

# Le dispositif de veille de l'agglomération de Val de Fensch

## Fiche expérience



### Contexte et enjeux de l'EPCI

L'agglomération du Val de Fensch est la quatrième intercommunalité de Moselle avec 10 communes et plus de 71 000 habitants. Le passé industriel du territoire explique en partie les caractéristiques des copropriétés de l'agglomération : des anciennes maisons ouvrières des années 30 et 60 de petites taille ; des grands ensembles quittés par les cadres de la sidérurgie dans les années 90 qui connaissent des problèmes de fonctionnement et un bâti dégradé et enfin des copropriétaires bailleurs sociaux.

### Etudes et élaboration de la stratégie

Créée en 2000, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, a initié des études pré-opérationnelles et interventions ponctuelles au regard des copropriétés en difficulté identifiées par les maires et acteurs sociaux du territoire. Progressivement, le volume de remontée des terrains a conduit l'agglomération à vouloir mettre en œuvre une veille. L'étude sur le logement vacant menée en 2012 à l'échelle de l'agglomération a permis de révéler une part importante d'immeubles en copropriétés concernés par un taux de vacance élevé. Face à ce constat, et dans le cadre du programme d'intérêt général 2009 – 2012, la communauté a donc souhaité prolongé l'opération en 2013-2014 en y intégrant une veille copropriétés (1<sup>ère</sup> en Moselle). Cette veille a été poursuivie en 2015 et accompagné par le lancement du protocole « Habiter mieux » sur le territoire.

### Maitrise d'ouvrage : Val de Fensch

**Habitants** : 70 000

**RP dont en copros** : 30 303 (filocom 2015) dont 7969 copropriétés (Etudes VOC)

### Priorités d'interventions sur l'habitat :

Grandes copropriétés des années 60-70

Copropriétés situées en centre-bourg ancien et en quartier politique ville

### Ancienneté des interventions sur les copropriétés :

Interventions sur plusieurs copropriétés (Tilleuls, Mimosa)

Outil de veille (2013 – 2014)

VOC (2018-2021)

POPAC à venir

### Choix de la stratégie et des dispositifs

En 2014, l'agglomération de Val de Fensch développe **un outil de veille sur 16 copropriétés marquées par un taux de vacance selon l'enquête préalable réalisée**. Les études individuelles sur chaque copropriété ont permis de les hiérarchiser et de définir dans quel cadre les accompagner : 4 sans difficultés, 9 à surveiller, 1 en difficulté et 2 n'ont pu être renseignés.

En 2016, suite à l'instruction de l'Anah, il paraissait pertinent pour l'agglomération de poursuivre son expérimentation de veille dans le cadre d'un dispositif de veille et d'observation afin d'élargir la veille à l'ensemble du territoire et ne pas se limiter aux remontées de terrains dans l'identification des copropriétés en difficultés. La stratégie de l'intercommunalité sur la prise en charge des copropriétés en difficulté est de mettre en œuvre un outil de veille pour permettre la prévention sans pour autant exclure les dispositifs curatifs.

Les missions du VOC, initié en juillet 2018 pour 3 ans, sont triples : **Recensement exhaustif des copropriétés de 8 lots et plus, soit 200 copropriétés** (pour des raisons techniques du fait de la disponibilité des informations et financières – volume à traiter) ;

**PAC Copro**  
DREAL Grand Est

Fiche expérience : Le dispositif de veille de l'agglomération de Val de Fensch



## **Evaluation de la situation des copropriétés à partir d'indicateurs de fragilité** (analyse de

données et visite en année 2 sur un échantillon de 80 à 100 copropriétés) : positionnement immobilier (taux de logement vacant), organisation et fonctionnement (absence registre, dysfonctionnement instance...), situation financière (taux d'impayé, taux d'endettement, dispersion des impayés...), état du bâti (fichier Anah, existence d'un arrêté de péril ou autre), le profil socio-économique (revenu médian, taux de locataire important, marchand de sommeil...);

**Définition de stratégies d'intervention et élaboration de préconisations** : Le VOC a notamment vocation à être un « centre d'alerte et d'aiguillage » pour le futur POPAC communautaire (en cours d'élaboration).

Afin de faire vivre ce VOC, l'intercommunalité attend des communes qu'elles désignent un interlocuteur référent sur le sujet pour permettre une remontée ou actualisation des informations sur les copropriétés du territoire.

La Communauté disposera dans ce cadre des fichiers recensant les copropriétés ciblées au sein du dispositif de VOC (environ 200 fichiers correspondant au nombre de copropriétés ciblées).

## **Moyens mobilisés**

La Communauté d'Agglomération compte un juriste à temps plein référent sur le sujet des copropriétés et en charge du VOC depuis 1 an au sein du pôle Politique Sociale et Habitat.

Le VOC est animé par le groupement composé de la société Calm-Soliha (Metz) et Fgn Conseil (Paris) pour un budget de 120 000€ sur 3 ans financé à part égale par la communauté d'agglomération et l'Anah.

## **Effets**

Ces dispositifs permettent en premier lieu de mieux connaître les copropriétés du territoire ce qui est nécessaire pour en avoir une vision fine et proposer des actions de prévention pour répondre aux difficultés rencontrées.

L'outil de veille a permis de définir la stratégie d'accompagnement des copropriétés par l'intercommunalité. Le repérage des copropriétés lors de l'expérimentation de l'outil de veille ont conduit à mettre en place des actions pour plusieurs d'entre elles.

Une opération d'acquisition par un bailleur public sur 3 copropriétés marquées par un endettement conséquent, devait lui permettre en tant que copropriétaire majoritaire de prendre des décisions de travaux. Ces copropriétés (48 logements des années 60 en QPV) étaient marquées par un fort endettement mettant le syndicat de copropriétaires dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble et à la sécurité et santé de ses occupants. A ce jour, 2 copropriétés sont sorties du dispositif car leur dette a été résorbée et les instances de gouvernance remises en place.

Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur 4 copropriétés (250 logements des années 50/60) pour définir de l'opération adéquate pour répondre aux difficultés rencontrées car le dispositif de veille ne suffisait pas. Compte tenu de l'importance de ces copropriétés tant en terme de bâti que d'occupation, la Communauté a décidé de mettre en place une étude pré opérationnelle qui aboutira à une étude détaillée des copropriétés (caractéristiques urbaines, techniques, socio-économiques,...) pour en estimer le potentiel de requalification ou de redressement et proposer la stratégie la plus adaptée.

L'outil de veille a permis d'anticiper des situations d'urgence connues par le passé. A partir de 2010 (déclaration carence du syndicat de copropriétaires), la copropriété des Tilleuls à Uckange (près de 200 logements) a dû faire l'objet, d'une opération d'expropriation-démolition par la puissance publique, en raison d'une situation financière et de sécurité des habitants, devenue inextricable. Cette opération a généré un coût très important pour la collectivité et l'État (ANRU), ainsi qu'un traumatisme pour les propriétaires de bonne foi.

