



LES COPROPRIETES FRAGILES

Enjeux

- Identifier les copropriétés fragiles sur un territoire.
- Mener des actions préventives ou curatives sur des copropriétés fragiles ou menacées d'un processus de déqualification.
- Restaurer le cadre de vie des occupants.

Objectifs

- Prévenir des difficultés.
- Requalifier et redresser des copropriétés tant sur le plan du fonctionnement que technique, financier et social.
- Mettre en place une médiation avec les habitants et les partenaires institutionnels et sociaux concernés.
- Initier un changement d'image du quartier.

Principaux moyens réglementaires et opérationnels

Réglementaires

Circulation du 7 juillet 1994 instituant les OPAH copropriétés
Pacte de relance pour la Ville du 14 novembre 1996 instituant des Plans de Sauvegarde
Loi SRU du 13 décembre 2000 / Loi Urbanisme et Habitat du 1^{er} juillet 2003 / Loi du 16 juillet 2006

Opérationnels

Un diagnostic préventif : Le Bilan – Copro

Un outil élaboré par les PACT à la demande de la Caisse des Dépôts et Consignations
Une visualisation rapide des problématiques de chaque copropriété rencontrée

L'OPAH copropriété(s) en difficulté(s)

Cadre préventif des copropriétés fragiles ou en cours de déqualification
Objectif principal : la réalisation de travaux après avoir levé un certain nombre de dysfonctionnements

Le Plan de Sauvegarde

Cadre curatif des copropriétés fragiles
Objectif principal : restaurer le cadre de vie des copropriétés engagées dans une spirale de déqualification – paupérisation

Immeubles concernés

- Immeubles sous régimes juridique de la loi du 10 juillet 1965, ASL

Principaux types d'immeubles :

Petites copropriétés de moins de 20 lots construites avant 1948, copropriétés des années 60, copropriétés des villes nouvelles.
Copropriétés en centre ville, ZUS, GPV, Contrat de Ville, sites ANRU ...

Références du PACT de 1998 à 2007



Etudes

- Etudes expérimentale pour la transformation d'une copropriété en résidence étudiante au Mée sur Seine
Communauté agglomération Melun Val de Seine – 2005
Etude technique, financière et sociale de la copropriété La Caravelle (139 lots) à transformer en résidence étudiants.
Projet à présenter dans le cadre du dossier ANRU.
- Etude OPAH copropriété dans le site ANRU de Montereau Fault Yonne
GIP de Montereau Fault Yonne
Diagnostic technique, financier, social et urbain des deux copropriétés concernées. Proposition d'actions.
Importante problématique du chauffage urbain. Réhabilitation de la seule galerie marchande du quartier située en pied d'immeubles des copropriétés.
- Etude pré-opérationnelle d'OPAH copropriété en contrat de Ville à Savigny le Temple
Ville de Savigny le Temple – 2003 à 2004
Diagnostic technique, financier, social et urbain d'une copropriété de 174 lots dont 130 lots appartiennent à un bailleur social.
Propositions d'actions. Importante problématique technique avec couverture en cuivre.
Solicitation du Contrat de Ville pour travaux de résidentialisation et sécurité des halls.
- Repérage et diagnostic des copropriétés meldoises – Commune de Meaux – 2002 à 2003
Etude de repérage des copropriétés comprenant 6000 lots, un approfondissement sur 10 copropriétés test, des propositions d'orientation.
- Repérage et évolution des difficultés des copropriétés du secteur GPV de Meaux – GIP de Meaux – 2007
Repérage de l'ensemble des copropriétés des quartiers Beauval et la Pierre Collinet (environ 1300 lots).
Identification des dysfonctionnements par thématique.
Propositions d'actions opérationnelles en lien avec les dispositifs CUCS et ANRU.
- Démarche préventive de repérage des difficultés de copropriétés
Conseil Régional Ile de France – 2007 / 2008
Membre du groupement PACT ayant en charge l'audit de 30 copropriétés franciliennes. Audit de deux copropriétés seine et marnaises. Préconisations d'interventions opérationnelles sur ces deux ensembles immobiliers.
Participation aux réflexions de mise en place d'un CUCS communal.

Suivis Animation

- OPAH copropriété des Fougères à Avon
Communauté d'agglomération Fontainebleau Avon – 1999 / 2001 : 1^{ère} OPAH – 2002 / 2004 : 2^{ème} OPAH
Appui aux copropriétés et aux habitants. Mise en place des plans de patrimoine, veille immobilière avec OPAC et veille sociale avec MOUS. Six protocoles de préfinancement signés avec la CDC et la CEIDFP.
- OPAH copropriété à Savigny le Temple – Ville de Savigny le Temple - 2004 / 2006
Approbation d'un projet urbain et d'une réhabilitation concernée entre le bailleur social et les copropriétaires.
Recherche de solutions techniques innovantes pour toitures en cuivre. Réactivation d'une AFUL.
- Plan de sauvegarde du Lizard à Noisiel – Commune de Noisiel – 2003/2007 – MOUS du Lizard : 2008/2010
Animation du plan de sauvegarde dans 2 copropriétés (152 lgts). Appui aux copropriétés et habitants, mise en place de plans patrimoine, veille immobilière et sociale, mise en place de contrats individuels d'eau.
Rédaction d'un livret d'accueil traduit en vietnamien et cambodgien.
Mise en place d'un MOUS pour la poursuite de l'accompagnement social des familles.
Mise en place de séances de formation des copropriétés en partenariat avec l'ADIL de Seine et Marne.
- OPAH copropriétés des Chenois – Commune de Montereau Fault Yonne – 2007 / 2009
Requalification globale des deux copropriétés (63 lots) au sein du site pilote ANRU, quartier de Surville.
Importante problématique du chauffage urbain. Mise en place de démarche partenariale avec l'ADEME.
Travaux intégrant les normes de la RT bâtiments existants de novembre 2007.
Formation des copropriétaires sur les éco-gestes.
- OPAH copropriétés de Dammarie les Lys – 2006 / 2010
Requalification de 4 copropriétés en difficultés comprenant environ 500 lots. Repérage des nouvelles copropriétés en difficultés. Approbation des Plans de Patrimoine en AG. Travaux intégrant les normes de la RT bâtiments existants de novembre 2007.