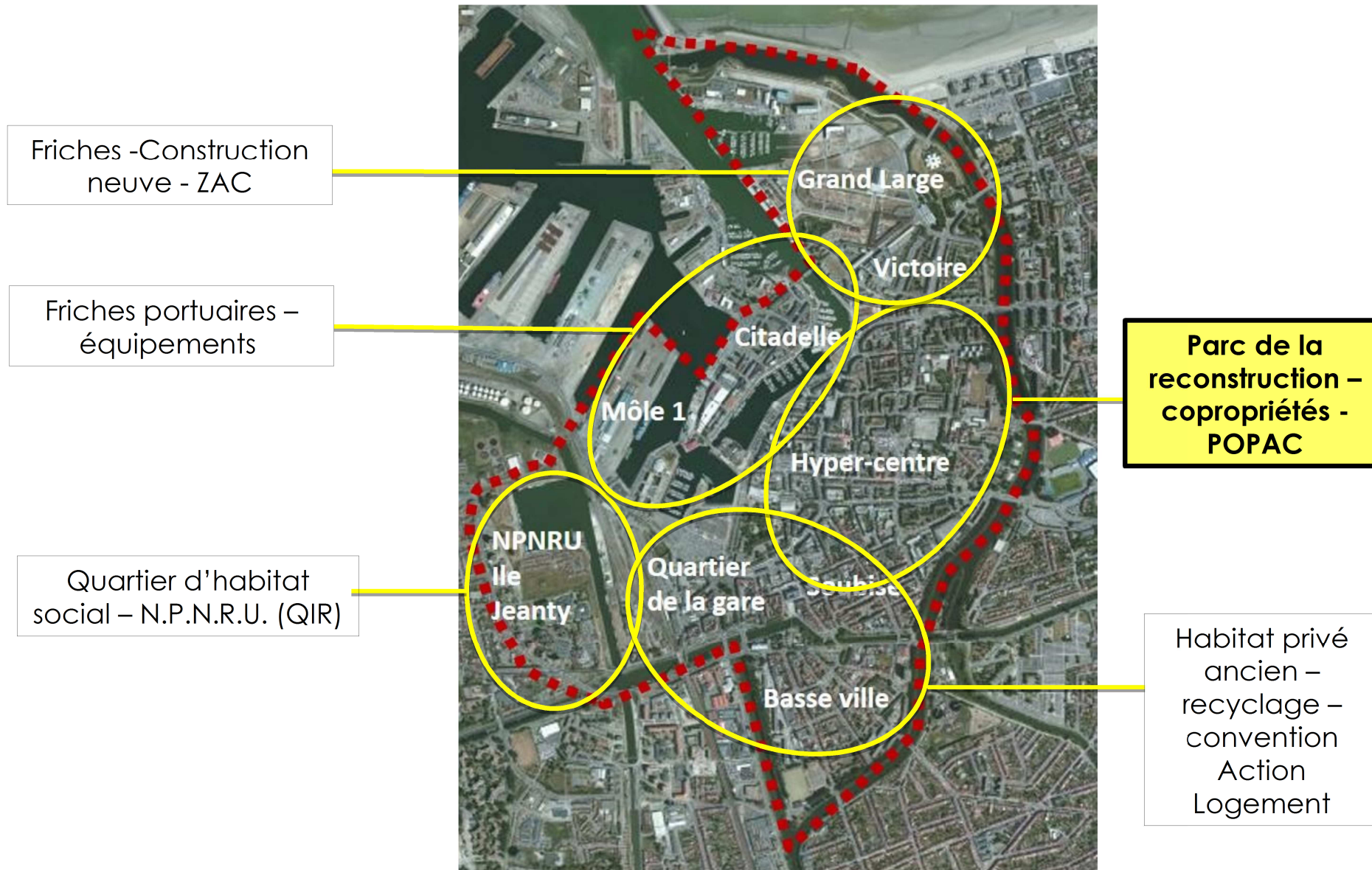


# Modalités de mise en œuvre et de suivi du POPAC de Dunkerque

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



# Le volet habitat du projet Action Cœur de Ville



# 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'

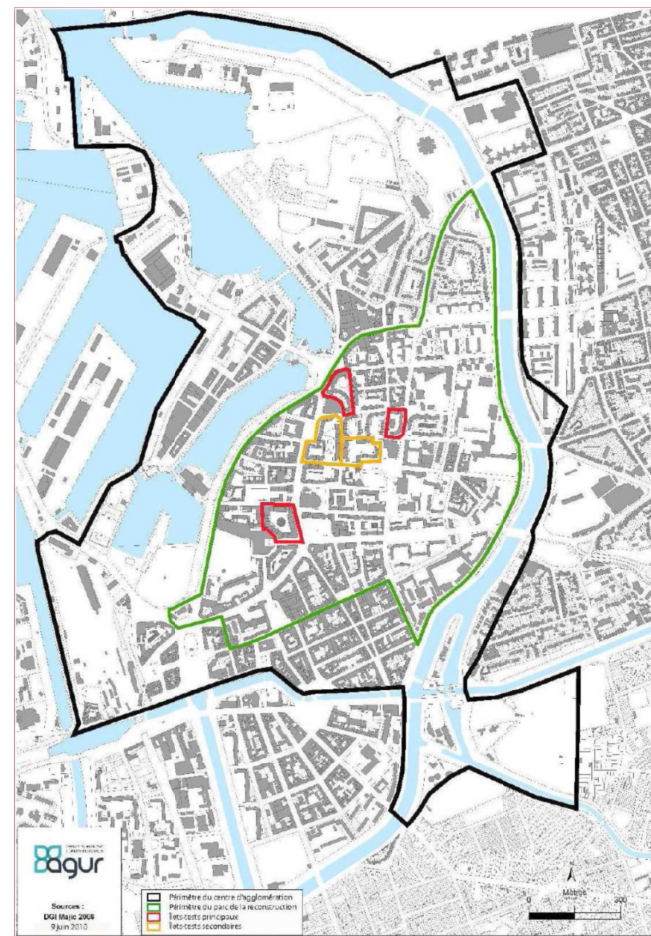
1 syndicat de copropriété historiquement présent sur le centre ville



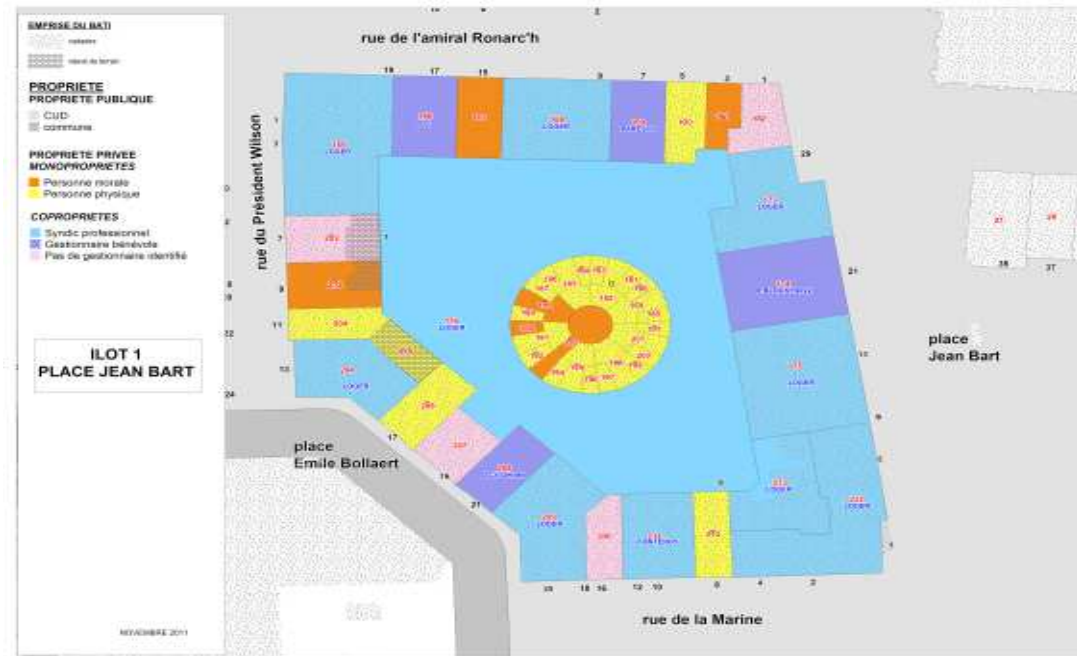


# Un 1<sup>er</sup> diagnostic sur le centre d'agglomération...

- 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<sup>er</sup> diagnostic sur le centre d'agglomération...





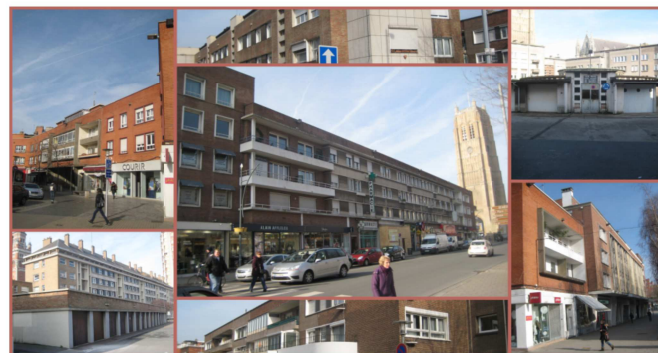
# ... suivi d'une étude pré-opérationnelle

- 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 syndics...

## 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

## Informer

- 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.

3 ans  
(sept. 2018-  
sept. 2021)





# 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.

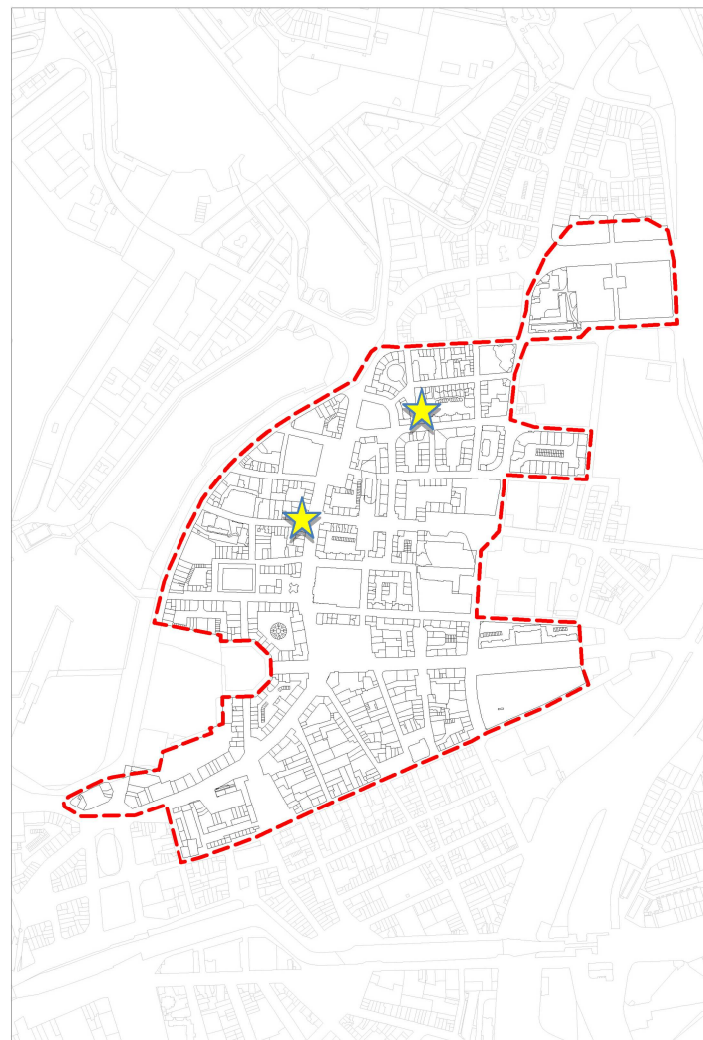
## Validation de la réalisation de **2 diagnostics multicritères** :

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. ?

