

Intervention de la C.U.D. sur les copropriétés

CRHH 22 juin 2018



Contexte

200 000 habitants
85 000 résidences principales
dont 1/3 de logements sociaux



Environ **800 copropriétés** sur l'agglomération avec plusieurs profils :

- Hyper-centre d'agglomération : parc de la reconstruction (2000 logements) – construction 1945-60'
- Copropriétés situées aujourd'hui en quartiers prioritaires – construction dans les années 70
- Bray-Dunes : copropriétés de résidences secondaires – constructions 1980 et après

1 syndicat de copropriété historiquement présent sur le centre ville



Expériences passées

3 OPAH copropriétés avant 2010

- Quartiers prioritaires
- Période de construction 60-70'
- Entre 90 et 150 logements
- Structurées autour d'un Pdt de conseil syndical actif
- Dernière opération : 45% de gain énergétique

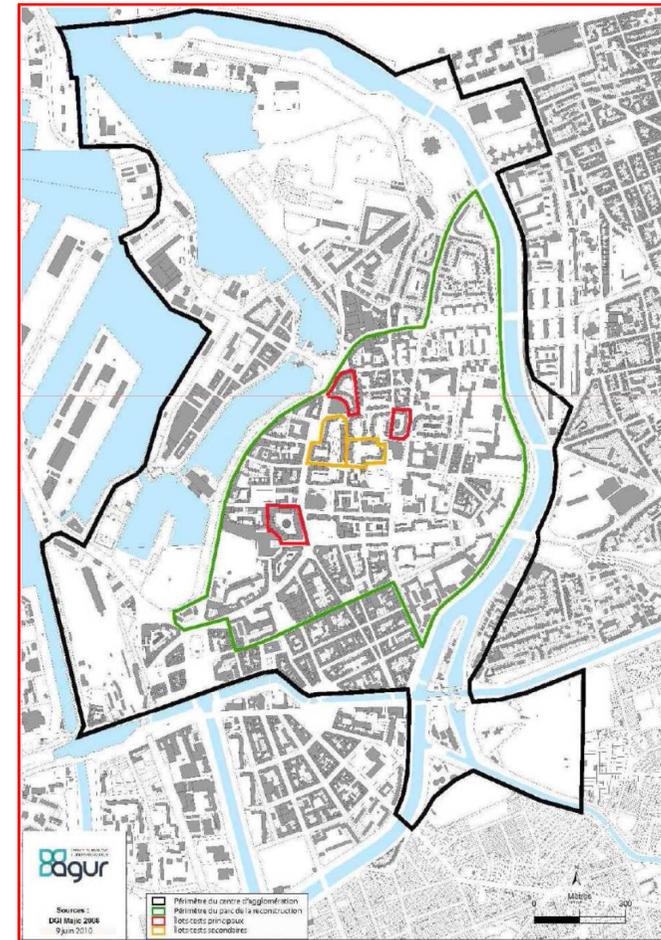


Coût	1 780 000 €	720 000 €	1 438 000 €	3 938 000 €
Sub.	976 000 €	252 000 €	762 570 €	1 990 570 €



Une 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

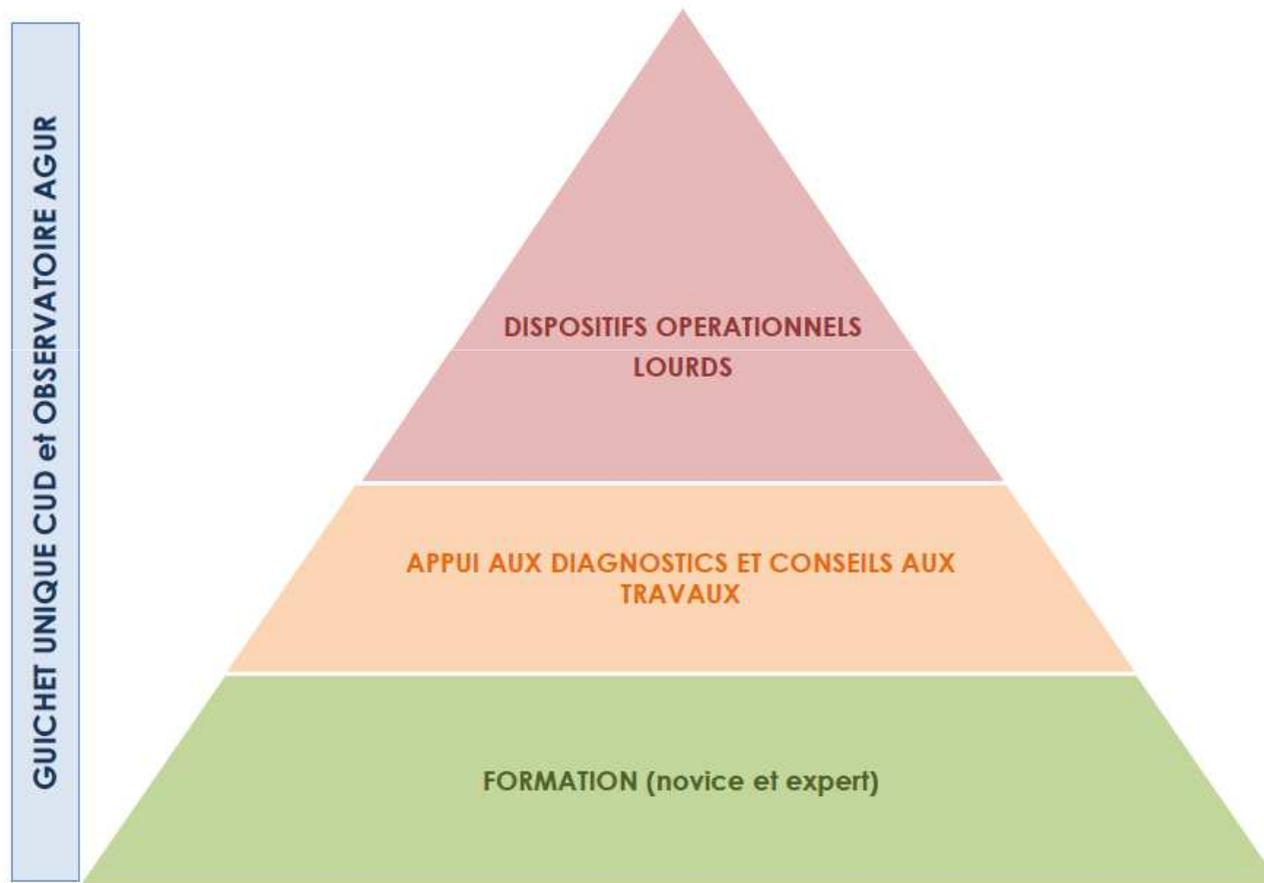


... suivi d'une étude pré-opérationnelle

- Réalisation d'une **étude pré-opérationnelle** en 2014-2015 sur une copropriété volontaire issue des îlots-test :
 - 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



Définition d'une politique copros à l'échelle de l'agglo



Délibération en 2016

- Constat d'un besoin en formation des copropriétés
- Accompagnement à la réalisation de travaux pour les copropriétés bien structurées
- Montage d'un observatoire



Actualités

À l'échelle du centre d'agglomération :

- Mise en œuvre d'un **POPAC** à compter de septembre 2018
- Membre fondateur du Réseau **Prisme** (villes de la reconstruction)
- Intégration à l'appel à projets Action Cœur de Ville
- *En complément : existence de PRO (Ville) et définition d'une AVAP (C.U.D.)*



À l'échelle de l'agglomération :

- Poursuite de l'animation du dispositif d'aides communautaires
- Intégration d'un **volet copropriétés au PIG Habiter Mieux** relancé en septembre 2017
- Participation à l'expérimentation sur l'appui à la structuration du réseau d'acteurs (GT Anah sur le registre d'immatriculation des copropriétés)

