



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

Premier réseau associatif national au service de l'habitat
FÉDÉRATION NATIONALE

Les copropriétés fragiles en quartiers récents et anciens :

l'action du mouvement PACT ARIM



Actualisation septembre 2006

Le mouvement Pact Arim : un réseau précurseur et expérimenté dans l'intervention en copropriétés fragilisées

L'esprit d'innovation

Le mouvement Pact Arim possède une réelle force de proposition et d'expérimentation liée à son ancienneté sur le terrain des copropriétés.

Depuis plus de quinze ans, les associations Pact Arim interviennent de façon structurée en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté. Elles ont figuré parmi les précurseurs en ce domaine, dans les années 1980, notamment en région Rhône Alpes, mais aussi en Bretagne et Ile de France.

Les Pact Arim sont à l'initiative de l'élaboration de nouveaux outils de diagnostic et de traitement des copropriétés : grilles d'analyse, expérimentations de procédures,

Par un **programme national de formation des professionnels des associations**, ces outils ont été largement diffusés dans le réseau et renouvelés au fil du temps.

Plusieurs personnes du mouvement sont identifiées comme **experts** sur le sujet et ont conduit pour le compte de différents maîtres d'ouvrage des expertises nationales.

Un pôle de compétence national

La fédération nationale des Pact Arim a structuré à partir de 2001 un pôle de compétences sur la question des copropriétés. Il s'agit d'un groupe de travail constitué d'une dizaine d'associations Pact Arim, représentées par des spécialistes très expérimentés capables de venir en appui à d'autres associations.

Ce pôle de compétence a notamment produit l'ouvrage publié par le Certu en mars 2003 « Agir dans les copropriétés fragiles » qui recueille différentes expériences du mouvement Pact Arim.

Le groupe rencontre régulièrement les institutions nationales pour faire remonter observations et propositions concernant les dispositifs opérationnels.

Les Pact Arim sont avant tout des spécialistes de la médiation

Cette médiation favorise l'apprentissage du « travailler ensemble » entre le public et le privé, le social et le technique, la gestion financière et les volontés des habitants, et optimise le déroulement des actions et la tenue d'un échéancier. Les outils coercitifs et incitatifs sont mobilisés selon chaque situation.

Fort de cette expérience, le réseau Pact Arim s'engage sur une exigence de qualité et sur des principes clés :

- **Prise en compte des attentes et potentiels des habitants ;**

Le principal enjeu d'une intervention dans une copropriété rencontrant des difficultés est de redonner envie aux occupants de se mobiliser pour améliorer leur cadre de vie. Les Pact Arim font de cet enjeu l'axe central de leur action. Les associations souhaitent développer la sensibilité des locataires et propriétaires afin d'améliorer les relations entre habitants et de responsabiliser l'ensemble des occupants par rapport à l'état général de leur environnement.

- **Appui et responsabilisation :**

L'appui des Pact est dosé précisément pour chaque copropriété. En aucun cas il ne s'agit de se substituer aux décideurs publics ou privés, si la situation ne le rend pas indispensable : la démarche s'inscrit dans la logique de « donnant-donnant » entre les collectivités publiques et les copropriétés privées et d'un appui aux acteurs basé sur les préoccupations de chacun.

- **Animation qualitative de proximité :**

Les Pact Arim savent proposer des outils innovants et adaptés à chaque situation. Ils ont l'habitude de conduire des expérimentations. Différentes actions sont mises en oeuvre pour permettre le redressement global de la copropriété, et notamment l'accompagnement des ménages les plus fragiles, en difficulté socio-économiques, dans le but de ne pas les laisser en marge du projet.

1. Etudes

Expertises d'immeubles en difficulté dans le cadre du dispositif "Nanterre Habitat Plus"

Pact Arim des Hauts de Seine - Ville de Nanterre (Hauts de Seine) - *depuis 2002*

Réalisation de diagnostics globaux et d'études de faisabilité sur des immeubles insalubres, pour partie en copropriété, dans le cadre d'un dispositif d'animation sur l'ensemble du territoire de Nanterre.

Etude expérimentale pour la transformation d'une copropriété en résidence étudiante au Mée / Seine

Pact Arim de Seine et Marne - Communauté agglomération Melun Val de Seine (Seine et Marne) - *2005*

Etude technique, financière et sociale de la copropriété La Caravelle (139 lots) à transformer en résidence étudiants. Projet à présenter dans le cadre du dossier ANRU.

Etude OPAH copropriété dans le site ANRU de Montereau Fault Yonne

Pact Arim de Seine et Marne - GIP de Montereau Fault Yonne (Seine et Marne) - *2005 (en cours)*

Diagnostic technique, financier, social et urbain des deux copropriétés concernées. Propositions d'actions. Importante problématique du chauffage urbain. Réhabilitation de la seule galerie marchande du quartier situé en pied d'immeubles des copropriétés

Diagnostic des immeubles inscrits dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé

Pacte de Paris - Mairie de Paris (Paris) - *2004 2005*

Diagnostic approfondi de 238 copropriétés en difficulté avec proposition d'une stratégie individualisée et adaptée. Création d'un outil spécifique de diagnostic et de cotation.

Etude préalable au traitement des copropriétés de la Martinique

Arim du Rhône / Pact de Guyane - DDE de Martinique (Martinique) - *2003-2004*

Etude de repérage des copropriétés comprenant un repérage général, un approfondissement sur 25 copropriétés test, des propositions d'orientations. Thématique forte liée aux opérations de défiscalisation et à la mixité habitat touristique / habitat principal.

Etude pré-opérationnelle d'OPAH copropriété en Contrat de Ville à Savigny le Temple

Pact Arim de Seine et Marne - Ville de Savigny le Temple (Seine et Marne) - *2003 à 2004*

Diagnostic technique, financier, social et urbain d'une copropriété de 174 lots dont 130 lots appartiennent à un bailleur social. Propositions d'actions. Importante problématique technique avec couverture en cuivre. Sollicitation du Contrat de Ville pour travaux de résidentialisation et sécurité des halls.

Repérage et diagnostic des copropriétés meldoises

Pact Arim de Seine et Marne - Commune de Meaux (Seine et Marne) - *2002-2003*

Etude de repérage des copropriétés comprenant un repérage de 6 000 lots, un approfondissement sur 10 copropriétés test, des propositions d'orientations.

Etude méthodologique de repérage des copropriétés dégradées, en difficulté ou à surveiller

Codal pact du Val de Marne - Direction Départementale de l'Équipement (Val de Marne) - *2001/2002*

Elaboration d'une méthode de repérage à partir de croisements d'indicateurs d'occupation, de signalements ou d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, de demandes de logements ou de taux de mutations importants, sur trois communes test du Val de Marne.

Etude diagnostic sur 3 copropriétés récentes à Cergy : Justice, Sébille et Linandes

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Cergy (Val d'Oise) - *2006*

Etude de définition d'un mode opérationnel, avec diagnostic urbain, foncier, social et technique. Cette procédure a une vocation préventive.

Etude diagnostic en vue de définir le mode opérationnel sur une copropriété de Gonesse

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Gonesse (Val d'Oise) - *2006*

Copropriété la Garenne 298 lots. Etude de définition d'un mode opérationnel, avec diagnostic urbain, foncier social et technique, d'une copropriété implantée en quartier ANRU au sein d'un ensemble de logements locatifs sociaux

Etude préalable à une intervention sur les copropriétés privées situées Villa D'Este place de Vénétie dans le 13ème arrondissement

Pacte de Paris - Mairie de Paris (Paris) - 2006

Etude habitat portant sur des immeubles de grande hauteur. Le diagnostic concerne l'analyse des copropriétés verticales et horizontales sur le plan de la propriété, de l'occupation, de la gestion et du fonctionnement et du bâti

Etude-diagnostic des copropriétés récentes des quartiers des Beaudottes et Rougemont à Sevran

PACT de Seine-Saint-Denis - Ville de Sevran (Seine-Saint-Denis) - 2005

Diagnostic social, de gestion, technique et urbain puis préconisations en lien avec le projet ANRU

Etude de Plan de Sauvegarde pour une copropriété de 116 petits pavillons dans un quartier ANRU : les Maisons Carrées

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Goussainville (Val d'Oise) - 2005

Etude pré opérationnelle comprenant les volets urbain, social, technique et de gestion sur un site enclavé dans un quartier d'habitat social aux parties communes sont très imbriquées et le stationnement quasi inexistant

Etude préalable à la mise en place du Plan de sauvegarde des Florales à Ramonville

Arim Haute Garonne - Communauté d'Agglomération du SICOVAL (Haute Garonne) - 2005

Diagnostic de la copropriété: estimation du niveau des travaux à envisager, fonctionnement de la copropriété, enquête sociale, étude du contentieux dans une perspective de proposition d'intervention au maître d'ouvrage (Plan de sauvegarde).

Diagnostic socio-économique puis étude préopérationnelle de la copropriété "Coopération et Famille" à Villeneuve la Garenne

Pact Arim des Hauts de Seine - SEM 92 - CPA des Quartiers Sud à Villeneuve la Garenne (Hauts de Seine) - 2005

Diagnostic d'une copropriété de 612 logements (5 bâtiments - 210 logements privés et 402 sociaux) comprenant : enquête population (échantillon occupants), statuts de propriété, appréciation du parc, analyse charges et gestion de la copropriété, évolution des impayés. Définition d'un mode opératoire associant financements publics et privés, ANRU et ANAH.

Etude d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde pour la copropriété Cour St Germain à Nanterre

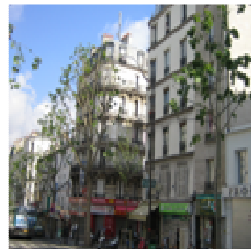
Pact Arim des Hauts de Seine - Ville de Nanterre (Hauts de Seine) - 2005

Copropriété située dans le centre historique de Nanterre, composée de 7 bâtiments anciens structurés autour d'une cour commune et en partie insalubres.

Etude préalable à une OPAH copropriété sur Morlaix

Pact Arim du Finistère - Ville de Morlaix (Finistère) - 2005

Repérage et diagnostic "flash" sur 80 copropriétés des différents quartiers de la ville. Enquêtes auprès des copropriétaires. Propositions pour l'OPAH copropriété.



Etude préalable au lancement d'une OPAH sur le secteur des Epinettes (Paris 17ème)

PACT de Paris - Mairie de Paris (Paris) - 2005

Etude à la fois quantitative sur l'ensemble et qualitative sur un échantillon de copropriétés. Périmètre très vaste (915 immeubles), problématique complexe portant à la fois sur la copropriété dégradée, les problèmes de termites et l'insalubrité.

Etude : Développer, diversifier, améliorer l'offre de logements dans le parc dégradé ou fragilisé en Plaine de France

Pact Arim de Seine St Denis et du Val d'Oise - Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine de France (Seine St Denis et Val d'Oise) - 2004

Etude qui a pour objectifs la mobilisation du parc de logements privés par la remise sur le marché de logements vacants et le développement d'une offre locative privée et intermédiaire avec la nécessité d'une implication des pouvoirs publics pour enrayer et prévenir les dynamiques de paupérisation de certains ensembles résidentiels privés.

Elaboration de 4 Plans de sauvegarde pour les copropriétés de la Noue à Bagnolet

Pact Arim de Seine St Denis - Ville de Bagnolet (Seine St Denis) - 2004

Réalisation des diagnostics socio-économique et coordination des autres études gestion, techniques, mission juridique et foncière).

Etude sur les copropriétés dégradées du quartier Pavé Neuf et Mont-d'Est

Pact Arim de Seine St Denis - Ville de Noisy le Grand (Seine St Denis) - 2004

La finalité de cette étude vise, sur la base d'un diagnostic fin, et en lien avec la dynamique de requalification que doit susciter le Grand Projet de Ville à définir des stratégies de préservation, voire de redressement adaptées à chaque copropriété.

Elaboration de 3 plans de Sauvegarde sur les copropriétés Quétigny 1, 2 et 3 à Epinay

Pact Arim de Seine St Denis - Ville d'Epinay sur Seine (Seine St Denis) - 2004

Approfondissement des diagnostics existants et réalisation d'expertises pour une définition des enjeux et des objectifs prioritaires, propositions de scénarios et choix d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action. Formalisation des actions, des engagements et financements à mettre en place, établissement d'un calendrier de mise en oeuvre.

Etude sur les copropriétés dégradées quartiers Gros Saule, Ambourget et Mitry d'Aulnay sous Bois

Pact Arim de Seine St Denis - GPV Aulnay sous Bois (Seine St Denis) - 2004

Cette étude vise à établir des stratégies de préservation, voire de redressement, adaptées à chaque copropriété en lien avec la dynamique de requalification que doit susciter le Grand Projet de Ville. La copropriété est composée de 18 bâtiments, soit 897 lots d'habitation. Elle est sous administration judiciaire provisoire depuis 1997

Etude d'insalubrité préalable à l'OPAH Renouvellement Urbain à Brest

Pact Arim du Finistère - Brest métropole océane (Finistère) - 2004

Repérage des situations d'insalubrité sur le quartier ancien de Saint Martin à Brest. Environ 350 immeubles diagnostiqués dont 80% environ de petites copropriétés. Propositions pour l'OPAH RU et pour l'OPAH copropriété.

Evaluation du phénomène de champignons lignivores à Brest

Pact Arim du Finistère - Brest métropole océane (Finistère) - 2004

Etude du bâti ancien sur le quartier ancien de Saint Martin à Brest. Préconisations pour un dispositif de traitement et de prévention des pathologies lourdes (mérule).

Etude pré-opérationnelle pour l'Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique du bâti (OPATB) des Grands Boulevards - Grenoble

Pact de l'Isère - Ville de Grenoble (Isère) - 2004

Définition des conditions de mobilisations des copropriétés en vue d'investissements conséquents en parties communes, visant l'efficacité énergétique et la baisse des charges. Appui financier des collectivités territoriales concernées aux propriétaires les plus fragiles

Etude diagnostic en vue d'un Plan de Sauvegarde sur 3 copropriétés de Villiers le Bel

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Villiers le Bel (Val d'Oise) - 2003

Analyse des 3 entités ayant des problématiques très différentes : taille, endettement besoin en travaux, contexte. Définition du mode opérationnel élaboration du projet d'arrêté de Plan de Sauvegarde. Mise en œuvre de travaux d'urgence de sécurisation des halls aux Cascades.

Etude préalable sur les copropriétés du quartier La Maille II à Miramas

Pact Arim 13 - ville de Miramas (Bouche du Rhône) - 2003

Diagnostic global de 7 petites copropriétés insérées dans un ensemble de logements HLM (quartier en zone urbaine sensible)

Diagnostic global du quartier Maison Blanche à Marseille 14ème

Pact Arim 13 - Ville de Marseille/GPV (Bouche du Rhône) - 2003

Etude globale et propositions d'intervention.

Enquête sociale exhaustive auprès des copropriétaires de La Gabelle à Fréjus

Pact Arim du Var - Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var) - 2003

Détermination des capacités financières et du degré d'investissement des copropriétaires en vue de la réalisation d'un programme important de travaux sur les parties communes de 3 copropriétés (600 logements).

Etude préalable à une OPAH copropriété sur les petites copropriétés anciennes de Douarnenez

Pact Arim du Finistère - Ville de Douarnenez (Finistère) - 2003

Diagnostic et propositions de traitement des toutes petites copropriétés (3-4 logements) du centre ancien.

Etude pré-opérationnelle sur le devenir des copropriétés de Montreynaud à St Etienne

ARIM du Rhône / Call Pact de St Etienne - Groupement d'Intérêt Public du Grans Projet de Ville (Loire) - 2002

Etude pré-opérationnelle sur les 6 copropriétés du haut de Montreynaud (630 logements) dans le cadre du Grand Projet de Ville de St Etienne. Diagnostic des copropriétés. Proposition d'une stratégie publique d'intervention.

Etude pré-opérationnelle pour un plan d'action en faveur des copropriétés du quartier des Pyramides

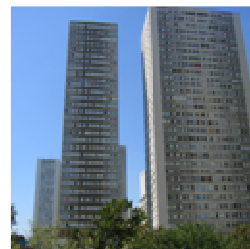
Pact-arim de l'Essonne - Ville d'Evry (Essonne) - 2002

Etude diagnostic des 17 copropriétés du quartier des Pyramides à Evry, s'inscrivant dans une opération ANRU. Proposition d'intervention globale et spécifiques : actions transversales la formation, les travaux, le règlement des impayés, et spécifiques sur quelques copropriétés

Diagnostic Social et Urbain de 3 copropriétés de Fréjus

Pact Arim du Var - Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var) - 2002

Recensement des dysfonctionnements et propositions de procédures adaptées permettant le redressement de ces copropriétés déqualifiées.



2. Animations d'opérations

Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale - Opération de démolition des copropriétés Maurois 2 et Concorde à Toulouse

Arim Haute Garonne - SEMRU (Société d'Economie Mixte et de Renouvellement Urbain) (Haute Garonne) - 2003 à 2006

Mise en œuvre du processus de relogement pour les habitants de deux copropriétés vouées à la démolition dans le cadre du Grand Projet de Ville: phase d'enquête, phase de relogement.

Plan de sauvegarde du Prado à Noisy le Grand

PACT de Seine-Saint-Denis - Noisy-Le-Grand (Seine-Saint-Denis) - *Fin en 2002*

Dans la copropriété du Prado, le Pact 93 a animé un plan de sauvegarde et a permis la renégociation des dettes et des prêts et donc aux propriétaires de se maintenir dans leur logement.

OPAH Renouvellement Urbain de Montfermeil

PACT de Seine-Saint-Denis - Ville de Montfermeil (Seine-Saint-Denis) - *en cours*

OPAH Renouvellement Urbain sur le centre ville de Montfermeil, habitat ancien avec comme particularités de nombreuses petites copropriétés sans syndic. Important travail de formation des syndics bénévoles.

Plan de sauvegarde et OPAH copropriétés à Garges lès Gonesse

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise) - *Depuis 2003, en cours*

Coordination du volet suivi des travaux sur les 3 copropriétés soit 900 logements : assistance technique aux programmes de travaux, gestion du financement et concertation avec les habitants. L'action d'accompagnement social vise à solvabiliser les débiteurs en impayés de charge et à mettre en place un suivi social individualisé. Coordination avec le projet ANRU sur le quartier Dame Blanche Ouest.

Gestion et redressement de copropriétés dégradées à Paris

AGCOP 75 - Mairie de Paris (Paris) - *Depuis 1999 (en cours)*

AGCOP est un syndic de redressement mis en place par la Pacte de Paris. Prise en gestion de copropriétés identifiées comme de lourds problèmes, non seulement technique mais aussi de fonctionnement, avec des populations précarisées. Cette prise en gestion est provisoire et doit aboutir à un redressement et une prise d'autonomie des immeubles.

Plan de sauvegarde sur la copropriété les Mouettes à Garges les Gonesse

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise) - *2006 à 2010*

Au sein d'un projet ANRU, mise en place d'un plan de sauvegarde avec un opérateur unique suite à une OPAH copropriété en difficulté qui était sous dimensionnée. Plusieurs communautés cohabitent et malgré les difficultés sociales s'impliquent pour la réalisation des travaux

5 Plans de Sauvegarde 1 OPAH copropriété dans le quartier des Pyramides à Evry

Pact Arim Essonne - Ville d'Evry (Essonne) - *2006 - 2011*

Mise en place d'un dispositif à l'échelle du quartier permettant de traiter la diversité des situations des copropriétés : prévention, accompagnement et redressement des copropriétés.

OPAH Renouvellement Urbain sur le quartier St Martin à Brest

Pact Arim du Finistère - Brest métropole océane (Finistère) - *2005-en cours*

Animation de l'OPAH sur le volet réhabilitation des logements et traitement des copropriétés.

Plans de sauvegarde de Bron Terrailon et de St Priest Centre

Arim du Rhône - Grand Lyon (Rhône) - *2005 en cours*

Animation du plan de sauvegarde dans 4 copropriétés (1500 logements) à Bron et dans 3 copropriétés à St Priest en lien avec les Opérations de Renouvellement Urbain : appui aux copropriétés et habitants, mise en place des plans patrimoine, veille immobilière et sociale.

OPAH RU Croizat Hermet / Gambetta Mathieu / Pasteur Glarner à Saint Ouen

Pact Arim de Seine Saint Denis - Ville de Saint Ouen (Seine Saint Denis) - 2005 à 2010

Ces OPAH RU ont chacune un volet copropriétés dégradées.

OPAH dans le centre ancien de Corneilles en Paris, comprenant un volet copropriétés en difficultés

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Corneilles en Paris (Val d'Oise) - 2005 à 2009

La ville au cœur de son centre ancien, a lancé une OPAH classique avec un volet copropriétés en difficultés de 3 à 20 lots, repérées lors de l'étude. Un tissu très ancien et morcelé a révélé la présence de nombreux bailleurs qui ont mis sur le marché des logements de très petite taille.

Plan de sauvegarde de la copropriété François Couperin à Genevilliers

Pact Arim des Hauts de Seine - Ville de Genevilliers (Hauts de Seine) - 2005 à 2009

Copropriété composée de 2 tours (192 logements), dont une appartenant à l'OPM HLM, et d'un parking commun. Projet de scission et réhabilitation de la tour appartenant à des copropriétaires privés.

OPAH copropriété dégradée de la Plaine Centrale

Codal pact du Val de Marne - Communauté d'agglomération Plaine centrale (Val de Marne) - 2005 à 2007

Situation complexe : travaux de désamiantage. Les montants des quote-part, ajoutés aux sommes dues par un nombre important de copropriétaires vont engendrer une situation de dégradation sociale et financière à court ou moyen terme. L'OPAH vise à identifier les moyens techniques et financiers à mettre en place pour régler cette situation.

OPAH Requalification de l'habitat en copropriété sur l'agglomération brestoise

Pact Arim du Finistère - Brest métropole océane (Finistère) - 2004-en cours

Animation de l'OPAH sur la totalité du territoire de l'agglomération, suite à un repérage par l'observatoire ou une demande motivée de la copropriété (et dispositif de validation).

Plan de Sauvegarde du Kallisté à Marseille

Pact Arim 13 - Ville Marseille/GPV (Bouche du Rhône) - 2004/2006

Animation et suivi des travaux en parties communes et parties privatives. Suivi de l'endettement des propriétaires occupants. Mise en place fonds d'avance avec la Caisse des Dépôts et Consignation et coordination entre les différents partenaires.

Plan de Sauvegarde de La Gabelle à Fréjus

Pact Arim du Var - Communauté d'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël (Var) - 2004 en cours

Animation du plan de sauvegarde, communication en direction des partenaires, mobilisation des habitants et des copropriétaires, secrétariat de la commission de suivi, assistance au coordonnateur et au chef de projet. Constitution et suivi social des dossiers Fond de Solidarité Logement montés pour résorber les dettes de charges de copropriétaires occupants endettés auprès des trois syndicats de copropriété de La Gabelle à Fréjus

OPAH Copropriétés du Val de Fensch

Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle - Communauté d'Agglomération du Val de Fensch (Moselle) - 2004 en cours

Animation de l'OPAH - Appui aux copropriétés - , actions d'accompagnement, veille immobilière.

Plan de sauvegarde et de OPAH sur 3 copropriétés de Garges les Gonesse

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Garges lès Gonesse (Val d'Oise) - 2003-2007

La ville a découpé les missions de l'opérateur en 4 lots distincts : Chef de projet, gestion financière, suivi social et suivi des travaux. Le Pact Arim du Val d'Oise a répondu et a été retenu pour les suivis social et technique. Le chef de projet extérieur assure également la gestion

Plan de sauvegarde du Luzard à Noisiel

Pact Arim de Seine et Marne - Commune de Noisiel (Seine et Marne) - 2003-2007

Animation du plan de sauvegarde dans 2 copropriétés (152 logements). Appui aux copropriétés et habitants, mise en place des plans patrimoine, veille immobilière et sociale. Mise en place de contrats individuels d'eau. Rédaction d'un livret d'accueil traduit en vietnamien et cambodgien.

Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé à Paris

PACTE de Paris - Mairie de Paris (Paris) - 2003-2007

Dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général visant l'éradication de l'habitat indigne, suivi animation de 386 immeubles dont 70 % sont des copropriétés identifiées comme très dégradées. Suite à audit, mise en oeuvre de programmes de redressement pluriannuels adaptés à chaque immeuble, après validation par le maître d'ouvrage de l'opération.

OPAH RU Landy Marcreux et Ville des Quatre Chemins à Aubervilliers

Pact Arim de Seine Saint Denis - Ville d'Aubervilliers (Seine Saint Denis) - 2003 à 2008

Ces OPAH visent au traitement de l'insalubrité des parties communes de 80 immeubles : copropriétés et monopropriétés, et à la remise aux normes de 160 logements

Plan de sauvegarde sur la résidence du Soleil à Vitry sur Seine

Codal pact du Val de Marne - Ville de Vitry sur Seine (Val de Marne) - 2003 à 2008

Accompagnement au redressement d'une copropriété mixte (185 logements : 108 PO, et 77 logements loués), confrontée à des difficultés techniques (4 M€ de travaux), financières (0,6 M€ d'impayés), sociales (nombreux squatters), juridiques (marchands de sommeil et propriétés imbriquées). Travaux en cours.

OPAH Copropriétés à Saint Denis

Pact Arim de Seine Saint Denis - Ville de Saint Denis (Seine Saint Denis) - 2003 à 2006

23 copropriétés ont été ciblées. Les objectifs sont de contribuer à l'assainissement par le biais de protocoles de redressement établis pour chaque copropriété le nécessitant

OPAH copropriétés dégradées à Argenteuil

Pact Arim du Val d'Oise - Ville d'Argenteuil (Val d'Oise) - 2003 à 2006

Après une étude globale sur les copropriétés du Val d'Argent, la Ville a lancé 2 OPAH sur la cité de Roses et la Résidence Maupassant. Les missions consistent à mener de front le suivi social des familles fragiles, la réduction des charges et le financement des travaux.

OPAH dans le centre ancien de Gonesse, comprenant un volet copropriétés en difficultés

Pact Arim du Val d'Oise - Ville de Gonesse (Val d'Oise) - 2003 à 2006

Soumis aux contraintes du Plan de Gêne Sonore, le centre ancien de Gonesse nécessite une veille permanente pour maintenir en état les logements. 57 copropriétés en difficulté de petite taille sont intégrées au périmètre.



OPAH copropriété dégradée à Charenton le Pont, comprenant un immeuble classé IGH

Codal pact du Val de Marne - Ville de Charenton le Pont (Val de Marne) - 2003 à 2006

Aide à la requalification de la copropriété à travers la mise en place et l'animation de trois commissions partenariales : technique (requalification du bâti), financière (réduction des charges) et fonctionnement (règlement de copropriété et vie quotidienne)

OPAH copropriété sur la "Tour F" au sein du GPV de la Caravelle à Villeneuve la Garenne

Pact Arim des Hauts de Seine - Ville de Villeneuve la Garenne (Hauts de Seine) - 2002 à 2006

Au sein du GPV de la Caravelle, réhabilitation de la "Tour F", copropriété dégradée et unique bâtiment privé du quartier : les travaux sont achevés à ce jour, solde des derniers dossiers de financement en cours.

OPAH Réunion dans le 20ème arrondissement de Paris

Pacte de Paris - Mairie de Paris (Paris) - 2002 à 2006

Cette OPAH complète l'intervention publique menée par la Ville de Paris dans le cadre d'une ZAC et comporte notamment un volet "copropriété" (repérage des immeubles et diagnostic proposition d'intervention et mise en œuvre)

Accompagnement à la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité à Meyzieu les Plantées

Arim du Rhône - Ville de Meyzieu (Rhône) - 2001 en cours

Action de mobilisation des habitants, d'appui aux conseils syndicaux pour l'amélioration de la gestion quotidienne et du fonctionnement des copropriétés.

Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny II : 5 000 logements

Pact Arim Essonne - Ville de Grigny (Essonne) - 2000 - 2006

Plan de sauvegarde destiné à lancer un travail sur le fonctionnement du marché immobilier comme condition d'un rééquilibrage social de la population : création de deux outils d'intervention sur le marché, travail important auprès de la population,

OPAH copropriété des Fougères à Avon

Pact Arim de Seine et Marne - Communauté d'agglomération Fontainebleau Avon (Seine et Marne) - 1999 / 2001 : 1ère OPAH 2002/2004 : 2ème OPAH

Appui aux copropriétés et aux habitants pour aboutissement du projet urbain défini. Mise en place des plans de patrimoine, veille immobilière avec OPAC et veille sociale avec MOUS. Cinq protocoles de préfinancement signés avec la CDC et la CEIDFP.

Opération Expérimentale d'Amélioration de l'Habitat sur les copropriétés des Minguettes et de Max Barrel à Venissieux

Arim du Rhône - Grand Lyon (Rhône) - 1998-2002

Dans le cadre de la requalification des quartiers très sensibles du Contrat de Ville, l'ARIM du Rhône a été chargé d'animer une opération préventive et incitative durant 5 ans visant à mettre en œuvre une politique d'intervention publique sur 15 copropriétés des années 60 et 70.

OPAH copropriétés à Lormont et Cernon

Pact de Gironde - Communes de Lormont et Cernon (Gironde) - 1996/2001

Etudes de réalisation puis animation de l'OPAH copropriété sur deux sites Lormont (1183 logements) et Cernon (966 logements).

OPAH copropriétés à Savigny le Temple

Pact Arim de Seine et Marne - Ville de Savigny Le Temple (Seine et Marne) - 2004/2006

Approbation d'un projet urbain et d'une réhabilitation concertée entre le bailleur social et les copropriétaires. Recherche de solutions techniques innovantes pour toiture en cuivre. Réactivation d'une AFUL.

3. Expertises, formations, publications

Intervention pour un séminaire de travail à Bucarest

Arim du Rhône - Villes en Transition (ONG) - Ambassade de France en Roumanie (Roumanie - Bucarest) - 2004

Mission d'expertise sur une méthodologie d'analyse et d'intervention sur des immeubles récemment mis en copropriété à Bucarest.

Expertise pour la Ville de Sao Paulo

Pact Arim International / Arim du Rhône - Ministère des Affaires Etrangères Ville de Sao Paulo (Brésil Sao Paulo) - 2003 - 2004

Mission d'expertise et d'échange en vue de la mise en place d'une méthodologie de requalification de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Sao Paulo. Projet pilote sur une copropriété dégradée de 600 logements.

Information sur le fonctionnement juridique de la copropriété

Pact de Paris - Mairie de Paris, Conseil Régional d'Ile de France (Paris) - 2004-2007

Sessions d'information générale sur le fonctionnement de la copropriété (rôle des instances, espaces de prise de décision...), visant à permettre la mobilisation de copropriétaires relais ou des conseils syndicaux au sein des copropriétés souffrant de difficultés de fonctionnement.

Expertise sur les copropriétés en difficultés : le "Bilan-Copro"

Arim du Rhône / Pact de Gironde - Caisse des Dépôts et Consignations Direction Renouvellement Urbain (France) - 2003-2006

Elaboration d'un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics en cours de réflexion sur leur stratégie d'intervention dans une copropriété fragile : le "bilan-copro". Outil qui devrait être mis à disposition de l'ensemble des acteurs d'ici 2006.

Formation sur l'intervention dans les copropriétés en difficultés

Arim du Rhône - DT ANAH / DDE Martinique / CNFPT Aquitaine / CIFP Aix en Provence (France) - 2002-2005

Formation (pour divers organismes) aux pratiques d'intervention dans les copropriétés, sur la base d'une pédagogie participative en vue d'améliorer la collaboration publique-privée.

Agir dans les copropriétés fragiles

FNC PACT ARIM - CERTU (France) - 2003

Rédaction d'un ouvrage sur le traitement des copropriétés en difficulté, à partir du retour d'expériences conduites par les Pact Arim sur différents territoires et selon plusieurs thématiques (marché immobilier, gestion de la copropriété, endettement des copropriétaires, participation des habitants, ...)



Le mouvement Pact Arim : une approche sociale et dynamique de l'habitat

C'est en 1942 que le lyonnais Jean Pila a créé le premier centre PACT de France (Propagande et Action Contre les Taudis), à Lyon, pour améliorer le logement des « exclus » avec l'aide de jeunes bénévoles. A partir de Lyon, les centres se sont rapidement développés et aujourd'hui, la Fédération Nationale des Centres Pact Arim regroupe 145 associations locales ou régionales constituant ainsi le premier réseau associatif au service de l'amélioration de l'habitat.

Leur vocation est d'œuvrer à la charnière entre le social et l'habitat, entre les besoins des populations et l'intervention de l'Etat, des collectivités territoriales et des institutions sociales.

Le Mouvement Pact Arim se compose de 2500 administrateurs bénévoles (militants, responsables socio-professionnels, élus locaux, ...) et de 3000 collaborateurs compétents dans les domaines techniques, sociaux, de l'urbanisme et du développement local.

Chaque année le mouvement Pact Arim :

- contribue à améliorer environ 124 000 logements,
- possède et/ou gère 14 200 logements très sociaux,
- suit 10 400 familles dans le cadre de l'accompagnement social,
- offre 6400 solutions d'accès au logement,
- anime pour le compte de collectivités territoriales 1300 contrats : études urbanisme et habitat, réhabilitation des quartiers, amélioration des copropriétés, développement local, ingénierie sociale, ...

Acteurs importants du secteur de **l'Economie Sociale et Solidaire**, les associations du mouvement Pact Arim ont développé :

– Une capacité d'analyse du territoire et une force de propositions

Face aux multiples réalités auxquelles les équipes ont pu être confrontées depuis plus de 50 ans, les Pact Arim ont appris à écouter et agir. Cette écoute permet de prendre en compte les besoins, l'évolution de la demande sociale et ses particularités.

– Des savoir-faire couplés à une sensibilité sociale

Bien plus que des bureaux d'études, les associations Pact Arim sont de véritables acteurs de terrain et des partenaires des collectivités dans la gestion des problématiques liées à l'habitat.

Les équipes se composent de professionnels qualifiés, aux approches théoriques et opérationnelles complémentaires et motivés par un objectif social : architectes et techniciens, conseillères en économie sociale et familiale, conseillères habitat, géographes, urbanistes.