



## STRATEGIE D'INTERVENTIONS SUR LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN OPAH-RU DU CENTRE-VILLE DE MERU



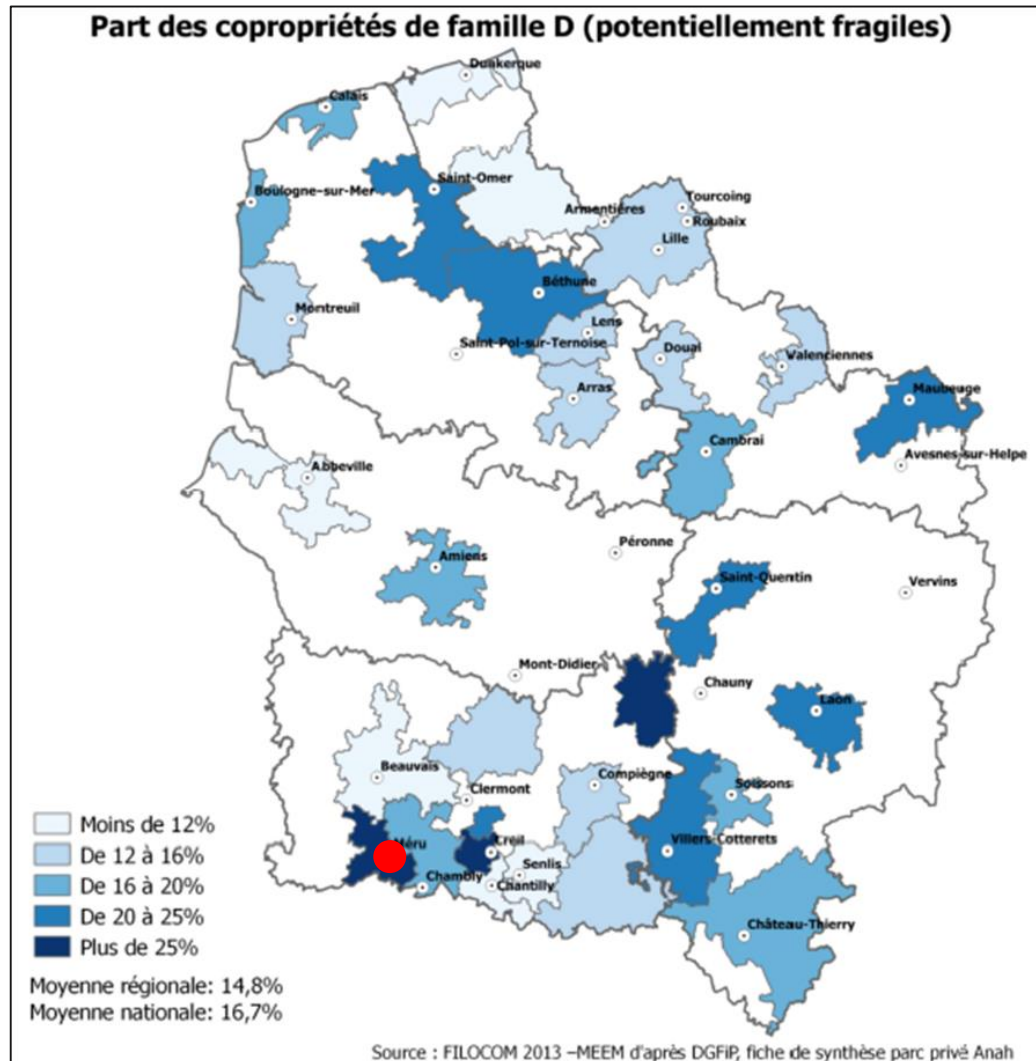
Séminaire Action Cœur de Ville  
en Hauts de France – Volet  
Habitat – Mardi 29 janvier 2019

# SOMMAIRE

- 1 | CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPAH-RU
- 2 | STRATEGIE D'INTERVENTION DU VOLET COPROPRIETES
- 3 | PERSPECTIVES EN FIN D'OPERATION

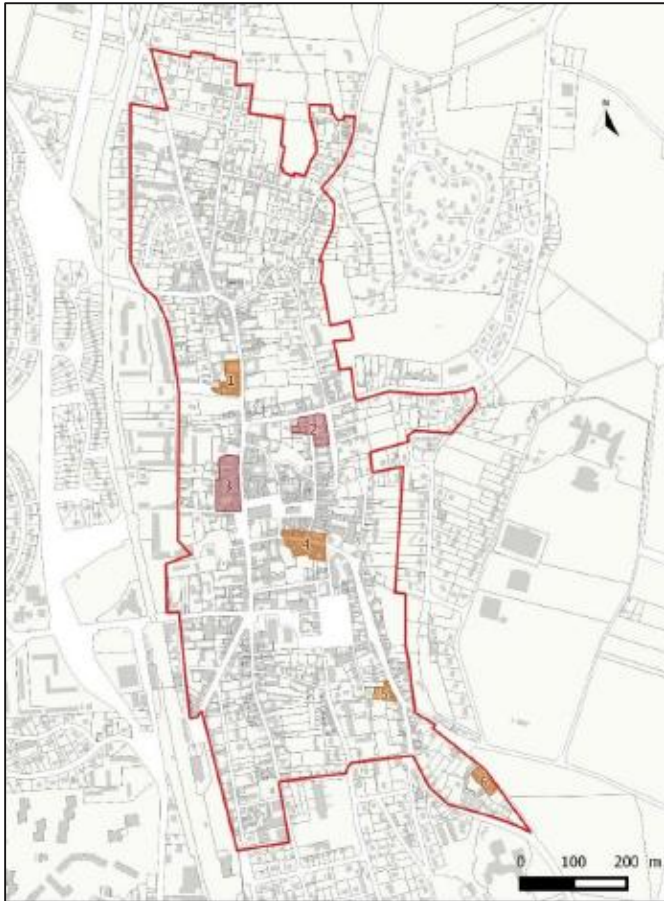
# CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPAH-RU

Une ville du sud de l'Oise, distante d'à peine 50 km de Paris et confrontée à un fort habitat dégradé, notamment en copropriétés.



# CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPAH-RU

Une OPAH-RU en centre-ville comprenant 3 secteurs d'interventions et un volet « copropriétés dégradées », signés pour 5 ans (19/11/2015 au 19/11/2020).



Méru - Etude pré-opérationnelle OPAH

- ▭ Périmètre de l'opération
- ▭ Secteurs prioritaires
- ▭ Secteurs de vigilance



**Secteurs prioritaires** : forte concentration d'immeubles dégradés nécessitant potentiellement des actions coercitives.

**Secteurs vigilances** : nécessite une attention particulièrement et des actions adaptées.

**Sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU :**

- Lutte contre la précarité énergétique et favoriser les économies d'énergie
- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilité
- Favoriser le maintien à domicile
- Lutte contre l'habitat indigne
- Redressement des copropriétés
- Valorisation du patrimoine
- Actions coercitives le cas échéant



# CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPAH-RU

Des copropriétés de petite taille et anciennes repérées lors de l'étude pré-opérationnelle (2014) comme potentiellement dégradées présentant des problèmes liés à leur état, leur structuration et à leur gestion.

**Le marché d'OPAH-RU prévoit sur 58 copropriétés totalisant 289 logements :**

- La prévention et l'accompagnement de 45 copropriétés fragiles dont 32 au titre de l'aide à la structuration et 13 au titre de l'aide au redressement financier ;
- La réhabilitation de 13 copropriétés bénéficiant des aides aux syndicats pour la réalisation de travaux en parties communes dégradées.



## PREMIÈRE ÉTAPE : REPÉRAGE ET DIAGNOSTICS

- **Le repérage et l'identification des copropriétés via le croisement d'outils statistiques, d'études et de connaissance du centre-ville de Méru.**
- **L'élaboration de diagnostics approfondis**

# STRATEGIE D'INTERVENTION DU VOLET COPROPRIETES

---

Les études multicritères ont permis de caractériser les copropriétés sur la base de **3 indicateurs de suivi** (alarmant, fragile, correct) basés sur des critères technique, sociaux et de gestion.

Bilan des diagnostics :

- 58%\* des copropriétés sont à **surveiller**.
- 38% sont en situation **alarmante**.
- 4% présentent un état **correct**.

**Un croisement de différents éléments qui permet de caractériser les copropriétés et d'envisager une stratégie d'accompagnement adaptée sur un ou plusieurs angles.**

## DEUXIÈME ÉTAPE : L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

- **Accompagnement incitatif en cours**
- ✓ **Accompagnement à la gestion et à la structuration sur 16 copropriétés**
- ✓ **Accompagnement technique sur 14 copropriétés**
- **Accompagnement social sur 3 copropriétés**

**A noter** : 24 visites au titre du décret « décences » qui ont permis la mise en place d'actions adaptées depuis le début de l'opération.

- **Mesures coercitives**



# EXEMPLE DE DOSSIERS « COPROPRIÉTÉS DEGRADEES » DÉPOSÉES

DOSSIER DÉPOSÉ « TRAVAUX D'URGENCE » : 1/3 RUE PIERRE MARIE CURIE

Action de Citemetrie à deux niveaux :



AU TITRE  
DE L'AIDE AUX TRAVAUX



AU TITRE  
DE L'ACCOMPAGNEMENT



- ✓ Poursuite de l'accompagnement individualisé pour répondre aux besoins spécifiques de chaque copropriétés.
- ✓ L'intégration du nouveau dispositif « Habiter Mieux » dédié aux copropriétés fragiles.
- ✓ Développement d'actions coercitives dans le cas de copropriétés en difficultés irrémédiables « sans avenir » en l'état (voir précédent CRHH).