

Modalités de mise en œuvre et de suivi du POPAC de Dunkerque

Séminaire Action Cœur de Ville en
Hauts de France – 29 janvier 2019



Le volet habitat du projet Action Cœur de Ville



Friches -Construction neuve - ZAC

Friches portuaires – équipements

Quartier d’habitat social – N.P.N.R.U. (QIR)

Parc de la reconstruction – copropriétés - POPAC

Habitat privé ancien – recyclage – convention Action Logement



Contexte du parc de copropriétés sur l'agglomération

200 000 habitants

85 000 résidences principales
dont 1/3 de logements sociaux



Ttes copros confondues : >1800 (800 copros de logements ?)

Fin 2018, env. 400 copropriétés enregistrées sur le registre dont 317 à Dunkerque

Sur l'agglomération avec plusieurs profils :

- Copropriétés situées aujourd'hui en quartiers prioritaires – construction dans les années 70
- Tourisme balnéaire : copropriétés de résidences secondaires – constructions 1980 et après

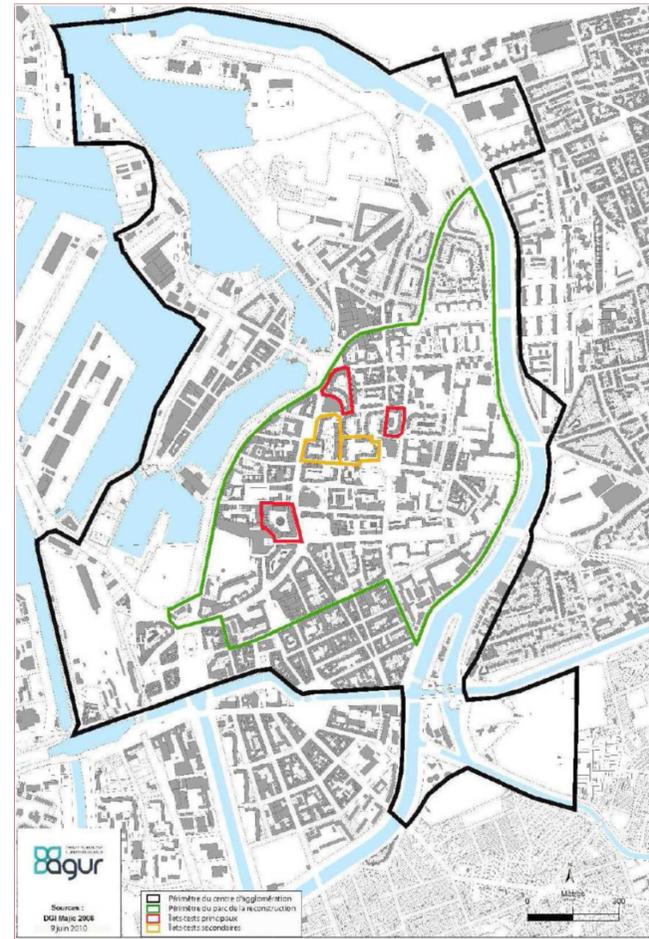
Hyper-centre d'agglomération : parc de la reconstruction (env. 300 copros - 2000 logements) – construction 1945-60'

1 syndicat de copropriété historiquement présent sur le centre ville

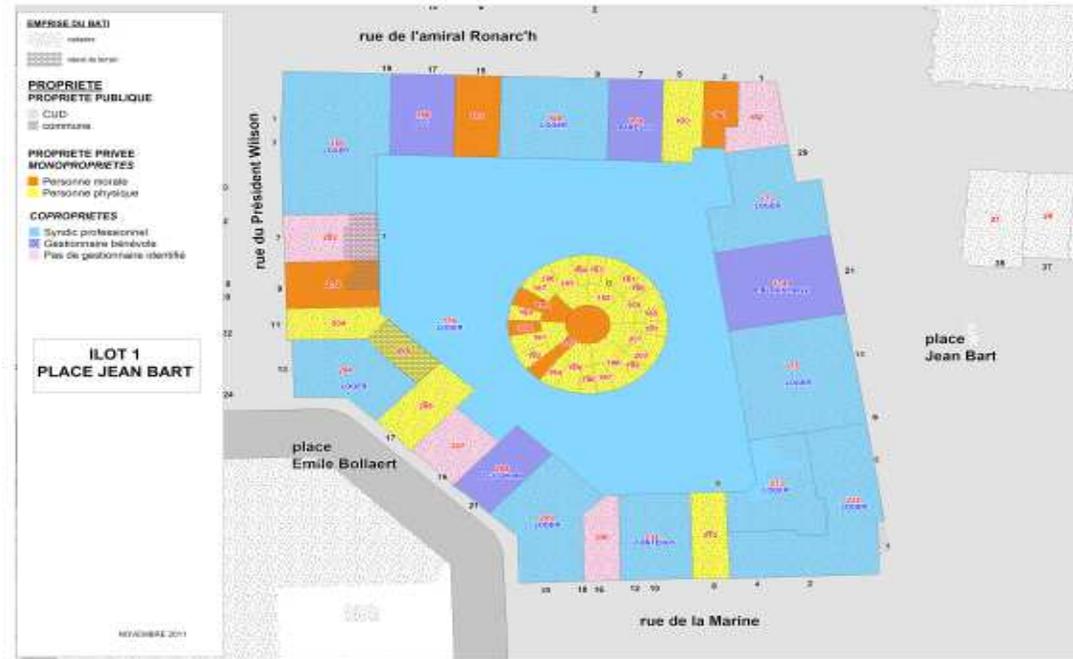


Un 1^{er} diagnostic sur le centre d'agglomération...

- Réalisation d'un **diagnostic préalable** en 2012 : marché, occupation, tendances, degrés de structuration des copropriétés ...
- Diagnostic approfondi sur 5 « îlots-test »
- Diagnostic **peu favorable à la réalisation spontanée de travaux** :
 - PO vieillissants / PB en hausse
 - indivisions
 - Copros **peu organisées** et très hétérogènes
 - Interventions anarchiques sur le bâti
 - Quasi-inexistence de fonds travaux
 - En moyenne moins de 5 lots/copro
 - Développement de la vacance



Un 1^{er} diagnostic sur le centre d'agglomération...



... suivi d'une étude pré-opérationnelle

- Réalisation d'une **étude pré-opérationnelle** en 2014-2015 sur une copropriété volontaire issue des îlots-test (et - a priori- organisée) :
 - Diagnostic socio-économique approfondi
 - Diagnostic technique
 - Réalisation d'un audit thermique
 - Accompagnement personnalisé du conseil syndical et animation de plusieurs réunions restreintes thématiques
- **Echec** de l'intervention publique
 - Conseil syndical peu rassembleur
 - Logiques individualistes
 - Faible mobilisation des PB
 - Syndic pas impliqué



Conséquences en 2016 : Réorientation de l'intervention publique

- Réflexion à l'échelle de la C.U.D.
- Elaboration d'un dispositif d'aides propres + adapté et facilement mobilisable que les aides de l'Anah
- Travail sur d'autres formes de mobilisation des copropriétés
- ... avec néanmoins la conviction qu'il faut **bâtir une « offre globale »** pour ce secteur



Le plan d'actions autour des copropriétés du centre ville

OBJECTIFS

Stimuler la valorisation du quartier

Renforcer l'attractivité du centre-ville

Identifier et lutter contre la vacance

Faire converger les investissements publics et privés

Accompagner la mise sur le marché d'une offre locative de qualité

DISPOSITIFS D'AIDES

Périmètre de Ravalement Obligatoire

Aides Anah Droit commun + PIG

Aides C.U.D. de droit commun

Appel à Projets C.U.D.

Défiscalisation Denormandie

A partir de 2019

ANIMATION ET ACCOMPAGNEMENT

Chef de projet copropriétés
Pilotage prestataires et dispositifs sous maîtrise d'ouvrage C.U.D.

En appui transversal : équipe et dispositif POPAC
Réalisation des 1ers diagnostics (juridique, technique, financier...), contacts habitants (via forum, permanences), partenariat syndicats...

AIDES A LA DECISION

ABF et Archi-Conseils de la Ville

AVAP : dimension patrimoniale

Etude CEREMA : dimensions thermique, acoustique...

Appui réseau PRISME (Villes de la Reconstruction)

OBSERVATION

Actualisation des diagnostics

Observatoire copros + marché locatif (DML)

Les missions attendues dans la mise en œuvre du POPAC...

Repérer

- Base de données (registre, Majic, terrains, syndics...)
- Classification

Diagnostiquer

- Diag multi critères sur 15% des copros (env. 40) : fonctionnement, juridique, financière, technique...
- Stratégie d'intervention

Informier

- Permanences
- Courriers Ville-C.U.D.
- Démarchage PB

Mobiliser

- Événement particulier (Forum copro)
- Association des syndics

Accompagner

- Travail individualisé selon stratégie d'intervention ou collectif (ateliers thématiques)
- Lien avec le PIG Habiter Mieux / Réflexénergie + et les aides C.U.D.



Depuis le démarrage

- Notification en **septembre 2018**
- Groupement : SOLIHA, Arc, Echappée des copros...
- Socle d'intervention semestrielle (animation...)
- Bons de commande selon la taille des copropriétés pour :
 - les diagnostics multicritères
 - le soutien à la résolution des 1ères difficultés
- env. 100 000 € annuels (participation Anah 50%)

- Récupération des données Majic, registre etc...
- Mise en place de permanences bimensuelles
- Rencontres de présentation du dispositif avec les syndicats
- Préparation d'un Forum de la copropriété en avril 2019
- Courriers à tous les copropriétaires Ville / C.U.D.

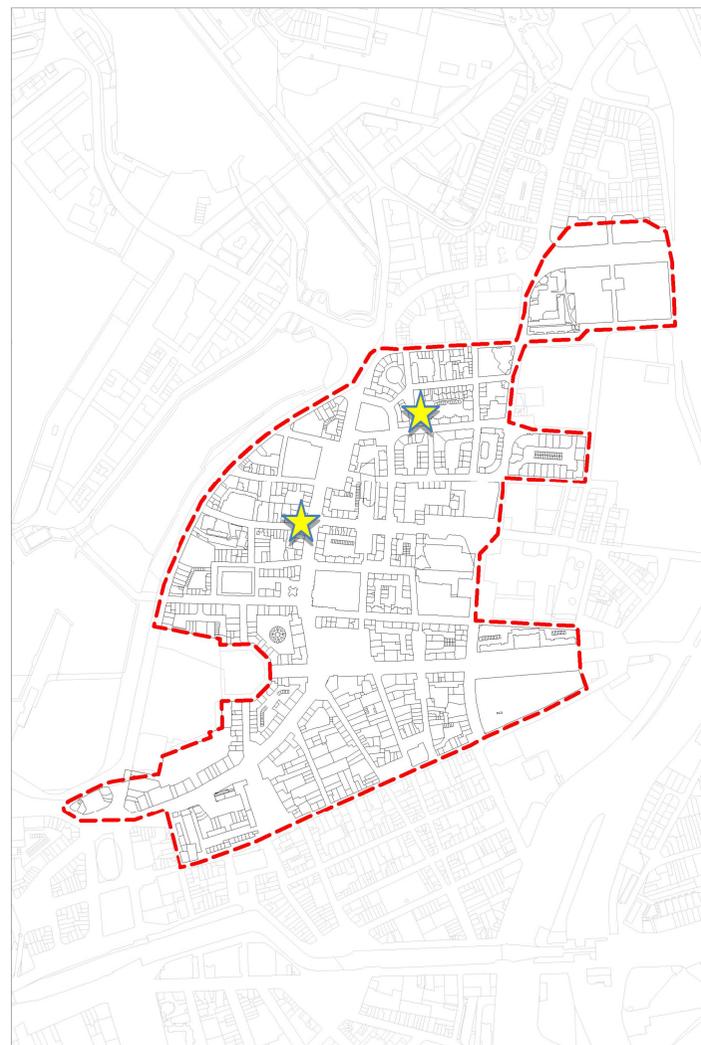
Validation de la réalisation de **2 diagnostics multicritères** :

1 copro de 3 logements + 1 commerce inorganisée

- Enjeu : structuration de la copro

1 copro de 5 logements + 1 local pro organisée (Pdt + syndic pro)

- Enjeu : accompagnement vers un projet de travaux et/ou d'actualisation du règlement de copro



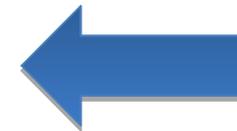
Les attentes liées au POPAC...



- Créer une dynamique des copropriétaires / des habitants de l'hypercentre
- Accompagner d'autres outils + contraignants (PRO, AVAP...)
- Alimenter le volet copropriétés du PIG

« Limites » de l'outil

- Accompagnement à la structuration n'est pas très « vendeur » : pas de subvention travaux
- Aides Anah aujourd'hui peu adaptées à ce profil de copropriétés traitées individuellement (taille et type de travaux – ex : refonte du règlement)



ENJEU : Préparer la mise en place d'outils + opérationnels

- OPAH ?
- Appel à projets ETEHC ?
- appel à projets C.U.D. ?

