 €
Rénovation de la toiture	229 200 €	229 200 €
	144 200 €	144 200 €

Un montant total de 1 681 000 € HT

Coûts de travaux – synthèse

- Une réhabilitation lourde et coûteuse

Niveau d'urgence 1	1 928 000 €
Niveau d'urgence 2	585 400 €
Niveau d'urgence 3	372 400 €
TOTAL HT	2 885 800 €

- Des coûts de travaux calculés sans option de regroupements de logements; 18 cas de sur occupation (13 locataires)

- Des quotes-parts importantes dépassant souvent les plafonds de travaux de l'ANAH ou de la Région

Quotes-parts par type de logement			
	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 €

Les financements

- Les premières investigations faites sur la copropriété révèlent la nécessité d'une intervention publique.
- Les caractéristiques de la copropriété justifient la mise en œuvre d'une OPAH « copropriété dégradée ».

Intérêts de la mise en œuvre d'une OPAH « copropriété dégradée »

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

Premières simulations

- Subventions exceptionnelles de base

	Parties communes	Parties privatives	% TOTAL TRAVAUX
ANAH/ANRU	588 490 €	74 006 €	23%
Région	180 606 €	134 294 €	11%
Département	25 031 €	33 707 €	2%
Copropriété	887 272 €	962 793 €	64%
TOTAL SUB	794 128 €	242 007 €	
% TOTAL TRAVAUX HT	47%	20%	36%
% TOTAL TRAVAUX TTC 5,5%	45%	19%	34%
% TOTAL TRAVAUX TTC 19,6%	34%	17%	27%

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

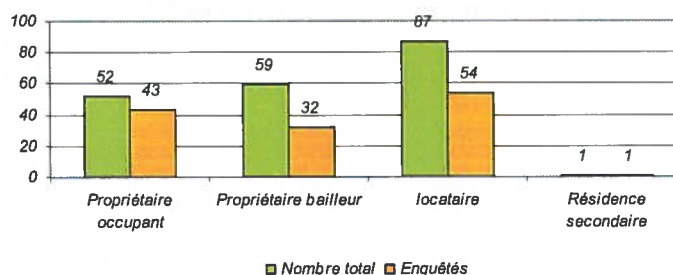
REUNION TECHNIQUE DU 22 JUILLET 2004

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

LES ENQUÊTES SOCIALES

- Au total, **98 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 48 logements**.
- Nous avons ainsi pu obtenir **une connaissance sur 85% des logements de la copropriété** soit 119 logements.

Etat d'avancement des enquêtes sociales et patrimoniales au 22 juillet 2004



Source : enquêtes sociales du Codal Pact 94

- D'une manière générale, la mobilisation des copropriétaires a été bonne. Les refus ne s'élèvent qu'au nombre de 10 pour les occupants (5 pour des propriétaires et 5 pour des locataires) et au nombre de 2 pour les bailleurs. Ces refus relèvent plus une incompréhension de l'opération et de ses objectifs que d'un inintérêt ou d'un manque d'investissement des copropriétaires dans le devenir de leur copropriété.
- Compte tenu de ces 10 refus et des 7 appartements vacants que l'on comptabilise actuellement sur la copropriété, seuls 26 logements n'ont pas pu faire l'objet d'une enquête en vis-à-vis.
- Le nombre d'enquêtes réalisées est important et représentatif. Le profil des copropriétaires, de leur situation et des principales difficultés liées au bâti auxquels ils sont confrontés, a ainsi pu être dressé.

LES ENTRETIENS

- **Le syndic :** En plus des entretiens précédemment réalisés auprès du Conseil syndical et du Syndic, une nouvelle rencontre avec ce dernier a permis de d'étudier le budget, d'obtenir la liste des impayés, de faire le point sur les procédures en cours et de remettre à jour la liste des copropriétaires.
- **Les commerces :** Des rencontres avec les commerçants ont par ailleurs débuté. Sur les 4 initialement prévus, trois ont été réalisés. Ceux-ci ont eu lieu auprès de Choisy Pièces Autos, de la papeterie et de l'Hôtel. La boucherie devrait bientôt faire l'objet d'un entretien.

Ces entretiens ont eu pour objectif de recueillir l'attachement des commerçants à la copropriété, leur capacité à s'inscrire dans un projet plus global à l'échelle de cet ensemble, mais aussi d'apprendre à connaître leurs principales difficultés que ce soit dans le fonctionnement de leur activité ou lié plus particulièrement à la copropriété et à l'état du patrimoine bâti.

Il ressort principalement un problème lié au stationnement. Cette difficulté engendre une fuite non négligeable de la clientèle, renforcé par la présence non loin des centres commerciaux de Créteil et Belle Epine et de la zone commerciale du rond point Pompadour.

- **Les bailleurs :** Un échantillon de 5 bailleurs a été sélectionné afin de réaliser des entretiens plus approfondis. 2 ont actuellement 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 leur logement par le biais d'association, des bailleurs dont le logement a fait l'objet d'un signalement 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.

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'écoulant 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.

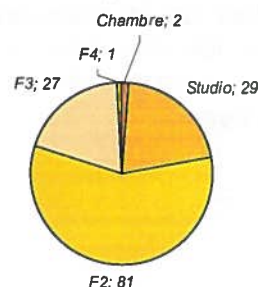
LES DOCUMENTS

- L'ensemble des documents demandés aux différents services de la mairie nous a été fourni. Une grande majorité a déjà pu être analysée tel que les demandes de logements, les signalements faits au service de l'hygiène ou encore la liste des mutations. Le CODAL PACT a ainsi complété et remis à jour de nombreuses informations.

LES 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

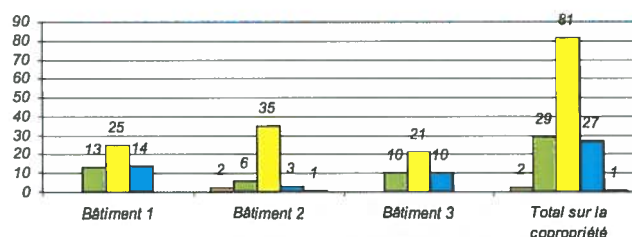


Source : listing du syndic sogevit en juillet 2004 et enquêtes du Codal Pact 94

- 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 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



Chambre studio F2 F3 F4

Source : Enquêtes du Codal Pact 94

- Les logements sont globalement de taille moyenne.

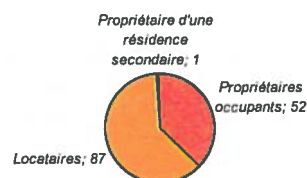
Type de logements	Superficie
Chambre	18 m ²
Studio	25 m ²
F2	38 m ²
F3	55 m ²
F4	67 m ²

Source : Enquêtes du Codal Pact 94

STATUTS D'OCCUPATION

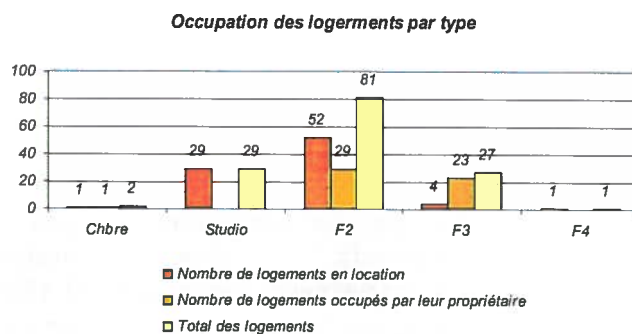
- Les logements de la copropriété sont majoritairement détenus par les 57 propriétaires bailleurs. En effet, **62% des logements sont en location**
- Une seule résidence secondaire a été recensée sur la copropriété.

Répartition des statuts d'occupation



Source : Enquêtes du Codal Pact 94

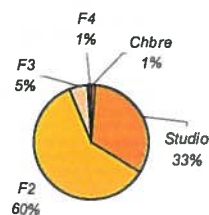
- L'analyse des statuts d'occupation par type de logements révèle que **les propriétaires bailleurs possèdent la totalité des studios de la copropriété**. Le seul F4 de l'ensemble immobilier est également occupé par un locataire. Ils possèdent d'autre part **64% des F2**.



Source : listing du syndic sogevit en juillet 2004 et enquêtes du Codal Pact 94

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

Type de logements des propriétaires bailleurs

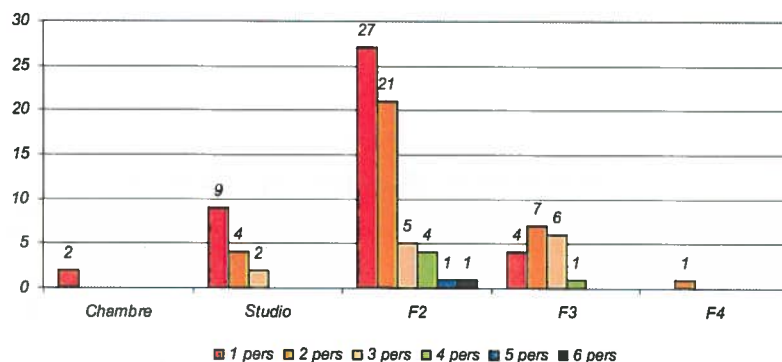


Source : Enquêtes du Codal Pact 94

NOMBRE DE PERSONNE PAR LOGEMENT

- Le nombre moyen de personne par logement est, tout type et statut d'occupation confondus, de **1.9 personne**, ce qui est globalement en adéquation avec les caractéristiques des appartements de la copropriété (type et taille).
- Le nombre de personne par logement diffère très peu selon les statuts d'occupation (2 personnes pour les propriétaires et 1.8 personnes pour les locataires).

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

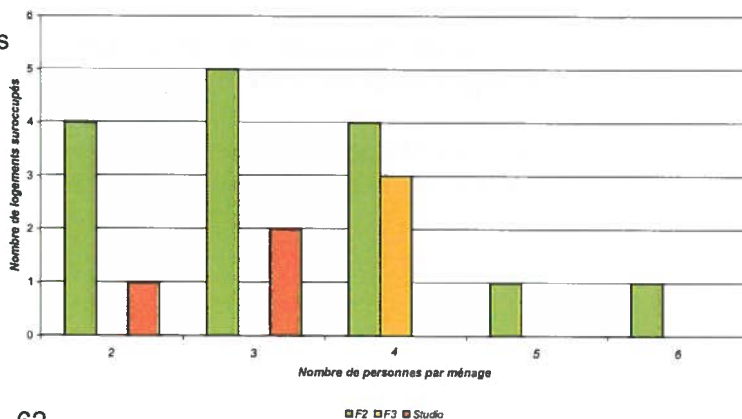


Source : Enquêtes du Codal Pact 94

SUROCCUPATION DES MÉNAGES

- Malgré une adéquation générale des ménages à la taille des logements, quelques cas de suroccupation ont été identifiés.
- Au total, **21 logements ont été considérés comme suroccupés, soit 15% de l'ensemble des logements de la copropriété**

La suroccupation sur la copropriété Boulanger



- Sur ces 21 logements, 10 cas graves peuvent être isolés. 4 de ces ménages sont demandeurs de logements.

Cas de suroccupation grave					
Statut	Type de logement	Nombre d'adulte(s)	Nombre d'enfant(s)	Date d'arrivée	Demandeur de logement
Locataire	F2	2	4 (4-17 ans)	1999	Oui depuis 1999
Locataire	F2	2	2 (3 et 2 ans)	2001	Oui depuis 2001
Locataire	F2	2	3 (16-22 ans)	1992	Non
Locataire	F2	2	2 (12 et 4 ans)	2000	Non
Locataire	F2	2	2 (3 et 6 ans)	2002	Oui depuis 2000
Locataire	Studio	1	2 (12 et 18 ans)	2002	Non
Locataire	Studio	1	1 (2 ans)	NR	Non
Locataire	Studio	2	1 (2 ans)	2000	Oui depuis 2000
Propriétaire occupant	F2	2	2 (3 et 15 ans)	2000	Non

Source : Enquêtes du Codal Pact 94

- Par ailleurs, 11 cas de suroccupation plus mineure ont été repérés, à savoir .

Cas de suroccupation mineure					
Statut	Type de logement	Nombre d'adulte(s)	Nombre d'enfant(s)	Date d'arrivée	Demandeur de logement
Locataire	F2	2	1 (7 ans)	2003	Non
Locataire	F2	2 (1 adulte de 39 ans hébergeant 1 parent)	0	1996	Demande annulée en 1999
Locataire	F2	1	2 (9 ans)	1999	Non
Locataire	F2	1	2 (NR)	2003	Non
Locataire	F2	2 (1 adulte de 21 ans hébergeant 1 parent)	0	2001	Oui depuis 2002
Locataire	F2	1	1 (3 ans)	2001	Non
Locataire	F2	3 (1 parent de 69 ans hébergeant son fille et son beau-fils)	0	1982	Oui depuis 1983
Propriétaire occupant	F2	2	1 (4 ans)	NR	Non
Locataire	F2	2	1 (2 ans)	2002	Non
Propriétaire occupant	F3	2	2 (15 et 20 ans)	1999	Non
Propriétaire occupant	F3	2	2 (6 et 14 ans)	1990	Non
Propriétaire occupant	F2	2	2 (16 et 18 ans)	1989	Non

Source : Enquêtes du Codal Pact 94

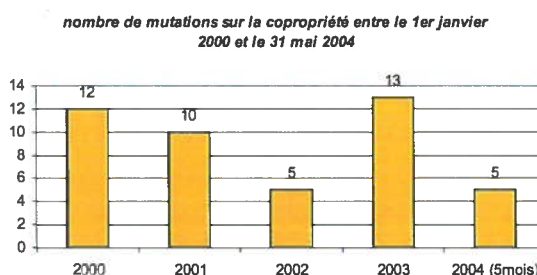
INFORMATION SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

LA VACANCE DES LOGEMENTS

- D'après les investigations faites sur la copropriété, **7 logements** seraient actuellement vacants, soit **5% des logements**.
- Ces logements vacants sont exclusivement des petits logements (5 F2 et 2 studios)
- Dans la quasi-totalité des cas, il s'agit d'une vacance fonctionnelle entre deux mutations. Cette situation concerne 6 logements. **Aucune vacance structurelle de longue durée** n'a été constatée sur la copropriété. Dans la majeure partie des cas, des travaux à l'intérieur des logements sont réalisés pendant la période d'inoccupation.

LES MUTATIONS

- Entre le 1er janvier 2000 et le 1er juin 2004, 45 mutations ont été enregistrées, soit 32% des logements concernés en quatre ans et demi.
- En deux ans (2002-2004), les mutations ont concerné 22 logements, soit 15.7% des appartements.



Source : Ville de Choisy Le Roi,
Liste des mutations foncières de janvier 1998 à juin 2004

- D'une manière générale, une dizaine de logements ont fait l'objet d'une mutation chaque année, soit environ 7-9% des appartements de la copropriété. Au regard des taux de mutation sur Choisy-le-Roi et ses communes alentours, ce taux de mutation est très important.

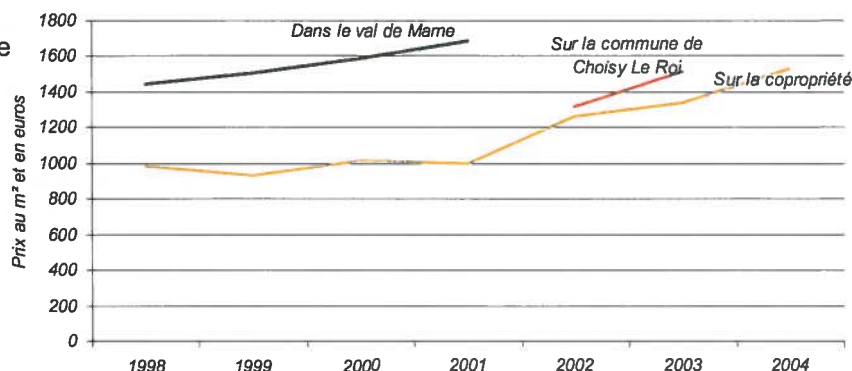
Taux de Mutation en %	2001	2002
Copropriété Boulenger	7,14	3,57
Alfortville	2,32	3,08
Choisy le Roi	2,71	3,34
Créteil	2,84	2,73
Orly	1,16	1,18
Thiais	3,31	4,19
Valenton	0,64	0,77
Villeneuve-Saint-Georges	1,74	1,94
Vitry	2,18	1,94
Taux moyen des mutations	2,67	2,53

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

NIVEAU DES PRIX À L'ACQUISITION

Evolution du prix des appartements dans le parc ancien

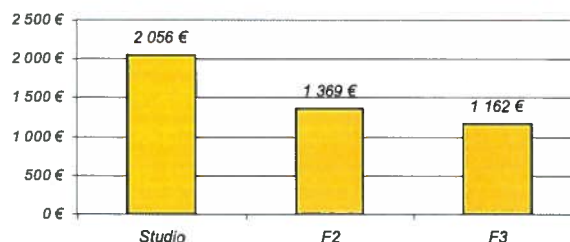
- Sur Choisy-le-Roi, comme sur le département, le prix au m² des logements dans le parc ancien est légèrement supérieur à celui de la copropriété.



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 Mame en 2001
VISIAURIF Habitat, habitat et marché immobilier en IDF, janvier 2004

- Depuis 1998, on observe une augmentation globale du prix au m² des logements. La différence de prix des appartements entre la copropriété et le département du Val-de-Marne est importante. Cette différence avec l'ensemble de la commune de Choisy-le-Roi est plus réduite. 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.**

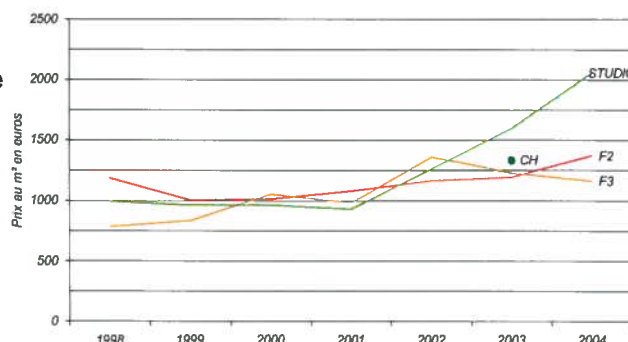
Prix au m² des logements de la copropriété en 2004



Source : Enquêtes sociales du Codal Pact 94

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

Evolution des prix des transactions sur la copropriété Boulenger depuis 1998 (selon le type de logement)



- Sur la période 1998-2004 par type de logement, seul les F3 ont enregistré une diminution entre 2002 et 2004 alors que dans un même temps, le prix au m² des studios augmentait de façon significative.

LE MARCHE A LA LOCATION

Source : Ville de Choisy Le Roi, Liste des mutations foncières de janvier 1998 à juin 2004

- Contrairement au marché à l'acquisition, les prix à la location sur la copropriété sont supérieurs à ceux pratiqués sur la commune de Choisy-le-Roi.

Niveau des loyers au m ² en €	Sur la copropriété			Sur la commune de Choisy Hors Charges
	Loyer Hors Charges	Charges	Loyer Avec Charges	
Chambre (18m ²)	18,1	0,8	18,9	NR
Studio (25 m ²)	14,1	1,7	15,8	12,8
F2 (38m ²)	11,1	1,4	12,5	10,7
F3 (55m ²)	10,8	1,3	12,1	9,2

Source : VISIAURIF Habitat, habitat et marché immobilier en IDF, janvier 2004
Enquêtes sociales réalisées par le CODAL PACT 94

- Cette différence est plus marquante en ce qui concerne les petits logements. Si l'on peut en partie 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.
- 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 :

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

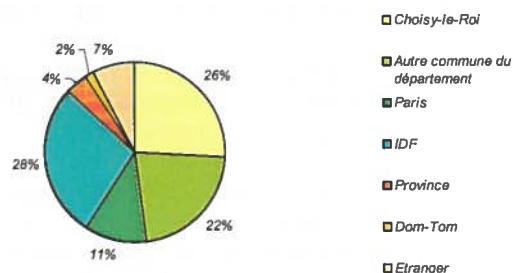
Source : Enquêtes sociales du Codal Pact 94

- Cependant, en fonction de l'ancienneté des locataires au sein de la copropriété, le montant des loyers pour un même type de logement peut considérablement varier. A titre d'exemple, les loyers des F2 varient de 220 € HC (locataire arrivé en 1980) à 530 € HC (locataire arrivé en 2001).
- Les charges quant à elles sont très peu élevées en raison de la faiblesse des équipements et services présents sur la copropriété (absence d'ascenseur, de gardien permanent, de chauffage collectif...).

PARCOURS RÉSIDENTIEL DES OCCUPANTS ET ROLE DE LA COPROPRIÉTÉ

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

Précédent lieu d'habitation des occupants

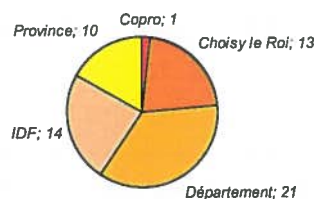


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- 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'IDF. Ainsi, l'éloignement des propriétaires bailleurs peut contribuer à un investissement réduit au sein de la copropriété.

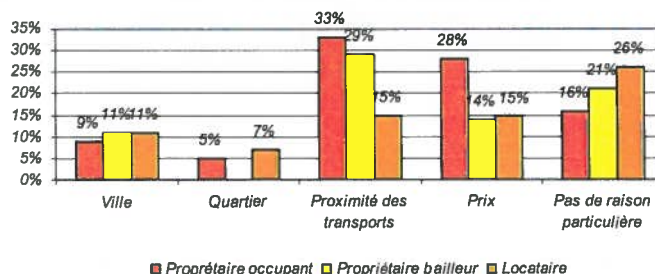
Répartition des propriétaires bailleurs selon leur lieu de résidence



Source : enquêtes sociales du 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.

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



Source : enquêtes sociales du 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 :

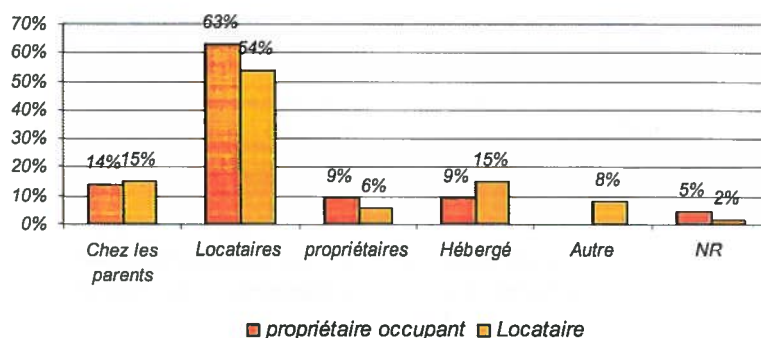
- Quelques soient les statuts d'occupation actuels, la copropriété joue un rôle relativement important en début de parcours résidentiel.

- 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.

Statuts précédents des occupants de la copropriété



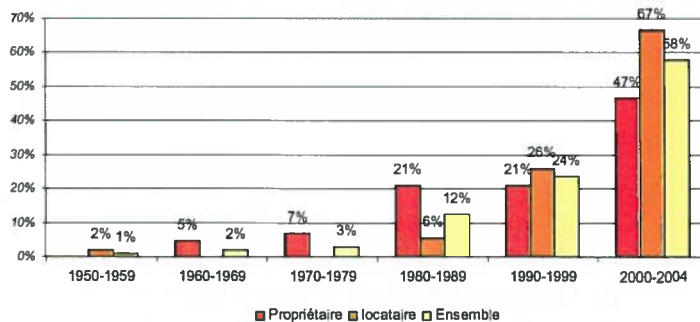
Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

LES DURÉES D'OCCUPATION

- 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.

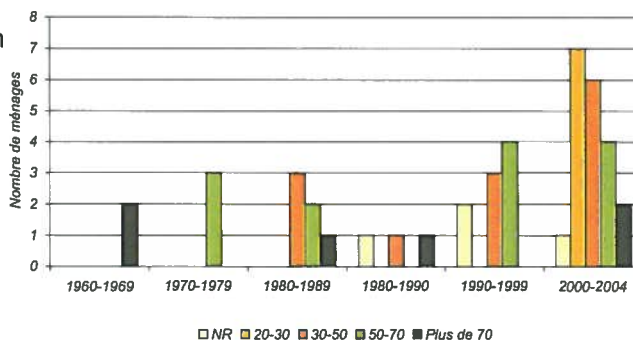
Date d'arrivée des occupants selon leur statut d'occupation



Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- Une corrélation peut ici être mise en évidence entre l'âge de ces ménages et leur période d'arrivée sur la copropriété. Quelque soient les statuts, les ménages arrivés il y a moins de 4 ans sont essentiellement âgés entre 20 et 30 ans.

Age moyen des ménages propriétaires occupants selon leur période d'arrivée sur la copropriété

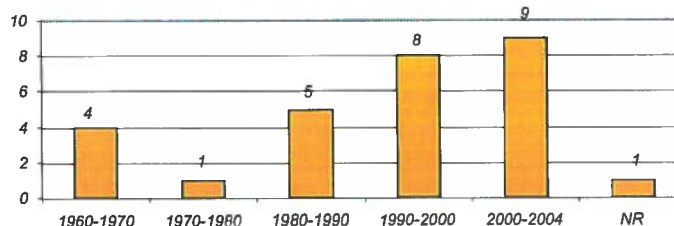


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- Cependant, chez les propriétaires, on peut observer que le nombre des acheteurs de 50 ans et plus a augmenté depuis 1990 de façon non négligeable. Par conséquent, ceux-ci s'installent sur une copropriété, certes bien située, mais mal adaptée pour des personnes âgées, ce qui nous pousse à nous interroger sur les raisons de leur venue. Pour certains d'entre eux, il s'agit d'un rapprochement d'un membre de la famille, déjà présent sur la copropriété.
- Par conséquent, si la tendance se confirme, la copropriété pourrait alors jouer un double rôle dans les parcours résidentiels des occupants. Elle pourrait apparaître comme une des premières étapes pour les jeunes ménages sans enfant mais également une dernière étape pour les personnes âgées.

- 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 sont arrivés il y a moins de 15 ans.

Répartition des logements des bailleurs selon l'année de l'acquisition

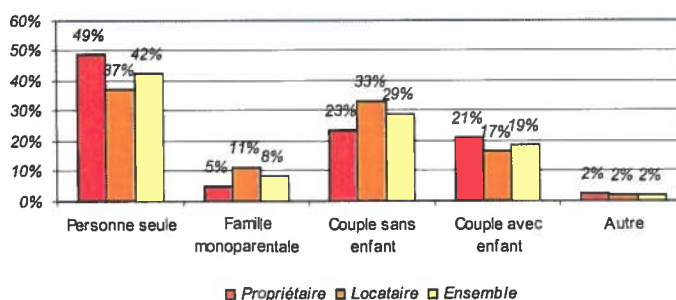


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

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



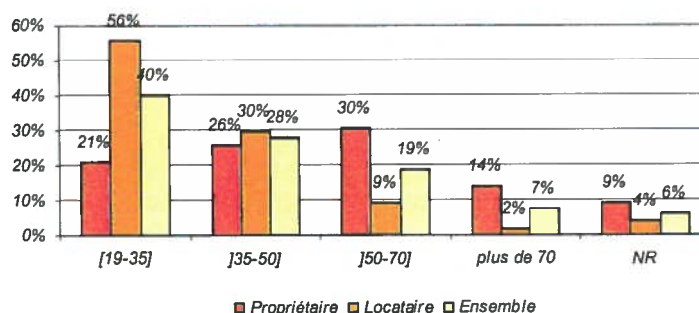
Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- 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.

AGE DES OCCUPANTS

- Au sein de la copropriété, la moyenne d'âge des ménages est de 41 ans, ce qui est relativement peu important. En

Répartition des ménages selon leur classe d'âge



proportion, la majeure partie des ménages a entre 19 et 35 ans.

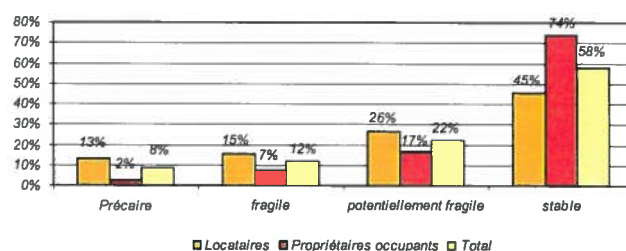
- D'une façon générale, les ménages locataires sont beaucoup plus jeunes en proportion que les propriétaires. L'âge moyen des locataires est de 34 ans contre 49 ans pour les propriétaires.
- Ainsi, il pourrait y avoir au sein de la copropriété un vieillissement des ménages propriétaires.

SITUATION DES MENAGES FACE A L'EMPLOI

- Afin d'apprécier la situation des ménages de la copropriété face à l'emploi, 4 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
 - **Les ménages précaires** : ménages dont l'ensemble des actifs sont bénéficiaires du RMI, chômeurs, sans emploi ou en Contrat Emploi Solidarité.

- 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.

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

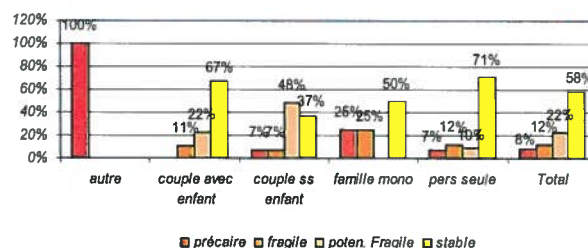


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- Par ailleurs, **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).

- 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.

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

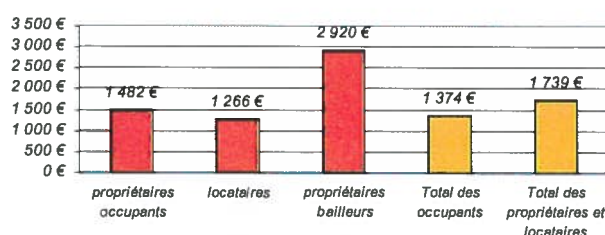


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

RESSOURCES DES MENAGES

- 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€.

Niveau de ressources des ménages par statuts d'occupation et de propriété



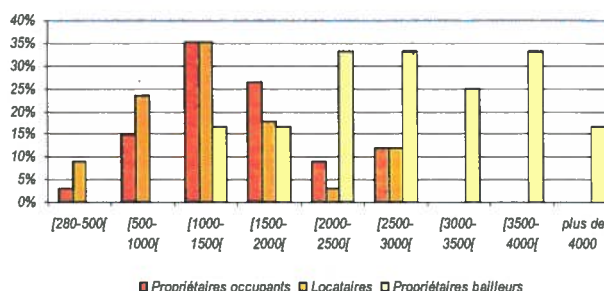
- D'après les informations recueillies, les ressources des propriétaires sont sensiblement plus importantes que celles des locataires. En revanche, les ressources des propriétaires bailleurs sont près de deux fois supérieures à celles des propriétaires occupants.

Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- 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

Ressources mensuelles des ménages en fonction du statut d'occupation

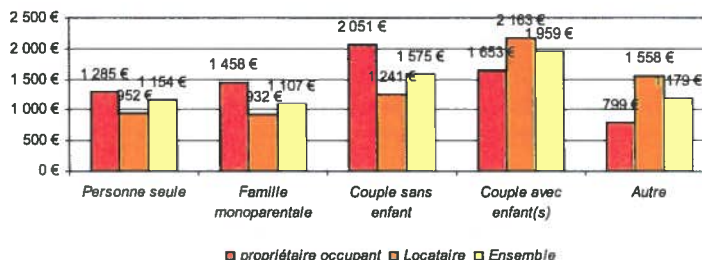


Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- 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.

- 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.

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



Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

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 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 ménages 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...)

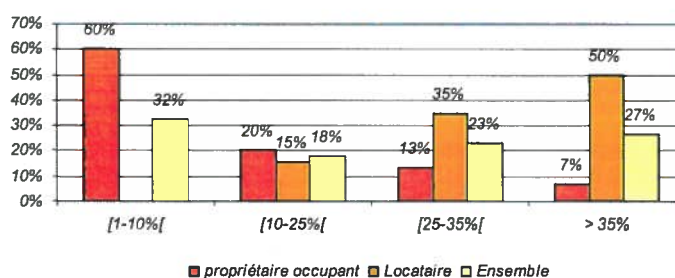
Taux d'effort moyen des ménages occupants sur la copropriété			
	Locataires	Propriétaires occupants	Ensemble
Taux d'effort « classique »	43%	14%	29%
Taux d'effort « global »	53%	28%	40%

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.

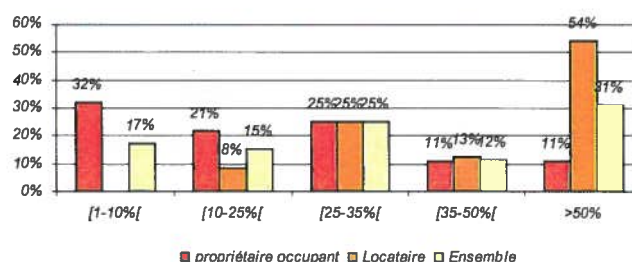
Répartition des taux d'effort classiques selon les statuts d'occupation



Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- D'une façon générale, 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 bénéficient 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 occupants 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



- 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 deux ménages, sont les suivantes :

Statut	Type de ménage	Logt	Ancienneté sur la copropriété	Situation face à l'emploi	Revenus /mois	Tx d'effort classique	Tx d'effort global	Motif du taux d'effort global important
Propriétaire	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€)
Propriétaire	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)
Locataire	Personne seule (34 ans)	F3	6 ans	Fragile (intermittent)	1 500 €	10%	57%	Prêt à la consommation (600 €/mois)
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

Source : enquêtes sociales du CODAL PACT 94

- 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.

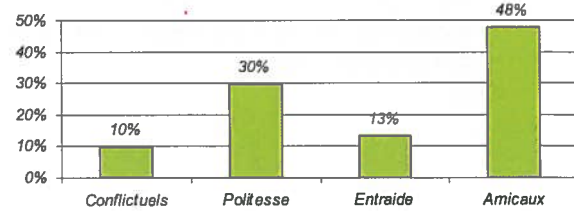
LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

- Afin d'isoler les ménages les plus en difficulté, un croisement d'information 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.

RAPPORT 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)

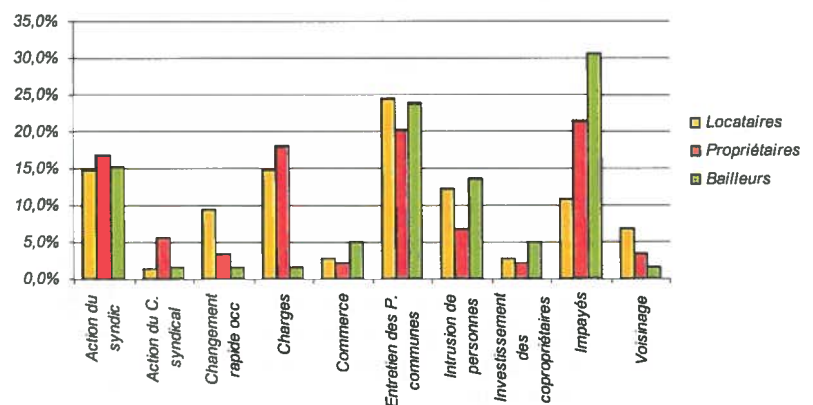


Source : Enquêtes du Codal Pact 94

LES DIFFICULTÉS EVOQUES AU SEIN DE LA COPROPRIETE

- 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.

Les difficultés sur la copropriété



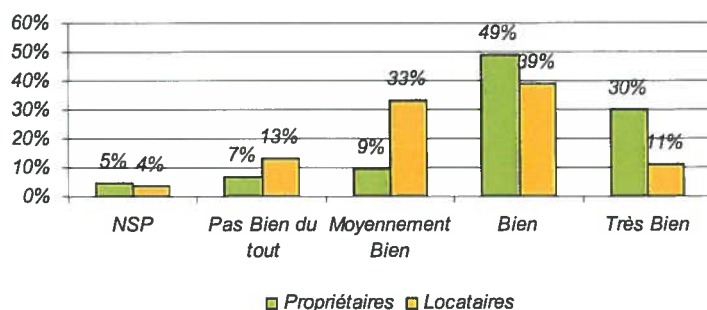
Source : Enquêtes du Codal Pact 94

- Pour les locataires, la difficulté qui revient est celle de l'**entretien des parties communes**.

RESSENTI DES OCCUPANTS DANS LEUR LOGEMENT

- 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% pour les propriétaires occupants.

Le ressenti des occupants dans leur logement

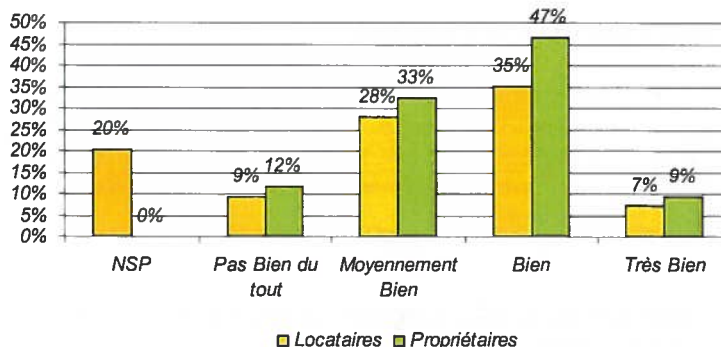


Source : Enquêtes du Codal Pact 94

RESSENTI DES OCCUPANTS AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

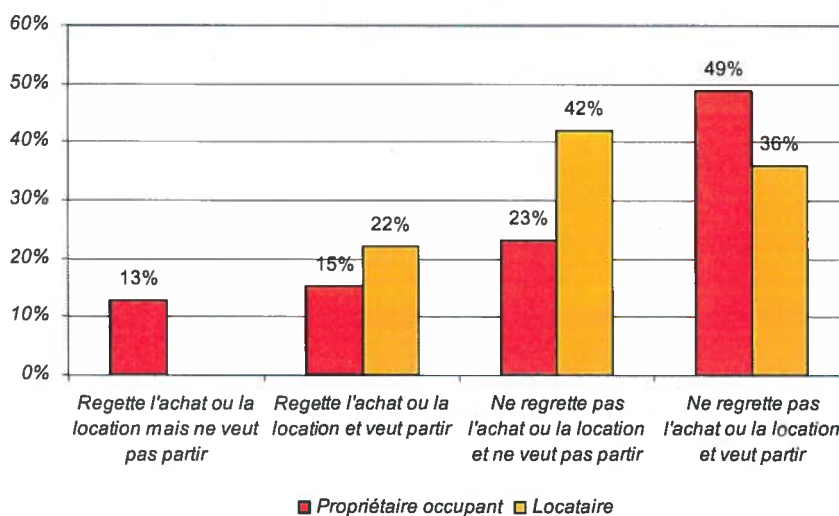
Le ressenti des occupants au sein de la copropriété

- De la même façon que pour le ressenti à l'intérieur des logements, les occupants se sentent globalement bien dans la copropriété. De plus, les locataires se sentent moins bien que les propriétaires.



Source : Enquêtes du Codal Pact 94

- Bien que les occupants se sentent globalement assez bien dans leur logement ou au sein de la copropriété, une partie importante 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



Source : Enquêtes du Codal Pact 94

- Par ailleurs, d'après les résultats des enquêtes, 58% des occupants qui souhaitent quitter leur logement évoquent comme raison la petitesse du logement.