

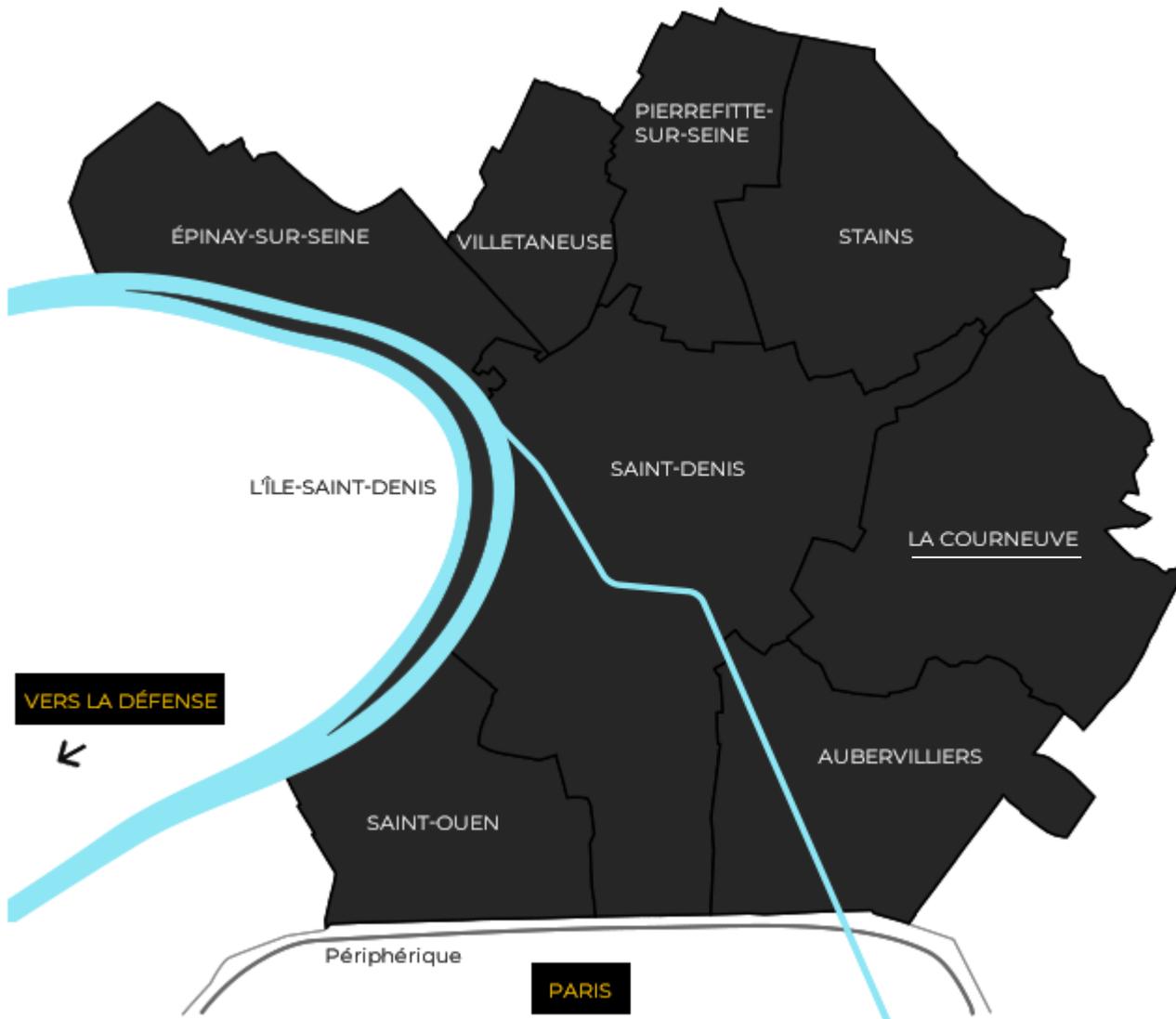
Repérage et prévention des copropriétés à La Courneuve



CEREMA Hauts-de-France
24 septembre 2019



Présentation de Plaine Commune



EPT de 9 communes
429 000 habitants

Plus de 4 000 copropriétés

Le repérage des copropriétés

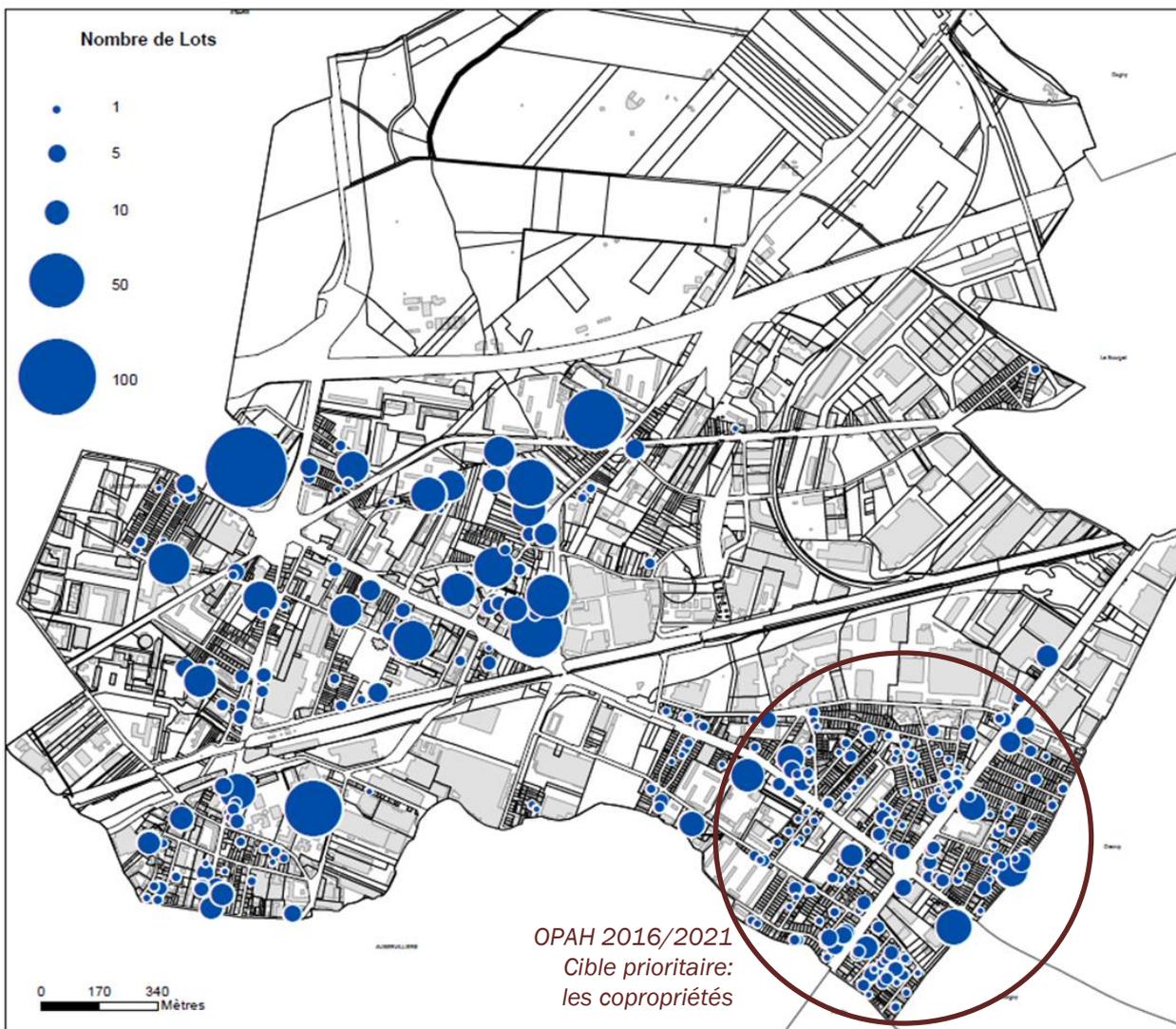
- Priorités du PLH 2016 / 2021
 - Améliorer l'observation du parc privé dans une optique préventive
 - Mieux accompagner les copropriétés
- Deux outils
 - **Observatoire des copropriétés**
 - En construction (demande de financement VOC en cours)
 - Croisement d'indicateurs de tendance (Majic, RNI, Véolia, DIA, signalements des services)
 - Portée stratégique pour renouveler l'action en direction des copropriétés
 - **Base de référencement des copropriétés de La Courneuve**
 - Recensement de l'ensemble des copropriétés de La Courneuve
 - Outil du quotidien

Pourquoi observer les copropriétés à La Courneuve ?

- Constat
 - 2011/2016: Plusieurs études habitat révèlent un parc de copropriétés de très petite taille mal appréhendé et des copropriétés d'après-guerre en voie de décrochage
 - Des sollicitations de plus en plus nombreuses émanant de copropriétés non connues par les services, et sur des sujets non traditionnels
- Besoins
 - Accroître la connaissance du parc en copropriété, et de ses personnes ressources
 - Être en capacité de mieux informer / orienter les copropriétaires
- En 2016, démarrage d'une réflexion sur la connaissance des copropriétés autour d'une base de référencement des copropriétés de La Courneuve

Base de référencement des copropriétés de La Courneuve

Présentation des copropriétés à La Courneuve



329 copropriétés
5 100 lots
4 200 propriétaires
55% des logements privés
34% de la population

64% copropriétés < 10 lots
82% copropriétés < 20 lots

65% construites avant 1949
85% construites avant 1975

46% avec syndic pro
31% avec syndic bénévole
23% sans représentant

51% sont immatriculées

Héritage des ventes à la
découpe de pavillons divisés
Grandes copropriétés =
programmes récents
Forte dissémination spatiale

Base de référencement des copropriétés de La Courneuve

Sources mobilisées

Majic3 - Cadastre

Hypothèques

Dossiers internes - RNI - Véolia -
Syndics - Copropriétaires

PARCELLE	ADRESSE		TOTAL lots principaux	TOTAL propriétaires	Année construction	Date RCP	N° RNI	Type gestion	Nom syndic	Date MAI
AB0042	0019	RUE EDGAR QUINET	12	8	1930	28/09/2016		bénévole	SCI DAUPHINE	sept-16
AB0066	0020	RUE LOUISE MICHEL	80	80	1954	13/02/1968	AB3971330	administrateur	P&V ASSOCIES	juil-19
AI0086	0036	BD PASTEUR	8	7	1960	27/07/1961	AA3722014	professionnel	FONCIA COURCELLES	juin-18
AO0034	0008	RUE RACINE	6	5	1967	18/09/1967	AE2988285	alternatif (internet)	SYNDIC ONE	mars-19
AO0036	0012	RUE RACINE	11	9	1920	25/04/1997		bénévole	M. ANONYME	avr-17
AO0046	0016	RUE CORNEILLE	2	2	1958	22/07/1988	AD5951819	bénévole	M. QUIDAM	oct-18
AO0060	0031	RUE MOLIERE	4	4	1965	20/07/1965		professionnel	PERRIN GESTION	févr-16
AP0066	0045	RUE ANATOLE FRANCE	8	3	1970	04/06/1970		bénévole non élu	SCI DU 45	déc-18
AQ0081	0028	RUE DE LA TREFILERIE	8	3	1900	04/07/1969		carence	-	sept-14
AQ0182	0105	AV JEAN JAURES	6	2	1929	01/07/1997		bénévole non élu	Mme UNTEL	janv-18
AS0016	0020	RUE LAVOISIER	2	2	1946	04/05/1965		carence	-	janv-19
AT0015	0061	AV P V COUTURIER	15	10	2004	01/03/2004	AD4050431	professionnel	PROXIGES	oct-18
S0048	0002	AV JEAN MERMOZ	22	18	1990	13/06/1990		professionnel	CABINET GAYA GESTION	juin-18
X0006	0064	BD PASTEUR	14	11	1880	05/02/1959	AB3103181	professionnel	IMMODONIA	juin-18
X0044	0022	RUE DU GENERAL SCHRAMM	6	5	1933	23/04/2001		carence	-	févr-19

Une fonction d'annuaire

- Contenu
 - **Liste complète des copropriétés** construites ou programmées
 - **Répertoire des coordonnées** des représentants légaux par copropriété
 - **Bibliothèque des règlements de copropriété** (au gré des opportunités)
- Utilités
 - Faciliter la prise de contact avec les syndics
 - Pouvoir diffuser la bonne information aux services et partenaires
- **Mise à jour au gré des échanges avec les syndics ou des signalements des partenaires** (colonne date MAJ)

Une fonction analytique

- Deux entrées
 - Analyse à l'échelle de **grandes familles**
 - Pouvoir comparer une copropriété à un ensemble cohérent et homogène
 - Familles retenues: **copropriétés non gérées, petites copropriétés (< 10 lots), copropriétés livrées après 2010**
 - Estimation du **potentiel de fragilité** par copropriété
 - Scoring des indicateurs au regard des incidences positives ou négatives qu'ils sous-tendent a priori
 - Evaluation limitée aux dimensions juridiques et organisationnelles
 - Utilité: orienter le regard vers des copropriétés où le risque de dysfonctionnement est potentiellement le plus fort
- Contribue à identifier de nouveaux besoins d'actions

La sensibilisation (1)

- Diffuser de l'information en direct aux copropriétaires
- Un exemple: rappel des obligations d'immatriculation
 - Envoi d'un courrier à l'ensemble des propriétaires des copropriétés sans syndic connu (automne 2018)
 - 236 copropriétés contactées; taux de retour de 46%
 - 36 immatriculations directement liées à cette communication
 - L'ensemble des immatriculations de syndics bénévoles
 - 2 à 3% des immatriculations de professionnels
 - Une vraie utilité: contribuer à alimenter la base de référencement + générer des dynamiques de (re)mise en gestion
 - Des questions en suspens: Quid des mises en gestion factice ? Quels leviers pour les copropriétés qui n'ont pas répondu ?

La sensibilisation (2)

- Différentes **animations** pour permettre au plus grand nombre de s'informer et d'être sensibilisé
 - **Formation:** sensibilisation sur des questions générales et informatives
 - Tout public
 - 2 à 3 sessions par an
 - Environ 40 personnes à chaque session
 - **Atelier:** apprentissage par l'échange de pratiques entre particuliers
 - Public spécifique à la thématique abordée
 - 2 à 3 sessions par an
 - 15 personnes par session
 - **Forum:** évènement « fanion » pour promouvoir l'action de l'ensemble des acteurs (stands, formations, ateliers)
 - Tout public
 - 1^{ère} édition (2018): plus de 120 personnes
 - 2^{ème} édition programmée en 2020

La sensibilisation (3)

- Une **prévention individualisée** quand nécessaire, pouvant parfois prendre la forme d'un accompagnement ponctuel
 - Permanences juridiques d'accès au droit (ADIL, CNL)
 - En secteur d'OPAH, rôle de l'opérateur
 - En cas de besoins exceptionnels, action de Plaine Commune: mobilisation du partenariat, médiation, nomination d'un administrateur, ...

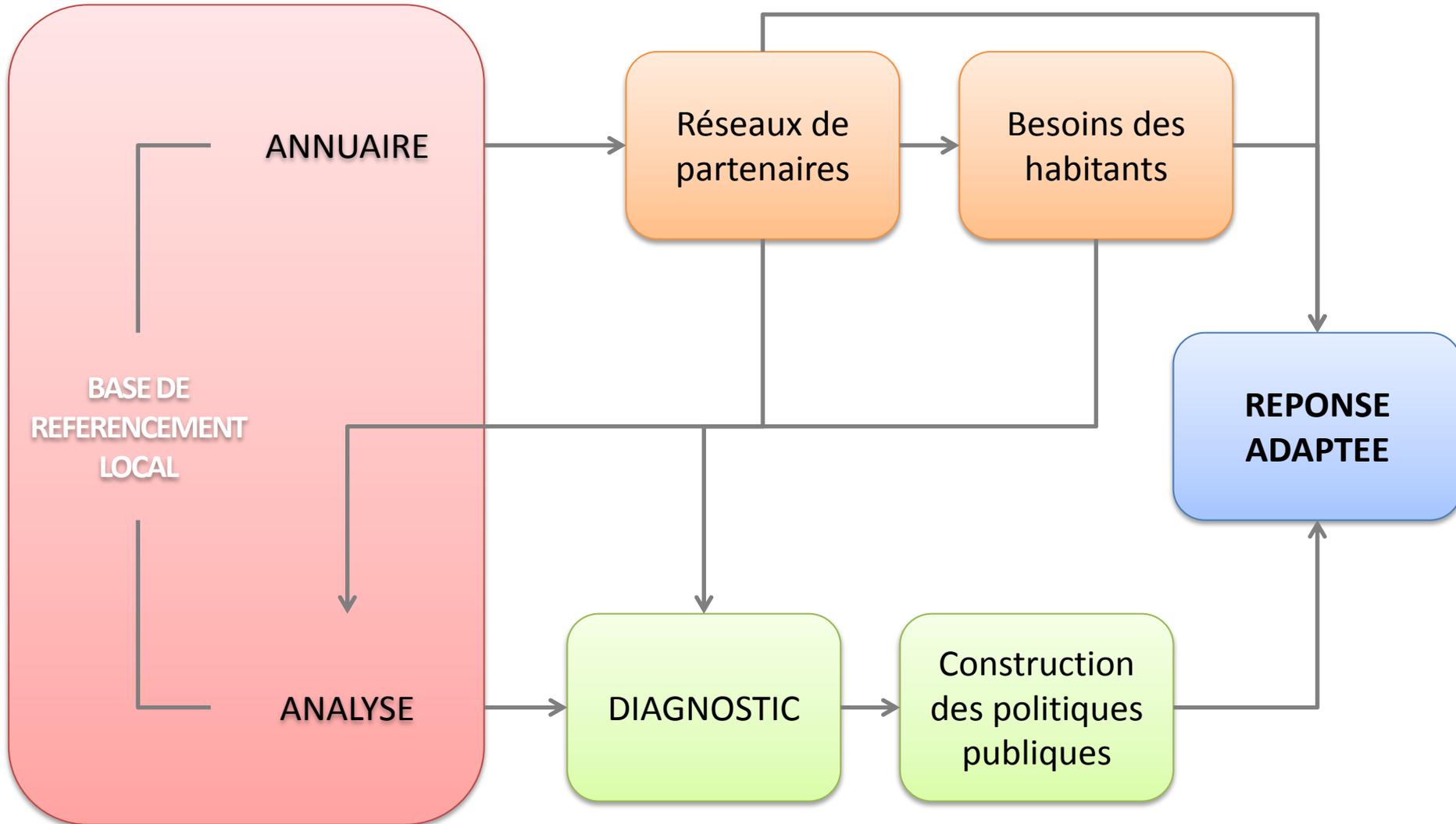
Le réseautage (1)

- **Professionnels** de la gestion de copropriété
 - Favoriser une meilleure connaissance réciproque des actions des syndicats et de l'administration publique
 - Permettre de **co-construire des solutions adaptées** aux problématiques des copropriétés
 - **Actions concrètes**
 - Développement d'un « lien de proximité » avec les gestionnaires = **recherche de contacts réguliers** (téléphoniques, mail, rencontres)
 - **Matinées d'informations et d'échanges** (2 par an)
- **Syndics non professionnels**
 - Public **plus difficile à toucher**, car plus hétérogène
 - A appréhender au travers des animations destinées aux copropriétaires

Le réseautage (2)

- Développement d'un **réseau de copropriétaires référents** à l'échelle de La Courneuve
 - Permettre l'identification des besoins en action publique (en sensibilisation comme en accompagnement)
 - Favoriser l'échange entre pairs et avec l'administration publique pour casser le sentiment d'isolement face aux difficultés
- Actions concrètes
 - **Concertation** du réseau pour l'élaboration de toute animation
 - **Soirées débat** (4 par an)

Une schématisation de l'observatoire et de ses déclinaisons opérationnelles



Quelques enseignements

- **Nécessité d'observer à deux échelles**
 - **Stratégique** pour objectiver et disposer de points de comparaison
 - « **Terrain** » pour avoir le lien aux acteurs et mieux apprécier les problématiques par immeuble
- **Complémentarité des actions préventives avec l'observatoire**
 - **La mobilisation des acteurs suscite des attentes auxquelles il faut pouvoir répondre**
 - **Les actions préventives constituent une source de collecte de données** qualitatives sur les copropriétés
 - Des enjeux pour le futur: pérenniser cette approche, savoir se renouveler dans le temps
- **Des actions de sensibilisation reproductibles sur tout territoire**
 - Il y a toujours un public de copropriétaires qui veut s'impliquer et tout savoir
 - Partout, il y a des copropriétaires qui se sentent isolés face à leurs problématiques
 - Le prétexte de l'observatoire donne l'opportunité de dialoguer avec tous les acteurs et d'identifier les besoins

MERCI DE VOTRE ATTENTION



Julien VAZIEUX
Direction de l'Habitat
Service Amélioration de l'Habitat Privé
Unité territoriale de La Courneuve
julien.vazieux@plainecommune.com.fr