

Les copropriétés fragiles en quartiers récents et anciens :

l'action du mouvement Pact



Actualisation septembre 2008

Le mouvement Pact : une approche sociale et dynamique de l'habitat

C'est en 1942 que le lyonnais Jean Pila a créé le premier centre PACT de France (Propagande et Action Contre les Taudis), à Lyon, pour améliorer le logement des « exclus » avec l'aide de jeunes bénévoles. A partir de Lyon, les centres se sont rapidement développés et aujourd'hui, la Fédération Nationale des Centres Pact Arim regroupe 145 associations locales ou régionales constituant ainsi le premier réseau associatif au service de l'habitat.

Leur vocation est d'œuvrer à la charnière entre le social et l'habitat, entre les besoins des populations et l'intervention de l'Etat, des collectivités territoriales et des institutions sociales.

Le Mouvement Pact se compose de 2600 administrateurs bénévoles (militants, responsables socio-professionnels, élus locaux, ...) et de 2300 collaborateurs compétents dans les domaines techniques, sociaux, de l'urbanisme et du développement local.

En 2007, le mouvement Pact a :

- contribué à améliorer environ 87 000 logements,
- géré 16 200 logements très sociaux,
- suivi 11 000 familles dans le cadre de l'accompagnement social,
- permis le conventionnement de 6300 logements du parc privé,
- animé pour le compte de collectivités territoriales 1000 contrats : études urbanisme et habitat, réhabilitation des quartiers, amélioration des copropriétés, développement local, ingénierie sociale, ...

L'appui aux copropriétés en difficultés correspond à près d'une centaine de missions assurée par le Mouvement Pact chaque année.

Acteurs importants du secteur de l'**Economie Sociale et Solidaire et reconnues par le législateur comme exerçant des activités à caractère social**, les associations du mouvement Pact ont développé :

– Une capacité d'analyse du territoire et une force de propositions

Face aux multiples réalités auxquelles les équipes ont pu être confrontées depuis plus de 50 ans, les Pact Arim ont appris à écouter et agir. Cette écoute permet de prendre en compte les besoins, l'évolution de la demande sociale et ses particularités.

– Des savoir-faire couplés à une sensibilité sociale

Bien plus que des bureaux d'études, les associations Pact sont de véritables acteurs de terrain et des partenaires des collectivités dans la gestion des problématiques liées à l'habitat.

Les équipes se composent de professionnels qualifiés, aux approches théoriques et opérationnelles complémentaires et motivés par un objectif social : architectes et techniciens, conseillères en économie sociale et familiale, conseillères habitat, géographes, urbanistes.

Lors de son 30^{ème} congrès réuni à Marseille en juin 2008, le mouvement Pact a réaffirmé son projet social autour d'axes structurants et défini des lignes d'actions prioritaires permettant de relever 4 défis majeurs :

- la mise en oeuvre du droit opposable à un logement décent,
- l'adaptation du logement au vieillissement démographique,
- l'impératif du développement durable,
- l'exigence de qualité du service rendu.

Le mouvement Pact : un réseau précurseur et expérimenté dans l'intervention en copropriétés fragilisées

L'esprit d'innovation

Le mouvement Pact possède une réelle force de proposition et d'expérimentation liée à son ancienneté sur le terrain des copropriétés.

Depuis plus de quinze ans, les associations Pact interviennent de façon structurée en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté. Elles ont figuré parmi les précurseurs en ce domaine, dans les années 1980, notamment en région Rhône Alpes, mais aussi en Bretagne et Ile de France.

Les Pact sont à l'initiative de l'élaboration de nouveaux outils de diagnostic et de traitement des copropriétés : grilles d'analyse, expérimentations de procédures,

Par un **programme national de formation des professionnels des associations**, ces outils ont été largement diffusés dans le réseau et renouvelés au fil du temps.

Plusieurs personnes du mouvement sont identifiées comme **experts** sur le sujet et ont conduit pour le compte de différents maîtres d'ouvrage des expertises nationales.

Un pôle de compétence national

La Fédération des Pact a structuré à partir de 2001 un pôle de compétences sur la question des copropriétés. Il s'agit d'un groupe de travail constitué d'une dizaine d'associations Pact Arim, représentées par des spécialistes très expérimentés capables de venir en appui à d'autres associations.

Ce pôle de compétence a notamment produit l'ouvrage publié par le Certu en mars 2003 « Agir dans les copropriétés fragiles » qui recueille différentes expériences du mouvement Pact, ainsi qu' un dossier spécial de la revue « Pact Arim en Mouvement » sur les copropriétés fin 2007.

Le groupe rencontre régulièrement les institutions nationales pour faire remonter observations et propositions concernant les dispositifs opérationnels.

Un rôle de repérage et d'aide à la définition d'une stratégie

Les Pact développent différentes missions de repérage des copropriétés en difficulté sur un territoire.

Ils accompagnent les collectivités publiques dans la définition d'une stratégie sur ce parc privé qui joue un rôle fondamental dans les marchés du logement.

C'est le réseau des Pact qui a élaboré pour la Caisse des Dépôts et Consignations l'**outil Bilan-Copro**, dont le but est d'aider les professionnels à avoir une vision partagée d'une copropriété pour pouvoir déterminer une stratégie publique en relation avec les enjeux. Cet outil est disponible sur le site des politiques publiques (Anah / DIV/ CDC/ DGUHC) : www.coproprietes.org.



Les Pact sont des spécialistes de la médiation

Cette médiation favorise l'apprentissage du « travailler ensemble » entre le public et le privé, le social et le technique, la gestion financière et les volontés des habitants, et optimise le déroulement des actions et la tenue d'un échéancier. Les outils coercitifs et incitatifs sont mobilisés selon chaque situation.

Références récentes des Pact sur les copropriétés

Document non exhaustif

Les expertises

Intervention pour un séminaire de travail à Bucarest

Arim du Rhône, Villes en Transition (ONG) -Ambassade de France en Roumanie (Roumanie), 2004

Mission d'expertise sur une méthodologie d'analyse et d'intervention sur des immeubles récemment mis en copropriété à Bucarest.

Expertise pour la Ville de Sao Paulo

Pact Arim International / Arim du Rhône, Ministère des Affaires Etrangères Ville de Sao Paulo (Brésil Sao Paulo), 2003 - 2004

Mission d'expertise et d'échange en vue de la mise en place d'une méthodologie de requalification de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Sao Paulo. Projet pilote sur une copropriété dégradée de 600 logements.

Formation sur l'intervention dans les copropriétés en difficultés

Arim du Rhône, DT ANAH / DDE Martinique / CNFPT Aquitaine / CIFP Aix en Provence (France), 2002-2005

Formation (pour divers organismes) aux pratiques d'intervention dans les copropriétés, sur la base d'une pédagogie participative en vue d'améliorer la collaboration publique-privée.

Expertise sur les copropriétés en difficultés : le "Bilan-Copro"

Arim du Rhône / Mouvement Pact, Caisse des Dépôts et Consignations Direction Renouvellement Urbain (France), 2003-2006

Elaboration d'un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics en cours de réflexion sur leur stratégie d'intervention dans une copropriété fragile : le "bilan-copro". Outil disponible sur le site des politiques publiques www.coproprietes.org.

Agir dans les copropriétés fragiles

Fédération des Pact, CERTU (France), 2003

Rédaction d'un ouvrage sur le traitement des copropriétés en difficulté, à partir du retour d'expériences conduites par les Pact Arim sur différents territoires et selon plusieurs thématiques (marché immobilier, gestion de la copropriété, endettement des copropriétaires, participation des habitants, ...)

Gestion et redressement de copropriétés dégradées

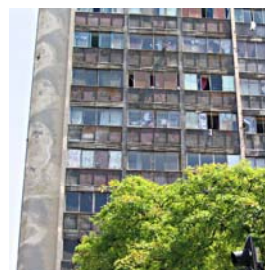
AGCOP, Mairie de Paris (Paris), Depuis 1999 (en cours)

AGCOP est un syndicat de redressement mis en place par le Pacte de Paris. Prise en gestion de copropriétés identifiées comme de lourds problèmes, non seulement technique mais aussi de fonctionnement, avec des populations précarisées. Cette prise en gestion est provisoire et doit aboutir à un redressement et une prise d'autonomie des immeubles.

Information sur le fonctionnement juridique de la copropriété

Pact de Paris, Mairie de Paris, Conseil Régional d'Ile de France (Paris), 2004-2007

Sessions d'information générale sur le fonctionnement de la copropriété (rôle des instances, espaces de prise de décision...), visant à permettre la mobilisation de copropriétaires relais ou des conseils syndicaux au sein des copropriétés souffrant de difficultés de fonctionnement.



Les études

Elaboration d'un plan d'intervention sur une copropriété en difficulté : Parc Corot à Marseille

Pact des Bouches du Rhône, GPV (Bouches du Rhône), 2007/2008

Diagnostic global, propositions d'axes d'intervention, évaluation d'un dispositif Opah Copro

Etude préalable sur les copropriétés du quartier La Maille II à Miramas

Pact des Bouches du Rhône, ville de Miramas (Bouches du Rhône), 2003

Diagnostic global de 7 petites copropriétés insérées dans un ensemble de logements HLM (quartier en zone urbaine sensible)

Plan de Sauvegarde : Les Rosiers à Marseille , 14ème: mission d'assistance au syndic

Pact des Bouches du Rhône, GPV (Bouches du Rhône), 2006

Analyse de l'endettement de la copropriété ; mise en place d'outils de suivi : endettement et contentieux, médiation avec les copropriétaires

Etude pré-opérationnelle pour un plan d'action en faveur des copropriétés du quartier des Pyramides à Evry

Pact de l'Essonne, Ville d'Evry (Essonne), 2002

Etude diagnostic des 17 copropriétés du quartier des Pyramides à Evry, s'inscrivant dans une opération ANRU. Proposition d'intervention globale et spécifique : formation, travaux, règlement des impayés, économies de charges, ...

Etude diagnostic et élaboration du Plan de Sauvegarde à Ris Orangis

Pact de l'Essonne, Ville de Ris Orangis (Essonne), 2001 et 2004

Etude sociale, financière et technique sur une copropriété de 170 logements. Proposition d'un Plan de Sauvegarde et élaboration de scénarii de restructuration

Etude pre-opérationnelle d'OPAH Copropriété à Corbeil Essonne

Pact de l'Essonne, Ville de Corbeil Essonnes (Essonne), 2006

Etude sociale, financière et technique sur 2 copropriétés représentant 258 logements situées dans le quartier des Tarterêts inscrit en opération ANRU : proposition d'une démarche HQE, scénarii de résidentialisation, ...

Diagnostic rapide d'une copropriété de 503 logements à Evry

Pact de l'Essonne, Ville d'Evry (Essonne), 2007

Diagnostic technique, financier, social et urbain devant mettre en évidence des thématiques à approfondir dans un seconde étape : scission éventuelle de la copropriété, engagement de la certification CERQUAL, ...

Etude préalable à une OPAH copropriété sur Morlaix

Pact du Finistère, Ville de Morlaix (Finistère), 2005

Repérage et diagnostic "flash" sur 80 copropriétés des différents quartiers de la ville. Enquêtes auprès des copropriétaires. Propositions pour l'OPAH copropriété.

Etude pré-opérationnelle de R.H.I.

Pact du Finistère, SEMPI (Finistère), 2007

Réalisation d'un dossier de demande d'aides publiques dans le cadre d'une Résoption d'Habitat Insalubre portant sur quatre immeubles dont trois copropriétés .

Etude d'insalubrité préalable à l'OPAH Renouvellement Urbain à Brest

Pact du Finistère, Brest métropole océane (Finistère), 2004

Repérage des situations d'insalubrité sur le quartier ancien de Saint Martin à Brest. Environ 350 immeubles diagnostiqués dont 80% environ de petites copropriétés. Propositions pour l'OPAH RU et pour l'OPAH copropriété.

Evaluation du phénomène de champignons lignivores à Brest

Pact du Finistère, Brest métropole océane (Finistère), 2004

Etude du bâti ancien sur le quartier ancien de Saint Martin à Brest. Préconisations pour un dispositif de traitement et de prévention des pathologies lourdes (mérule).

Etude préalable à une OPAH copropriété sur les petites copropriétés anciennes de Douarnenez

Pact du Finistère, Ville de Douarnenez (Finistère), 2003

Diagnostic et propositions de traitement des toutes petites copropriétés (3-4 logements) du centre ancien.

Rédaction du Plan de sauvegarde de la copropriété des Floralties

Pact Haute Garonne, Communauté d'Agglomération du SICOVAL (Haute Garonne), 2007

Accompagnement de la copropriété (277 logements) jusqu'à sa démolition. Définition d'un programme de travaux conservatoires, d'un plan d'actions pour la prévention des impayés, la dissolution de la copropriété, l'accompagnement et le relogement des occupants et mise en cohérence avec le projet urbain global.

Expertises d'immeubles en difficulté dans le cadre du dispositif "Nanterre Habitat Plus"

Pact des Hauts de Seine, Ville de Nanterre (Hauts de Seine), depuis 2002

Réalisation de diagnostics globaux et d'études de faisabilité sur des immeubles insalubres, pour partie en copropriété, dans le cadre d'un dispositif d'animation sur l'ensemble du territoire de Nanterre.

Diagnostic socio-économique puis étude préopérationnelle de la copropriété "Coopération et Famille" :

Pact des Hauts de Seine, SEM 92 - CPA des Quartiers Sud à Villeneuve la Garenne (Hauts de Seine), 2005

Diagnostic d'une copropriété de 612 logements (5 bâtiments - 210 logements privés et 402 sociaux) comprenant : enquête population (échantillon occupants), statuts de propriété, appréciation du parc, analyse charges et gestion de la copropriété, évolution des impayés. Définition d'un mode opératoire associant financements publics et privés, ANRU et ANAH.

Etude diagnostic d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde sur une copropriété: cour St Germain

Pact des Hauts de Seine, Ville de Nanterre (Hauts de Seine), 2005

Copropriété située dans le centre historique de Nanterre, composée de 7 bâtiments anciens structurés autour d'une cour commune et en partie insalubres.

Observatoire des copropriétés à Montpellier

Pact de l'Hérault / Pact des Bouches du Rhône, Ville de Montpellier (Hérault), 2007

Définition d'une méthode de travail, repérage des copropriétés, hiérarchisation des priorités, propositions de stratégies opérationnelles, mise en place du dispositif d'observatoire.

Etude pré-opérationnelle pour l' Opération Programmée d' Amélioration Thermique et énergétique du bâti (OPATB) des Grands Boulevards - Grenoble

Pact de l'Isère, Ville de Grenoble (Isère), 2004

Définition des conditions de mobilisations des copropriétés en vue d'investissements conséquents en parties communes, visant l'efficacité énergétique et la baisse des charges. Appui financier des collectivités territoriales concernées aux propriétaires les plus fragiles

Etude préalable au traitement des copropriétés de la Martinique

Arim du Rhône / Pact de Guyane, DDE de Martinique (Martinique), 2003-2004

Etude de repérage des copropriétés comprenant un repérage général, un approfondissement sur 25 copropriétés « test », des propositions d'orientations. Thématique forte liée aux opérations de défiscalisation et à la mixité habitat touristique / habitat principal.

Etude préalable au lancement d'une OPAH sur le secteur des Epinettes (Paris 17ème)

Pact de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2005

Etude à la fois quantitative sur l'ensemble et qualitative sur un échantillon de copropriétés. Périmètre très vaste (915 immeubles), problématique complexe portant à la fois sur la copropriété dégradée, les problèmes de termites et l'insalubrité.

Diagnostic des immeubles inscrits dans le cadre de l'OAHD Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé

Pact de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2004-2005

Diagnostic approfondi de 238 copropriétés en difficulté avec proposition d'une stratégie individualisée et adaptée. Création d'un outil spécifique de diagnostic et de cotation

Etude de stratégie habitat à Villeurbanne, en partenariat avec OSL, bureau d'études sociologiques

Arim du Rhône, Grand Lyon (Rhône), 2007

Etude sur un ensemble immobilier de 640 logements, la Résidence Saint André. Diagnostic de copropriété couplé à une enquête sociologique à grande échelle (200 habitants enquêtés) pour définir les besoins des habitants et les actions à envisager sur les plans social et urbain.

Elaboration du plan de sauvegarde des copropriétés de Saint Fons

Arim du Rhône, Grand Lyon (Rhône), 2007-2008

Deux copropriétés très différentes, dont une à très nette majorité locative, dans laquelle un bailleur social possède 60 logements. Actualisation des indicateurs et définition d'une stratégie et d'un programme d'intervention.

Etude expérimentale pour la transformation d'une copropriété en résidence étudiante au Mée/Seine

Pact de Seine et Marne, Communauté agglomération Melun Val de Seine (Seine et Marne), 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

Pact de Seine et Marne, GIP de Montereau Fault Yonne (Seine et Marne), 2005

Diagnostic technique, financier, social et urbain des deux copropriétés concernées. Propositions d'actions. Importante problématique du chauffage urbain. Réhabilitation de la seule galerie marchande du quartier situé en pied d'immeubles des copropriétés

Etude pré-opérationnelle d'OPAH copropriété en Contrat de Ville

Pact de Seine et Marne, Ville de Savigny le Temple (Seine et Marne), 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. Sollicitation du Contrat de Ville pour travaux de résidentialisation et sécurité des halls.

Actualisation du repérage des copropriétés en difficulté sur le quartier ANRU de Meaux

Pact de Seine et Marne, GIP de Meaux (Seine et Marne), 2007

Identification des copropriétés situées en secteur GPV et ANRU de la ville de Meaux - Diagnostic rapide et détermination des points clés pour repérer les copropriétés en difficultés. Propositions d'interventions opérationnelles en lien avec l'ANRU

Elaboration du plan de sauvegarde copropriété du gros saule dite Savigny Pair

Pact de Seine St Denis, Ville d'Aulnay sous Bois (Seine St Denis), 2008

La Ville d'Aulnay sous Bois a souhaité amorcer la réflexion sur le devenir de ce quartier, qui a été situé dans le périmètre du GPV, aujourd'hui en limite des grands projets de la commune : Elaboration du PDS avec perspectives de scission de la copropriété.

Etude pré-opérationnelle sur le parc privé ancien dans le quartier du centre ville d'Aubervilliers

Pact de Seine St Denis, Ville d'Aubervilliers - Plaine commune (Seine-Saint-Denis), 2007

Plaine Commune a souhaité qu'une réflexion soit menée sur les dispositifs à mettre en œuvre, qu'il s'agisse d'outils coercitifs, incitatifs, de dispositifs d'accompagnement des copropriétaires. Cette étude permettra d'évaluer les dispositifs existants et de proposer tout autre dispositif ou outil complémentaire.

Elaboration du plan de sauvegarde de la copropriété "60-62 rue Sadi Carnot" à Aubervilliers

Pact de Seine St Denis, Ville d'Aubervilliers - Plaine commune (Seine-Saint-Denis), 2008

Cette phase d'élaboration de Plan de Sauvegarde vise deux objectifs principaux : - confirmer la pertinence de la mise en place d'un plan de sauvegarde sur cette copropriété ou proposer une stratégie d'intervention alternative - amorcer d'ores et déjà le redressement de la copropriété. - engager les travaux d'urgence.

Elaboration du projet plan de sauvegarde copropriété de la Morée à Aulnay sous Bois

Pact de Seine St Denis, Ville d'Aulnay sous Bois (Seine-Saint-Denis), 2006

Plans d'actions du PDS La Morée : - Mener à bien les travaux de première urgence. - redressement financier des copropriétés. - Délimitation des espaces publics et privés et scissions en copropriétés viables. - Réaménagement des espaces extérieurs.

Etude diagnostic du patrimoine bâti

Pact de Seine St Denis, Ville de Blanc Mesnil (Seine-Saint-Denis), 2007

L'étude a été engagée sur le secteur sud de la ville (environ 2450 parcelles). Celui-ci a été étudié du point de vue urbain et immobilier afin de repérer les propriétés et copropriétés en crise ou présentant des indicateurs de fragilité et de déterminer les procédures cadre ad-hoc susceptibles d'être engagées afin d'aboutir à une requalification de cet habitat.

Conduite d'une étude de programmation immobilière en centre ville

Pact de Seine St Denis, Ville de Montfermeil (Seine-Saint-Denis), 2007

Il s'agit d'identifier les immeubles ou îlots du vieux centre devant faire l'objet de procédures complémentaires à l'OPAH .

Etude pr-opérationnelle sur l'habitat privé de la ville de Bobigny

Pact de Seine St Denis, Ville de Bobigny (Seine-Saint-Denis), 2007

La ville a souhaité intervenir en faveur des propriétés/copropriétés afin de donner une cohérence d'ensemble de requalification de son patrimoine.

Etude de faisabilité d'une procédure d'intervention adaptée en direction de diverses copropriétés Quartier Montceuleux-Pont Blanc et Beaudottes.

Pact de Seine St Denis, Ville de Sevran (Seine-Saint-Denis), 2007

Cette étude a pour but de compléter l'étude pré-opérationnelle effectuée par la ville.

Etude-diagnostic des copropriétés récentes des quartiers des Beaudottes et Rougemont à Sevran

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Sevran (Seine-Saint-Denis), 2005

Diagnostic social, de gestion, technique et urbain puis préconisations en lien avec le projet ANRU

Etude pré-opérationnelle sur la copropriété La Bruyère

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Bondy (Seine-Saint-Denis), 2005

L'objectif de cette étude vise, sur la base de diagnostics fins (social, financier, juridique et technique) à définir une stratégie d'intervention adaptée à la copropriété.

Réalisation d'audits de copropriétés en vue de créer un outil méthodologique de diagnostic préventif.

Pact de Seine-Saint-Denis, Conseil Régional - Ile de France (Seine-Saint-Denis), 2007

Réalisation d'audits de gestion et d'animation de copropriétés en vue de l'élaboration d'un outil méthodologique de diagnostic de copropriétés en voie de fragilisation. .

Etudes-actions sur des copropriétés dégradées

Pact du Val de Marne, Ville d'Ivry sur Seine (Val de Marne), 2005 à 2008

Dans le cadre d'une action en diffus, réalisation de diagnostics sur des copropriétés dégradées signalées par le service Hygiène-Habitat de la ville : état complet des dysfonctionnements et solutions de traitement d'ordre technique, financier et social.

Campagne régionale d'audits de copropriétés : étude expérimentale sur la prévention des processus de fragilisation des copropriétés franciliennes

Pact du Val de Marne, Conseil Régional d'Ile de France (Val de Marne), 2006 à 2008

Elaboration d'une démarche d'audits rapides de copropriétés aux profils variés (date de construction, taille, organisation, problématique d'intervention) dans une perspective d'intervention préventive. Tests sur 11 copropriétés sur l'ensemble des départements franciliens (à l'exception des Yvelines).

Etude de repérage des copropriétés en difficulté

Pact du Val de Marne, Ville d'Ivry sur Seine (Val de Marne), 2007

Réalisation d'un repérage des copropriétés et d'une hiérarchisation des nécessités d'intervention (copropriétés à surveiller, fragiles ou en difficultés) à partir du croisement de fichiers de données locales détenus par la ville (sur l'occupation, l'insalubrité, la dynamique immobilière), dans une perspective de veille et de programmation des interventions (identification des problématiques locales).

Etude de Plan de Sauvegarde pour une copropriété de 116 petits pavillons dans un quartier ANRU : les Maisons Carrées

Pact du Val d'Oise, Ville de Goussainville (Val d'Oise), 2005

Etude pré opérationnelle comprenant les volets urbain, social, technique et de gestion sur un site enclavé dans un quartier d'habitat social aux parties communes sont très imbriquées et le stationnement quasi inexistant

Etude diagnostic en vue d'un Plan de Sauvegarde sur 3 copropriétés

Pact du Val d'Oise, Ville de Villiers le Bel (Val d'Oise), 2003

Analyse des 3 entités ayant des problématiques très différentes : taille, endettement besoin en travaux, contexte. Définition du mode opérationnel élaboration du projet d'arrêté de Plan de Sauvegarde. Mise en œuvre de travaux d'urgence de sécurisation des halls aux Cascades.

Enquête sociale exhaustive auprès des copropriétaires de La Gabelle à Fréjus

Pact du Var, Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var), 2003

Détermination des capacités financières et du degré d'investissement des copropriétaires en vue de la réalisation d'un programme important de travaux sur les parties communes de 3 copropriétés (600 logements).

Diagnostic Social et Urbain de 3 copropriétés de Fréjus

Pact du Var, Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var), 2002

Recensement des dysfonctionnements et propositions de procédures adaptées permettant le redressement de ces copropriétés déqualifiées.

Etude de repérage copropriétés

Pact du Var, Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var), 2008

Repérage et hiérarchisation des copropriétés fragilisées de plus de vingt logements construites entre 1950 et 1980. Proposition de procédures d'intervention adaptées et de la mise en place d'un outil de suivi.



Les animations d'opérations

Plan de Sauvegarde du Kallisté à Marseille

Pact des Bouches du Rhône, Ville Marseille/GPV (Bouches du Rhône), 2004/2006

Animation et suivi des travaux en parties communes et parties privatives. Suivi de l'endettement des propriétaires occupants. Mise en place fonds d'avance avec la Caisse des Dépôts et Consignation et coordination entre les différents partenaires.

Plan de sauvegarde de la copropriété St Jouan à Saint brieuc (343 logements)

Pact des Côtes d'Armor, Ville de Saint Brieuc (Côtes d'Armor), 2002/2007

Réalisation de diagnostics techniques, descriptifs de travaux, estimation des financements, assistance à maîtrise d'ouvrage, veille sociale. Enquête sur les conséquences de l'opération auprès des propriétaires bailleurs ou occupants et des locataires.

5 Plans de Sauvegarde et une OPAH copropriété dans le quartier des Pyramides à Evry

Pact de l'Essonne, Ville d'Evry (Essonne), 2006 - 2010

Mise en place d'un dispositif à l'échelle du quartier (15 copropriétés) permettant de traiter la diversité des situations des copropriétés : prévention, accompagnement et redressement des copropriétés, intervention d'un outil immobilier de portage provisoire, traitement des impayés de charge, résidentialisation, actions de formation en direction des syndicats et des conseils syndicaux, ...

Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny II : 5 000 logements

Pact de l'Essonne, Ville de Grigny (Essonne), 2000 - 2008

Plan de sauvegarde destiné à lancer un travail sur le fonctionnement du marché immobilier comme condition d'un rééquilibrage social de la population : création de deux outils d'intervention sur le marché, travail important auprès de la population, gestion du peuplement...

Plan de sauvegarde à Ris Orangis

Pact de l'Essonne, Ville de Ris Orangis (Essonne), 2006-2010

Réalisation de travaux d'urgence et de mise en sécurité (électricité, peintures aux plomb), accompagnement social des résidents, recherche d'un outil de portage

OPAH Renouveau Urbain sur le quartier St Martin à Brest

Pact du Finistère, Brest métropole océane (Finistère), 2005-en cours

Animation de l'OPAH sur le volet réhabilitation des logements et traitement des copropriétés.

OPAH Requalification de l'habitat en copropriété sur l'agglomération brestoise

Pact du Finistère, Brest métropole océane (Finistère), 2004-en cours

Animation de l'OPAH sur la totalité du territoire de l'agglomération, suite à un repérage par l'observatoire ou une demande motivée de la copropriété (et dispositif de validation).

MOUS de l'Opération de démolition des copropriétés Maurois 2 et Concorde

Pact de Haute Garonne, SETOMIP (Société d'Équipement de Toulouse Midi-Pyrénées) (Haute Garonne), Octobre 2003 à septembre 2007

Mise en œuvre du processus de relogement pour les habitants de deux copropriétés vouées à la démolition dans le cadre du Grand Projet de Ville: phase d'enquête, phase de relogement.

Plan de sauvegarde sur une copropriété de 192 logements : François Couperin

Pact des Hauts de Seine, Ville de Gennevilliers (Hauts de Seine), 2005 à 2009

Copropriété composée de 2 tours, dont une appartenant à l'OPM HLM, et d'un parking commun. Projet de scission et réhabilitation de la tour appartenant à des copropriétaires privés.

OPAH copropriété sur la "Tour F" (76 logements) au sein du GPV de la Caravelle

Pact des Hauts de Seine, Ville de Villeneuve la Garenne (Hauts de Seine), 2002 à 2006

Au sein du GPV de la Caravelle, réhabilitation de la "Tour F", copropriété dégradée et unique bâtiment privé du quartier : les travaux sont achevés à ce jour, solde des derniers dossiers de financement en cours.

OPAH Copropriété du Château Vert à Sète

Pact de l'Hérault, Communauté d'Agglomération de Thau, 2005-2007

Animation de l'OPAH pour une copropriété de 600 logements, réhabilitation en parties communes et privatives.

OPAH Copropriétés et logements du centre historique de la ville de Rennes

Pact d'Ile et Vilaine / Finistère, Ville de Rennes (Ile et Vilaine), 2007- 2012

Animation de l'OPAH visant à traiter les parties communes de 30 copropriétés dégradées et de 45 en voie de dégradation. Amélioration de 200 logements à loyer maîtrisés et 20 occupés par leur propriétaires. L'opération concerne en particulier des immeubles à pans de bois très dégradés en secteur sauvegardé. Le Pact-Arim du Finistère intervient en appui.

OPAH RU Chantenay/La Montagne

Pact de Loire Atlantique, Ville de Nantes (Loire Atlantique), 2005/2009

Repérage des situations d'indécence et d'insalubrité du parc ancien, mise en place d'une mission de lutte contre l'indignité en partenariat avec les services d'hygiène, diagnostic des parties communes des petites copropriétés, aide à la décision pour la réalisation de travaux et assistance auprès des syndics bénévoles. (objectifs 30 petites copropriétés)

OPAH de la Carène

Pact de Loire Atlantique, Ville de St Nazaire (Loire Atlantique), 2007/2010

Repérage des petites copropriétés mal ou non gérées, information à partir d'un Kit copro, incitation à la réalisation de plans de patrimoines et diagnostics accessibilité. (Objectifs 60 petites copropriétés)

OPAH Copropriétés du Val de Fensch

Pact de la Moselle, Communauté d'Agglomération du Val de Fensch (Moselle), 2004 en cours

Animation de l'OPAH - Appui aux copropriétés - , actions d'accompagnement, veille immobilière.

OPAH "Arts et Métiers" dans le 3ème arrondissement de Paris

Pact de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2004 à 2009

Cette OPAH s'inscrit en partie dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais et comporte notamment un volet "copropriété" (repérage des immeubles et diagnostic proposition d'intervention et mise en œuvre)

Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé "1" à Paris

Pacte de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2003-2007

Dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général visant l'éradication de l'habitat indigne, suivi animation de 386 immeubles dont 70 % sont des copropriétés identifiées comme très dégradées. Suite à audit, mise en œuvre de programmes de redressement pluriannuels adaptés à chaque immeuble, après validation par le maître d'ouvrage de l'opération.

OPAH Réunion dans le 20ème arrondissement de Paris

Pact de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2002 à 2006

Cette OPAH complète l'intervention publique menée par la Ville de Paris dans le cadre d'une ZAC et comporte notamment un volet "copropriété" (repérage des immeubles et diagnostic proposition d'intervention et mise en œuvre)

Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé à Paris "2"

Pact de Paris, Mairie de Paris (Paris), 2007-2011

Dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général visant l'éradication de l'habitat indigne, en partenariat avec Urbanis, suivi animation d' immeubles identifiées comme très dégradées. Suite à audit, mise en œuvre de programmes de redressement adaptés à chaque immeuble, après validation par le maître d'ouvrage de l'opération, sous forme de bons de commande

Assistance technique et administrative pour l'amélioration de l'habitat

Pact de Paris, SIEMP (Paris), 2007-2010

Dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général visant l'éradication de l'habitat indigne dont la SIEMP est animateur, montage des dossiers de subvention et assistance technique soutenue à la demande, sous forme de bons de commande.

Plans de sauvegarde de Bron Terrailon, de St Priest Centre et de Vénissieux

Arim du Rhône, Grand Lyon (Rhône), 2005 en cours

Animation du plan de sauvegarde dans 4 copropriétés (1500 logements) à Bron, 3 copropriétés à St Priest et 2 copropriétés à Vénissieux (460 logements) en lien avec les Opérations de Renouvellement Urbain : appui aux copropriétés et habitants, mise en place des plans patrimoine, veille immobilière et sociale.

Accompagnement à la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité à Meyzieu les Plantées.

Arim du Rhône, Ville de Meyzieu (Rhône), 2001 en cours

Action de mobilisation des habitants, d'appui aux conseils syndicaux pour l'amélioration de la gestion quotidienne et du fonctionnement des copropriétés.

PIG de la Cité Berliet de Saint Priest, ancienne cité ouvrière vendue aux locataires

Arim du Rhône, Grand Lyon (Rhône), 2005-2008

Appui au fonctionnement des nouvelles copropriétés issues de la vente du patrimoine de Renault Trucks en 2003 (maisons de 4 logements). Conseil et incitation à la mise aux normes des réseaux (eau potable, assainissement) ainsi qu'aux travaux d'isolation et de réfection de toitures.

OPAH copropriétés à Montereau Fault Yonne, thématique économie d'énergie

Pact de Seine et Marne, GIP de Montereau Fault Yonne (Seine et Marne), 2007/2009

Suivi animation d'OPAH copro sur 63 lots en site pilote ANRU. Importante problématique du chauffage urbain - Partenariat ADEME pour rechercher des solutions d'économies d'énergie notables pour la copro. Requalification globale des deux bâtiments. Mise en valeur des commerces en pied d'immeubles.

OPAH copropriétés à Savigny

Pact de Seine et Marne, Ville de Savigny Le Temple (Seine et Marne), 2004 /2006

Approbation d'un projet urbain et d'une réhabilitation concertée entre le bailleur social et les copropriétaires. Recherche de solutions techniques innovantes pour toiture en cuivre. Réactivation d'une AFUL.

Plan de sauvegarde du Lizard à Noisiel

Pact de Seine et Marne, Commune de Noisiel (Seine et Marne), 2003-2007

Animation du plan de sauvegarde dans 2 copropriétés (152 logements). Appui aux copropriétés et habitants, mise en place des 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.

OPAH RU Croizat Hermet et Gambetta Mathieu OPAH RU Pasteur Glarner

Pact de Seine Saint Denis, Ville de Saint Ouen (Seine Saint Denis), 2005 à 2010

Ces OPAH RU ont chacune un volet copropriétés dégradées.

OPAH RU Landy Marcreux et Villette Quatre Chemins

Pact de Seine Saint Denis, Ville d'Aubervilliers (Seine Saint Denis), 2003 à 2008

Ces OPAH visent au traitement de l'insalubrité des parties communes de 80 immeubles : copropriétés et monopropriétés, et à la remise aux normes de 160 logements

OPAH Copropriétés

Pact de Seine Saint Denis, Ville de Saint Denis (Seine Saint Denis), 2003 à 2006

23 copropriétés ont été ciblées. Les objectifs sont de contribuer à l'assainissement par le biais de protocoles de redressement établis pour chaque copropriété le nécessitant

Programme d'Intérêt Général - Plan de cohésion sociale

Pact de Seine-Saint-Denis, ANAH - Délégation du Département 93 (Seine-Saint-Denis), 2006

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, obtenir la remise sur le marché de logements vacants et la réalisation de travaux de levé d'arrêtés d'insalubrité et d'arrêtés de péril.

Renouvellement Urbain de Montfermeil

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Montfermeil (Seine-Saint-Denis), 2004-2009

OPAH Renouvellement Urbain sur le centre ville de Montfermeil, habitat ancien avec comme particularités de nombreuses petites copropriétés sans syndic. Important travail de formation des syndics bénévoles.

3 plans de Sauvegarde des Copropriétés Quétigny 1, 2 et 3 à Epinay sur Seine

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville d'Epinay sur Seine (Seine-Saint-Denis), 2006 - 2009

4 objectifs : - Redressement durable de la situation financière des copropriétés, accompagnement social des familles, réalisation des travaux nécessaires à la réhabilitation des copropriétés, revalorisation de l'îlot par le projet de rénovation urbaine du centre ville.

Renouvellement urbain quartier des 4 Chemins à Pantin

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Pantin (Seine-Saint-Denis), 2006-2011

L'objectif général est d'améliorer les conditions d'habitat du parc ancien du périmètre en privilégiant la population occupante. Compte tenu de la situation de nombreuses copropriétés sur le quartier des 4 Chemins, cela nécessite une amélioration de la gestion et un redressement financier des copropriétés.

Renouvellement urbain sur le secteur Pantin Centre Sud

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Pantin (Seine-Saint-Denis), 2006-2011

L'objectif général est d'améliorer les conditions d'habitat du parc ancien du périmètre en privilégiant la population occupante. Compte tenu de la situation de nombreuses copropriétés sur le quartier de Pantin Centre Sud, cela nécessite une amélioration de la gestion et un redressement financier des copropriétés.

Plans de sauvegarde de la copropriété La Noue

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Bagnolet (Seine-Saint-Denis), 2006-2011

4 Plans de sauvegarde, 613 lots avec perspective d'individualisation scission et réhabilitation HQE.

Plan de Sauvegarde de la copropriété La Morée

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville d'Aulnay sous Bois (Seine-Saint-Denis), 2008

Réaliser les travaux d'urgence et de réhabilitation globale du bâti, favoriser le redressement financier, scission de la copropriété et redéfinition de l'organisation urbaine, implication des copropriétaires dans la gestion, assistance aux copropriétaires et au groupe de travail.

OPAH en direction de diverses copropriétés dégradées de la ville de Sevrans. Lot 1et 3

Pact de Seine-Saint-Denis, Ville de Sevrans (Seine-Saint-Denis), 2006-2011

Suivi animation de l'OPAH - Quartier Rougemont et Beaudottes

OPAH copropriété dégradée (204 logements), dont un classé IGH

Pact du Val de Marne, Ville de Charenton le Pont (Val de Marne), 2003 à 2006

Aide à la requalification de la copropriété à travers la mise en place et l'animation de trois commissions partenariales : technique (requalification du bâti), financière (réduction des charges) et fonctionnement (règlement de copropriété et vie quotidienne). Travaux réalisés. Règlement de copropriété partiellement modifié.

Plan de sauvegarde sur la résidence du Soleil (185 logements)

Pact du Val de Marne, Ville de Vitry sur Seine (Val de Marne), 2003 à 2007

Accompagnement au redressement d'une copropriété mixte (108 PO, et 77 logements loués), confrontée à des difficultés techniques (4 M€ de travaux), financières (0,6 M€ d'impayés), sociales (nombreux squatters), juridiques (marchands de sommeil et propriétés imbriquées). Travaux en cours. Nouveau plan de sauvegarde en élaboration (2008-2012).

Actions sur les copropriétés dégradées dans les OPAH en centre ancien

Pact du Val de Marne, ANAH (Val de Marne), à partir de 2005

Intégration au modèle de convention d'OPAH proposé par l'ANAH dans le département, d'un comité technique partenarial dans les OPAH périmètre en centre ancien (Vincennes - Centre Ancien, Vitry - Port à l'Anglais, OPAH RU de Villeneuve St Georges - Centre Ancien, Villejuif - quartiers Centre/Pasteur/Guipons, Ivry - Port, Ivry - Mirabeau) permettant le traitement adapté des copropriétés dégradées : élaboration et validation partenariale des projets de traitement global des copropriétés (y compris les financements des travaux), coordination des actions des différents intervenants (services des villes et de l'Etat, ANAH, opérateur).

Plan de sauvegarde et OPAH copropriétés à Garges lès Gonesse

Pact du Val d'Oise, Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise), Depuis 2003, en cours

Coordination du volet suivi des travaux sur les 3 copropriétés soit 900 logements : assistance technique aux programmes de travaux, gestion du financement et concertation avec les habitants. L'action d'accompagnement social vise à solvabiliser les débiteurs en impayés de charge et à mettre en place un suivi social individualisé. Coordination avec le projet ANRU sur le quartier Dame Blanche Ouest.

Plan de sauvegarde de la copropriété les Mouettes à Garges les Gonesse (316 logements)

Pact du Val d'Oise, Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise), 2006 à 2010

Au sein d'un projet ANRU, mise en place d'un plan de sauvegarde avec un opérateur unique suite à une OPAH copropriété en difficulté qui était sous dimensionnée. Plusieurs communautés cohabitent et malgré les difficultés sociales s'impliquent pour la réalisation des travaux

OPAH dans un centre ancien, comprenant un volet copropriétés en difficultés

Pact du Val d'Oise, Ville de Cormeilles en Parisis (Val d'Oise), 2005 à 2009

La ville au cœur de son centre ancien, a lancé une OPAH classique avec un volet copropriétés en difficultés de 3 à 20 lots, repérées lors de l'étude. Un tissu très ancien et morcelé a révélé la présence de nombreux bailleurs qui ont mis sur le marché des logements de très petite taille.

Plan de sauvegarde et 2 OPAH à Garges les Gonesse

Pact du Val d'Oise, Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise), 2003-2007

La ville a découpé les missions de l'opérateur en 4 lots distincts : Chef de projet, gestion financière, suivi social et suivi des travaux. Le Pact Arim du Val d'Oise a répondu et a été retenu pour les suivis social et technique. Le chef de projet extérieur assure également la gestion

OPAH copropriétés dégradées à Argenteuil

Pact du Val d'Oise, Ville d'Argenteuil (Val d'Oise), 2003 à 2006

Après une étude globale sur les copropriétés du Val d'Argent, la Ville a lancé 2 OPAH sur la cité de Roses et la Résidence Maupassant. Les missions consistent à mener de front le suivi social des familles fragiles, la réduction des charges et le financement des travaux.

OPAH centre ancien, comprenant un volet copropriétés en difficultés à Gonesse

Pact du Val d'Oise, Ville de Gonesse (Val d'Oise), 2003 à 2006

Soumis aux contraintes du Plan de Gène Sonore, le centre ancien de Gonesse nécessite une veille permanente pour maintenir en état les logements. 57 copropriétés en difficulté de petite taille sont intégrées au périmètre.

Plan de Sauvegarde de La Gabelle à Fréjus

Pact du Var, Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var), 2004 en cours

Animation du plan de sauvegarde, communication en direction des partenaires, mobilisation des habitants et des copropriétaires, secrétariat de la commission de suivi, assistance au coordonnateur et au chef de projet. Constitution et suivi social des dossiers Fond de Solidarité Logement montés pour résorber les dettes de charges de copropriétaires occupants endettés auprès des trois syndicats de copropriété de La Gabelle à Fréjus

