



COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Le fait marquant

Plusieurs scissions de copropriétés

Le positionnement du pôle sur le traitement de copropriétés de 500 à 1000 lots avec réalisation d'une scission, lui permet de développer un savoir-faire et une ingénierie reconnus et valorisables dans les années à venir. Ce champ d'activité devrait s'accroître, de nombreuses villes souhaitant intervenir dans le traitement des grandes copropriétés en difficulté où la paupérisation des habitants et les troubles à l'ordre public vont croissant. Cette évolution a impliqué une réorganisation du pôle et un travail spécifique sur les procédures et les méthodes.

Sur 36 réponses à appels d'offres, 21 marchés ont été remportés. Le suivi-animation des Opah renouvellement urbain et Opah copropriétés dégradées reste dominant, l'élaboration et le suivi-animation des plans de sauvegarde connaissent une progression. Les études représentent 15,6% du budget du pôle et offrent des potentialités réelles pour l'obtention de nouvelles missions. Le plomb participe à l'économie générale du pôle tout en demeurant une activité résiduelle avec 4,5%.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Les neuf Opah gérées par le pôle représentent 80 immeubles, plus de 900 logements traités en parties communes, près de 7,7 millions d'euros de travaux réalisés et plus de 2,7 millions d'euros de subventions.

Les plans de sauvegarde

L'activité du pôle liée aux plans de sauvegarde s'est renforcée et devrait se développer au cours des années à venir.

À **Bagnolet**, une année de mise en œuvre des quatre plans de sauvegarde de La Noue a permis d'avancer, tant sur la scission que sur l'engagement des copropriétés dans le redressement de leur gestion.

À **Aulnay-sous-Bois**, le plan de sauvegarde de La Morée, validé par le sous-préfet et les principaux financeurs, concerne une copropriété de 18 bâtiments (897 lots d'habitation) sous administration judiciaire provisoire depuis 1997. Le Pact Arim 93 a proposé une double scission : partition du syndicat horizontal et du syndicat principal afin de simplifier l'organisation et la gestion et de réduire les charges. Le pôle a répondu à l'appel d'offres pour le suivi-animation du plan.

L'équipe s'est aussi fortement mobilisée sur les travaux d'urgence : appui auprès de l'administrateur provisoire pour la procédure d'appel d'offres, solvabilisation des copropriétaires préalablement au lancement du préfinancement de la Caisse des dépôts.

À **Aulnay-sous-Bois**, l'ensemble immobilier Savigny (556 logements dans 7 bâtiments) a été mis en copropriété en 1992, suite à la vente par le Groupe Axa. Il reste composé de 85% de propriétaires occupants et de 15% de bailleurs. L'association dispose de douze mois pour élaborer le plan de sauvegarde et préconiser des actions, y compris une scission juridique.

À **Épinay-sur-Seine**, les plans de sauvegarde (479 logements) se poursuivent. Quetigny 2 et 3 ont amorcé l'assainissement de leur gestion, la situation est plus fragile sur Quetigny 1 mise sous administration judiciaire en 2008. Quetigny 2 a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre afin de définir son programme de réhabilitation globale, tandis que Quetigny 3 a choisi une équipe pour définir avec le conseil syndical, les travaux d'urgence.

À **Saint-Ouen**, l'association assure le suivi-animation de quatre plans de sauvegarde 45 bis rue Charles Schmidt ; 24, 118 et 123 avenue Gabriel Péri.

Les études

Le **programme d'intérêt général** (Pig), commandité par l'État (Anah) en mars 2006, visait à évaluer la vacance dans le parc de logements privés (1377 propriétaires concernés). Si la qualité de l'étude a été remarquée, les résultats en terme de travaux d'amélioration, de conventionnement et de remise de logements sur le marché sont demeurés en-deçà des attentes.

À **Bobigny**, l'étude pré opérationnelle sur l'habitat privé réalisée en 2007 devrait permettre la concrétisation d'opérations nouvelles pour le Pact Arim 93.

À **Aubervilliers**, le Pact Arim 93 a rendu une étude pré opérationnelle sur le parc privé ancien du centre-ville permettant à la collectivité de se positionner sur plusieurs dispositifs de redressement des copropriétés.

À **Montfermeil**, une étude de programmation immobilière en centre-ville, complémentaire à l'Opah Renouvellement urbain a été réalisée.

À **Sevran**, la faisabilité d'une procédure d'intervention publique en direction de trois copropriétés – La Boétie 3, Jardins de Beau Sevran et Challand 2 –, a été étudiée. Dans les Jardins de Beau Sevran, l'étude débouche sur l'élaboration d'un plan de sauvegarde. Pour les deux autres copropriétés, les conclusions s'orientent vers un rachat total ou partiel par des opérateurs Hlm.

Au **Blanc-Mesnil**, une étude sur le quartier pavillonnaire est en cours.



Les chiffres-clés

13
plans de sauvegarde

7
Opah
Renouvellement urbain

2
Opah
Copropriétés dégradées

7
études

Objectif 2008

Expérimentation

L'action expérimentale, lancée par la Région Ile-de-France pour réaliser soixante audits de copropriété et élaborer un outil de diagnostic et d'aide à la décision, se poursuit. Objectif : prévenir le déficit de gestion dans les copropriétés fragiles. Sur la base des diagnostics, l'association espère apporter ses préconisations pour l'élaboration d'un outil méthodologique.



REPORTAGE



À Sevran

Des copropriétés récentes mais dégradées

Pour enrayer la spirale de la dégradation, le Pacte Arim de Seine-Saint-Denis mène son travail dans trois directions : former et informer sur le fonctionnement de la copropriété et la gestion des charges en particulier, accompagner les ménages les plus en difficulté financièrement et définir avec les copropriétaires un plan pluri-annuel de travaux.



Les Beaudottes comptent six immeubles en Opak copropriétés dégradées sur huit au total. Les nouveaux acquéreurs ne maîtrisent pas toujours le français, ont des revenus modestes et sont peu au fait du fonctionnement de la copropriété.



Améliorer la vie quotidienne des copropriétaires constitue un axe essentiel de l'action du Pacte Arim 93. Elle passe, notamment, par la résidentialisation et la sécurisation de l'accès aux immeubles.

