

COPROPRIETES DEGRADEES OBSERVATOIRE DE LA VILLE DE MONTPELLIER

Contexte de l'opération

M Montpellier *mille et une vies*

Consécutivement à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde concernant une copropriété de 850 logements la **Ville de Montpellier** - Service Renouvellement Urbain - a souhaité instaurer en 2007 un **Observatoire afin de disposer d'un outil d'évaluation et de suivi des copropriétés fragilisées ou en voie de dégradation, et ce dans un objectif de traitement préventif.**



Objectifs de l'observatoire

- 1) procéder à un état des lieux des principales copropriétés privées de plus de 50 logements et de plus de 30 ans d'âge, soit une centaine de copropriétés concernées, représentant un parc de 15 000 logements,
- 2) effectuer une analyse et une première classification selon des indicateurs clés de l'état de dégradation ou de fragilisation de ce parc,
- 3) hiérarchiser les interventions à programmer dans le temps et définir les actions prioritaires qui seront à mettre en œuvre selon la typologie et la gradation des problèmes à traiter, avec un objectif de traitement préventif et d'anticipation,
- 4) effectuer un suivi annuel associant les partenaires locaux (FNAIM, services sociaux de secteur, CAF, syndicats, conseils syndicaux, équipes CUCS) notamment pour les copropriétés les plus fragiles, dans une démarche de connaissance partagée.

Démarche et savoir faire du PACT

Le PACT de l'Hérault, qui a mis en œuvre la première OPAH copropriété de ce département en 2005 concernant une copropriété fragilisée de 600 logements (Ville de Sète), a mobilisé, pour les besoins de cette mission auprès de la Ville de Montpellier, la capacité d'expertise de son réseau Méditerranée et du Pôle national de compétences copropriétés.

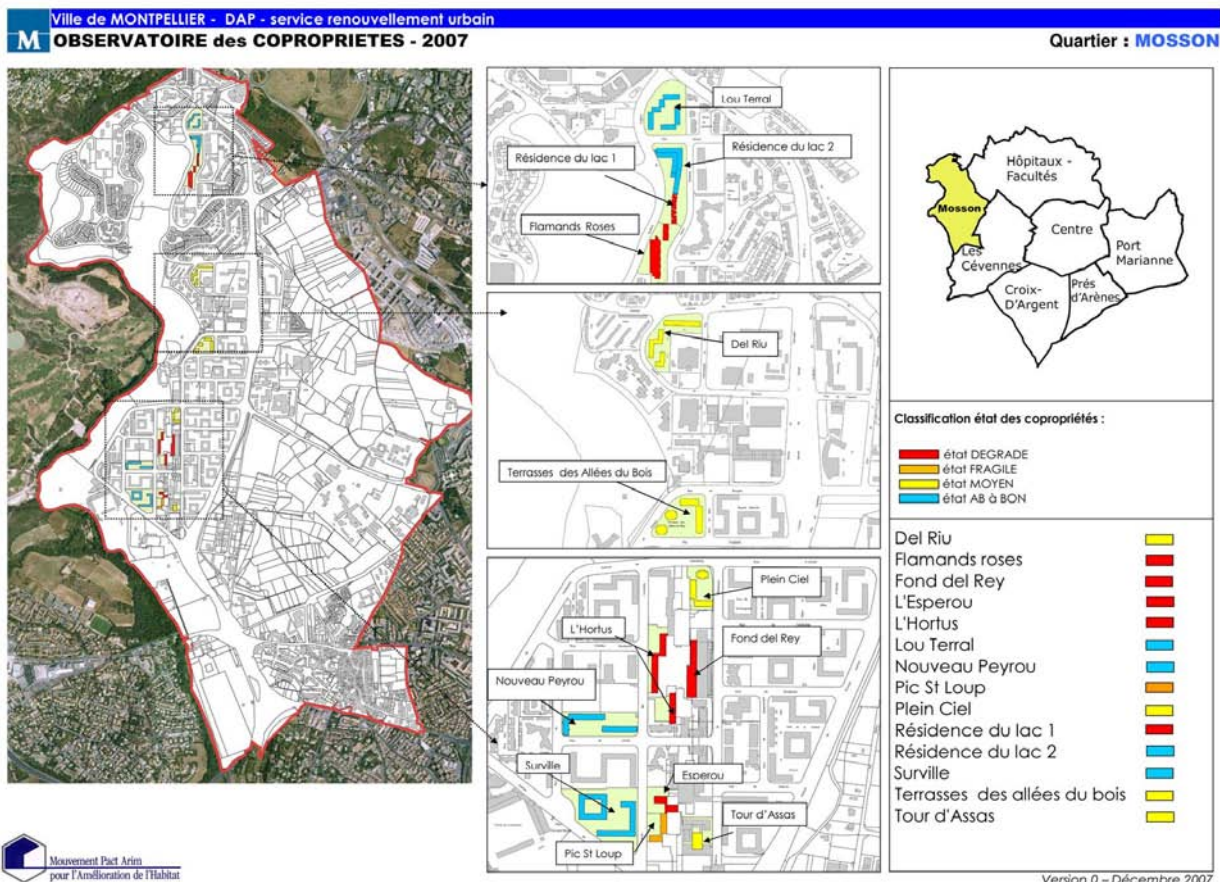
La méthodologie a reposé sur :

- le repérage géographique des copropriétés par quartier, se traduisant par la production d'un atlas et la création d'une base SIG,
- l'élaboration de fiches analytiques par copropriétés fonction de différents indicateurs clés de l'état des copropriétés (niveau d'entretien, fonctionnement syndical, situation financière, peuplement, place dans le marché immobilier, insertion urbaine) à partir d'enquêtes de terrain et d'entretiens approfondis auprès des différents acteurs,
- la classification des copropriétés selon une analyse multicritères,
- la définition de stratégies prioritaires avec les Services de la Ville, en fonction des enjeux urbains, sociaux, immobiliers ainsi que des potentialités de mobilisation des instances syndicales et des partenaires.

Résultats obtenus

- Création de la base de données de l'observatoire
- Définition d'un plan d'actions prioritaires avec les Services de la Ville de Montpellier
- Instauration d'un suivi annuel de l'observatoire associant les différents partenaires locaux

COPROPRIETES DEGRADEES OBSERVATOIRE DE LA VILLE DE MONTPELLIER



Les copropriétés fragiles ou dégradées, notamment des quartiers d'urbanisation rapide des années 1960, constituent une problématique sociale importante dans les villes du Sud.

Les PACT du Pôle Méditerranée conduisent efficacement, depuis près de 15 ans, l'ensemble des procédures nécessaires à la requalification durable de ces copropriétés : diagnostics socio-immobiliers, études préalables, élaboration de Plans de Sauvegarde, étude et animation d'OPAH, actions d'accompagnement social et d'assistance aux syndicats, mise en place d'observatoires ; et ce en mobilisant l'ensemble des copropriétaires et des acteurs intervenant dans le fonctionnement de la copropriété.

Contacts :

- Denis Maulandi directeur d'étude d.maulandi@pact-habitat.org tél : 04 67 10 73 31
- Anny Laudignon expert copropriété a.laudignon@pact-arim13.org