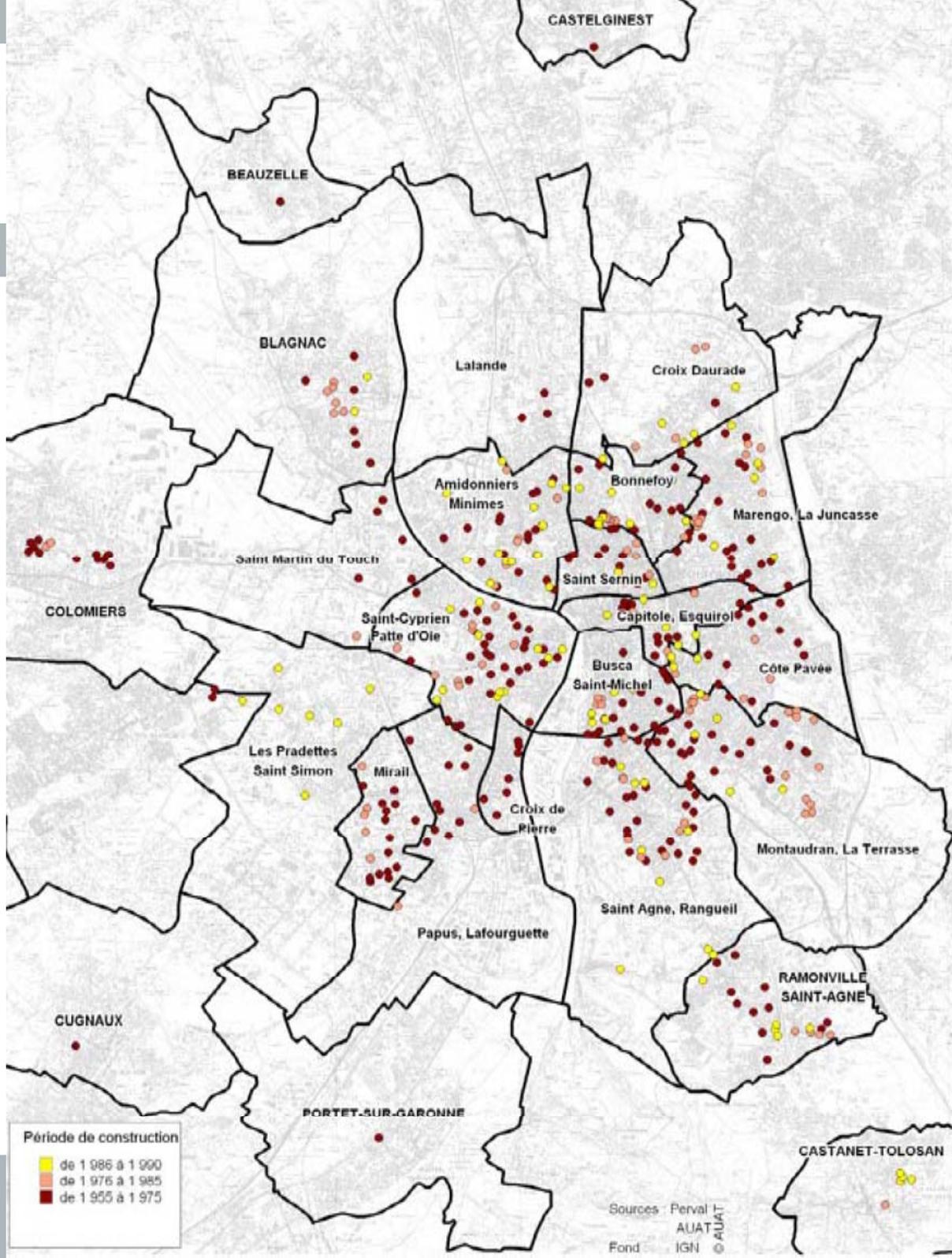


Contexte de l'agglomération toulousaine

- La Communauté Urbaine du Grand Toulouse créée le 1^{er} janvier 2010
 - 37 communes
 - 703 000 habitants (15 000 nouveaux arrivants chaque année)
- L'intervention sur le parc de copropriété est une des actions prioritaires inscrite dans le PLH
- Les copropriétés anciennes du centre historique ne posent pas de difficultés majeures.
- La problématique des copropriétés fragiles est principalement localisée dans des ensembles construits dans les années 1950 à 1990 en périphérie.

461 copropriétés suivies dans l'agglomération toulousaine



Problématique et enjeux

- Le parc de copropriétés de + 50 logements construit entre les années 1955 et 1990 représente 461 copropriétés soit 52 000 logements,
- Les 2/3 datent des années 60 et représentent 35 000 logements, constituant un parc social de fait,
- Le poids de ce parc sur le marché toulousain a justifié la mise en œuvre d'une politique globale en faveur des copropriétés, par l'Etat et la collectivité,
- La première action a été la création d'un observatoire confié à l'AUAT au cours de l'année 1999.
- Depuis, un plan d'action pluriannuel a été élaboré, il est inscrit dans le PLH et la convention DAP

A partir de l'analyse du marché des copropriétés,

Identifier le plus en amont possible les ensembles en difficulté,
définir des critères simples :

- Pour établir un classement des copropriétés afin de graduer l'intervention publique,
- Pour permettre l'évaluation des actions publiques engagées
- Pour mesurer le repositionnement progressif des ensembles décalés vers le prix médian

L'observatoire

Procédures et modalités pratiques

- Dispositif initié par la DDE en 1999, aujourd'hui réalisé dans le cadre du Programme Général Mutualisé de l'AUAT, comportant 6 partenaires, dont l'Etat et le Grand Toulouse,
- L'AUAT réalise son analyse à partir du fichier de la base de données immobilières PERVAL,
- Un seul critère retenu, le décalage des prix de vente de la copropriété par rapport au prix médian observé sur l'ensemble des copropriétés du quartier,
- Les copropriétés les plus en difficulté font l'objet de monographies rassemblant des indicateurs plus qualitatifs

LE CRISTAL

Convention thématique – Liste 1

Hors ZUS, hors GPV, Quartier Saint-Cyprien - Patte-d'Oie

429 logements (dont 3 logements locatifs sociaux)

Action publique : OPAH



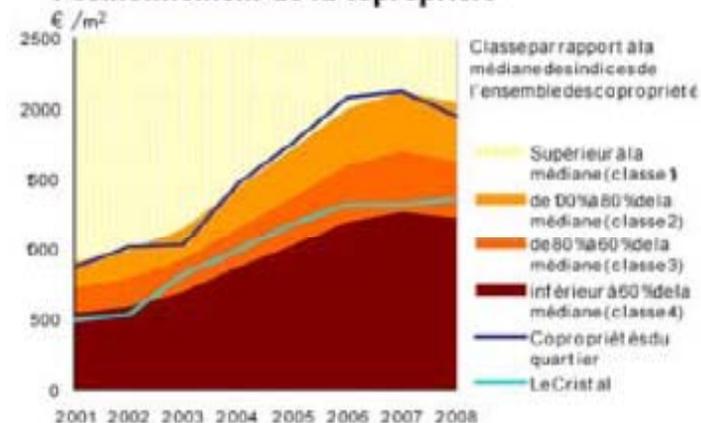
Evolution du prix des transactions

Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nombre de transactions dans la copropriété	12	6	9	13	16	22	13	8
Pourcentage de vente copropriété	2,8%	1,4%	2,1%	3,0%	3,7%	5,1%	3,0%	1,9%
Pourcentage de vente de l'ensemble des copropriétés	2,4%	1,9%	2,0%	2,0%	2,7%	2,5%	2,4%	2,5%
Prix moyen d'une transaction dans la copropriété	34 301	34 214	52 944	63 414	80 044	85 993	85 835	95 025
Indice de prix* copropriété (prix au m ² moyen)	497	534	816	981	1 190	1 322	1 316	1 363
Indice de prix quartier (prix au m ² médian)	871	1 016	1 026	1 465	1 754	2 074	2 109	1 935
Indice de prix ensemble des copropriétés (prix au m ² médian)	900	978	1 148	1 436	1 711	1 990	2 112	2 031
Ecart à l'ensemble des copropriétés	-45%	-45%	-29%	-32%	-30%	-34%	-38%	-33%

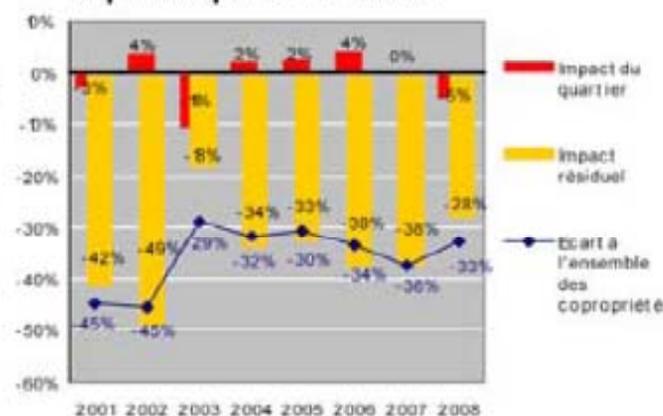
Source : PERVAL – Chambre des Notaires de la Haute-Garonne / Données indicatives en-dessous de 5 transactions.

* Tous les indices concernent les copropriétés de 50 logements ou plus, construites entre 1955 et 1975.

Positionnement de la copropriété



Impact du quartier sur l'indice



- Baisse du taux de vente en 2008, niveau inférieur à celui de l'ensemble des copropriétés.
- Stagnation du prix de vente depuis 2006, à un niveau bas de la classe 3. Un important écart de prix avec le quartier qui se situe au niveau haut de la classe 2 (même si une tendance à la baisse s'observe entre 2007 et 2008).
- Stabilisation de l'écart entre Le Cristal et l'ensemble des copropriétés dû à un impact résiduel négatif marqué mais qui tend à se réduire sur 2008. Un effet quartier à nouveau négatif sur l'année 2008.

Une quarantaine de copropriétés fragilisées ont été identifiées

44 COPROPRIETES

PLANS DE
SAUVEGARDE

2003-2009

15 copropriétés
en grande
difficulté

EXPERTISES

2006-2007

13 copropriétés en
difficulté

OPAH

2010-2016

4 copropriétés

DIAGNOSTICS
ADIL

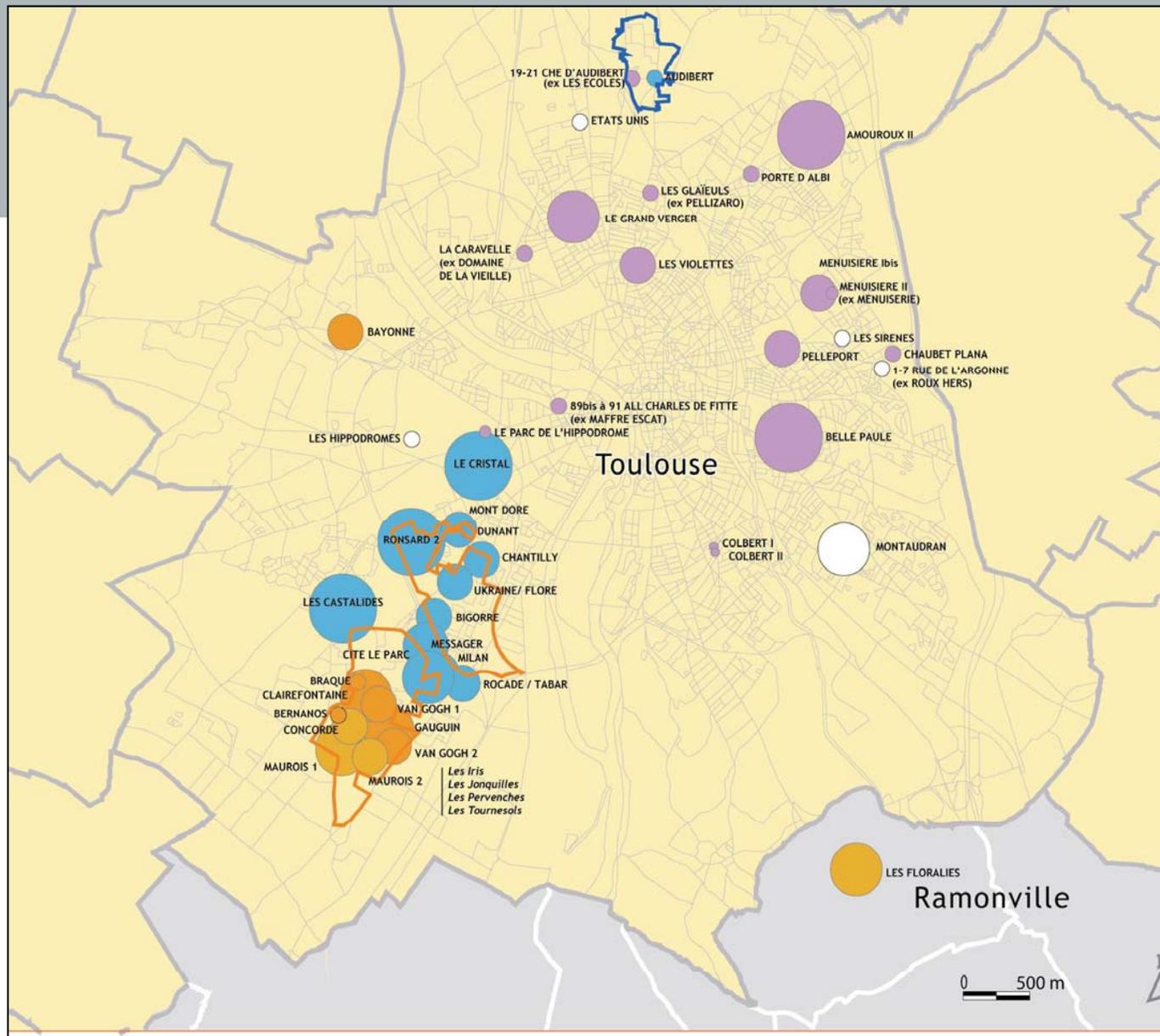
2006-2007

16 copropriétés
fragiles

PREVENTION

2007-2016

16 copropriétés

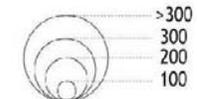


Dispositif d'intervention publique :

- Plan de sauvegarde requalification (10)
- Plan de sauvegarde démolition (3)
- Expertises - 2006.2007 - (13)
- Animation ADIL
- Refus d'expertises ou de diagnostics

- ▭ Périmètre ANRU
- ▭ Périmètre ZUS
- ▭ Contours IRIS

Nombre de Logements :



Synthèse des copropriétés 1955-1975

Les copropriétés selon les évolutions de classes entre 2001 et 2009

Quartier de Toulouse ou commune	Nom Copropriété	Convention Thématique	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Mirail	Maurois II	liste 1									
Mirail	Concorde	liste 1									
Mirail	Van Gogh II	liste 1									
Mirail	Van Gogh I	liste 1									
Mirail	Résidence Clairefontaine	liste 1									
Mirail	Résidence Bernanos	liste 1									
Mirail	Gauguin	liste 1									
Mirail	Messenger	liste 1									
Mirail	Les Castalides	liste 1									
Mirail	Résidence le Bosquet	Hors convention									
Mirail	Résidence Hélios	Hors convention									
Mirail	Résidence du Lac	Hors convention									
Mirail	Les Collines de la Reynerie	Hors convention									
Papus, Lafourguette	Résidence Ronsard	liste 1									
Papus, Lafourguette	Chantilly	liste 1									
Papus, Lafourguette	Rocade	liste 1									
Papus, Lafourguette	Place Milan	liste 1									
Papus, Lafourguette	Le Parc	liste 1									
Papus, Lafourguette	Flore (Ukraine)	liste 1									
Papus, Lafourguette	Rce la Bigorre	liste 2									
Papus, Lafourguette	Papus II	Hors convention									
Papus, Lafourguette	C.I.L.F.C.M. Faourette	Hors convention									
Saint-Cyprien, Patte d'Oie	Le Cristal	liste 1									
Saint-Cyprien, Patte d'Oie	Mont Dore	liste 1									
Saint-Cyprien, Patte d'Oie	Dunant	liste 1									
Saint-Cyprien, Patte d'Oie	89b-91 all. de Fitte (Maffre Escat)	liste 2									
Saint-Cyprien, Patte d'Oie	Les Hippodromes	liste 2									
Croix Daurade	Résidence d'Audibert	liste 1									
Croix Daurade	19-21 chemin d'Audibert (Ecoles)	liste 2									
Saint Martin du Touch	Bayonne	liste 1									
Marengo, La Juncasse	Porte d'Albi	liste 2									
Marengo, La Juncasse	Pelleport	liste 2									
Marengo, La Juncasse	Menuisière 1-1 bis	liste 2									
Marengo, La Juncasse	Chaubet Plana	liste 2									
Marengo, La Juncasse	Amouroux II	liste 2									
Marengo, La Juncasse	Sirènes	liste 2									
Amidonnières, Minimes	Les Grands Vergers	liste 2									
Amidonnières, Minimes	La Caravelle (Domaine de la Vieille)	liste 2									
Bonnefoy	Les Violettes (Des Minimes)	liste 2									
Bonnefoy	Glaieuls (Pelizarro)	liste 2									
Côte Pavée	Belle Paule	liste 2									
Côte Pavée	1-7 rue de l'Argonne (Roux Hers)	liste 2									
Montaudran, La Terrasse	Montaudran	liste 2									
Lalande	Etats Unis	liste 2									
Saint Agne, Rangueil	Colbert	liste 2									
Croix de Pierre	Cornu	Hors convention									
Ramonville	Les Florales	liste 2									
Ramonville	Résidence Marnac	Hors convention									
Colomiers	Parc Seycheron	Hors convention									
Cugnaux	Vivier le Maçon	Hors convention									

	pas de transaction
	1 transaction
classe 1	Supérieur à la médiane
classe 2	De la médiane à 80% de la médiane
classe 3	De 80% à 60% de la médiane
classe 4	Inférieur à 60% de la médiane

L'observatoire

Limites et évolutions

- Prise en compte des seules copropriétés de + 50 logements,
- 1 seul critère de repérage, (pistes d'évolution : rapport PO/PB, montant impayés...),
- L'observatoire ne permet pas de définir seul le dispositif opérationnel à mettre en place, nécessité d'expertises complémentaires par bureau d'étude,
- Vu l'importance du programme mutualisé de l'AUAT, toute évolution de l'observatoire nécessite des moyens financiers et humains supplémentaires,
- Le coût élevé des actions curatives impose de prioriser les actions. Nécessité d'arbitrage pour établir une hiérarchie et un calendrier d'intervention.

Veille et prévention dans les copropriétés fragiles

Partenariat entre la collectivité et l'ADIL 31 depuis 2007

Diagnostics réalisés par l'ADIL en 2006/2007,

- Déterminent la nature et l'importance des dysfonctionnements sur ces ensembles,
- Définissent des modes d'intervention adaptés, en fonction des signes de fragilités identifiées,

Dès 2007 : Mission d'accompagnement renforcé auprès de 16 copropriétés fragiles situées à l'est et au nord de la ville :

- Maintenir la bonne santé de ces ensembles au regard de différents indicateurs (niveau d'impayé, niveau de gouvernance, rapport PO/PB, prix de vente...).
- Prévenir les difficultés ou dysfonctionnements et aider à la résolution des problèmes
- Consolider la gouvernance,
- Améliorer la vie de la copropriété

Veille et prévention dans les copropriétés fragiles

Les actions

Action de soutien aux conseils syndicaux

Formations juridiques collectives depuis 2008

Thèmes abordés : contrat de syndic, rôle du conseil syndical, l'assemblée générale, comptabilité

Mobilisation des nouveaux arrivants: réunion d'accueil relative au fonctionnement de la résidence

Appui juridique aux syndicats

Accueil téléphonique et veille juridique permanente

Recherche de solutions à la demande

Actions transverses

Capitalisation des expériences :

- boîtes à outils copropriété
- création et animation du « Club des conseils syndicaux » Association, 20 copropriétés membres

Veille et prévention dans les copropriétés

La Boîte à Outils

- Recueil d'informations et de conseils pratiques à l'attention des conseils syndicaux, syndics, copropriétaires et locataires, dans les domaines de la gestion, du lien social, de la communication,
- Information réglementaire et juridique,
- Éclairages sur le rôle des acteurs de la copropriété,
- Témoignages et capitalisations d'expériences



Vivre ensemble

- Retour d'expériences, collecte de données locales et d'initiatives pour améliorer la vie quotidienne des résidents
- Convivialité, respect, lutte contre le vandalisme

Bien gérer

- Informations légales et réglementaires sur les problématiques les plus courantes des copropriétés, gestion impayés de charges, économies d'énergie...

Mieux communiquer

- Précisions sur les droits et devoirs individuels
- Rôles respectifs et fonctionnement des instances Syndic, syndicat des copropriétaires, conseil syndical.





Mieux
communiquer

N°6 - Juin 2009

Le syndicat des copropriétaires, qu'est-ce que c'est exactement ?

“ Il y a quelque temps que je n'ai pas payé mes charges et j'ai reçu une assignation au tribunal mais ce n'est pas le syndic qui m'a fait convoquer, c'est le syndicat des copropriétaires. Qu'est-ce que c'est exactement ? ”

Pour vous guider

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, d'après l'article 14 de la loi de 1965. Il s'agit d'une entité originale que l'on ne retrouve qu'en matière de copropriété. Chaque copropriétaire, quelque soit l'importance de son lot, est membre de droit du syndicat dont l'existence est obligatoire.

La complexité de cette notion ne doit pas faire oublier ses conséquences pratiques notamment en matière de responsabilité.

Une personne morale chargée de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes

Le syndicat est une personne morale (par opposition à une personne physique). Il s'agit d'un groupement au sein duquel on retrouve l'ensemble des copropriétaires. C'est donc un mode d'organisation collective qui est doté de pouvoirs appropriés à la nature de sa mission.

Le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble.

Il dispose principalement du montant des sommes versées par les copropriétaires (charges) pour régler les factures des fournisseurs (eau, gaz, électricité), celles des entreprises (si des travaux ont été réalisés), les salaires des employés du syndicat (conciergerie, employé d'immeuble)...

La mission du syndicat est de conserver l'immeuble et d'administrer les parties communes. Il doit faire exécuter les travaux nécessaires pour maintenir l'immeuble en bon état. Il doit gérer les équipements collectifs et garantir leur bon fonctionnement, veiller au bon usage des parties communes, assurer également la gestion comptable de la copropriété, imposer aux copropriétaires le respect de certaines normes (comme le règlement de copropriété)...

Il doit aussi défendre en justice l'intérêt collectif des copropriétaires.

Exemples : agir en justice pour récupérer les créances du syndicat, mettre fin à un dommage causé aux parties communes...

Pour assumer ces tâches, l'assemblée générale mandate le syndic qui mettra donc en œuvre les décisions du syndicat sous le contrôle du conseil syndical.

Textes

Loi du 10 juillet 1965
(notamment articles 14 à 17)
et décret du 17 mars 1967
Article 1384 du code civil.



Vivre
ensemble

N°1 - Juin 2009

Que faire pour que la vie dans votre copropriété soit plus conviviale ?

“ Dans ma copropriété, les gens ne se parlent pas et les seuls lieux de rencontre sont les couloirs et les ascenseurs. Que puis-je faire pour améliorer les échanges entre les occupants ? ”

Pour vous guider

Il suffit parfois de quelques idées et d'un peu d'énergie pour que les habitants d'une même copropriété apprennent à se connaître. Au sein de la copropriété le Cristal, ce ne sont pas les idées qui manquent ! En 2000, à l'occasion des 40 ans de la copropriété, le conseil syndical et le syndic ont invité tous les copropriétaires à partager un repas. Le succès a été immédiat et depuis, l'initiative est reconduite chaque année. 200 personnes ont participé à l'édition 2006.

La copropriété a également organisé une bourse aux jouets ainsi qu'un vide-greniers au pied de la résidence. Pour renforcer les liens de proximité, favoriser les échanges entre les jeunes et les personnes âgées, l'association sportive et culturelle des Arènes a été créée. Chacun peut y participer en fonction de ses compétences et de son temps libre. L'assemblée générale du Cristal a également voté une cotisation d'un euro par appartement et par trimestre pour financer l'association ainsi que l'organisation des événements au sein de la copropriété.

Autour des enfants

Pour les plus jeunes, pourquoi ne pas organiser des goûters ? C'est un bon

moyen pour rassembler les familles autour des enfants. À la demande des parents, des anniversaires ou des petites fêtes ont été organisés dans la cour de l'immeuble de la copropriété Milan à Toulouse.

Chaque fête qui ponctue l'année, Pâques, Noël, Mardi gras, est une occasion à saisir pour rassembler les habitants. ■

France - L'opération «Immeubles en fête», la fête des voisins, lancée en 1999 à l'initiative d'une association parisienne, mobilise chaque année de nombreux habitants. Il s'agit d'une fête particulière où chacun est acteur. Elle est accessible à tous. Le lieu est facile à trouver : la cour de votre immeuble, votre appartement, le jardin de votre pavillon ou la rue si vous n'avez pas d'autre espace. Aujourd'hui, de nombreuses associations parviennent à l'événement. Pour participer, il suffit de vous procurer l'affiche et les invitations auprès des sponsors d'Immeubles en fête, dans votre mairie, auprès de votre organisme HLM ou en les téléchargeant sur le site web : www.immeublesenfete.com.



Et ailleurs ?

À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information
sur le logement de Haute-Garonne,
Adil 31
www.adil31.org
info@adil31.org
Téléphone : 05 61 22 46 22

À retenir

Pour vous aider à organiser
des événements festifs,
vous pouvez faire appel
à des associations de quartier.

copropriété

la boîte à outils

- 2^e édition décembre 2011 -

sur

www.grandtoulouse.org

rubrique «En un clic»

REHABITAT Un projet expérimental

financé dans le cadre du programme européen de coopération transfrontalière POCTEFA

El proyecto REHABITAT está coordinado por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda. Los demás socios son: ADIGSA (Sociedad Regional encargada de la gestión y la ejecución de las políticas de la vivienda en Cataluña), Viviendas Municipales de Bilbao, el Ayuntamiento de Aurellhan y el Ayuntamiento de Toulouse. Este proyecto debe realizarse de 2009 a 2012.

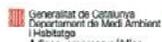
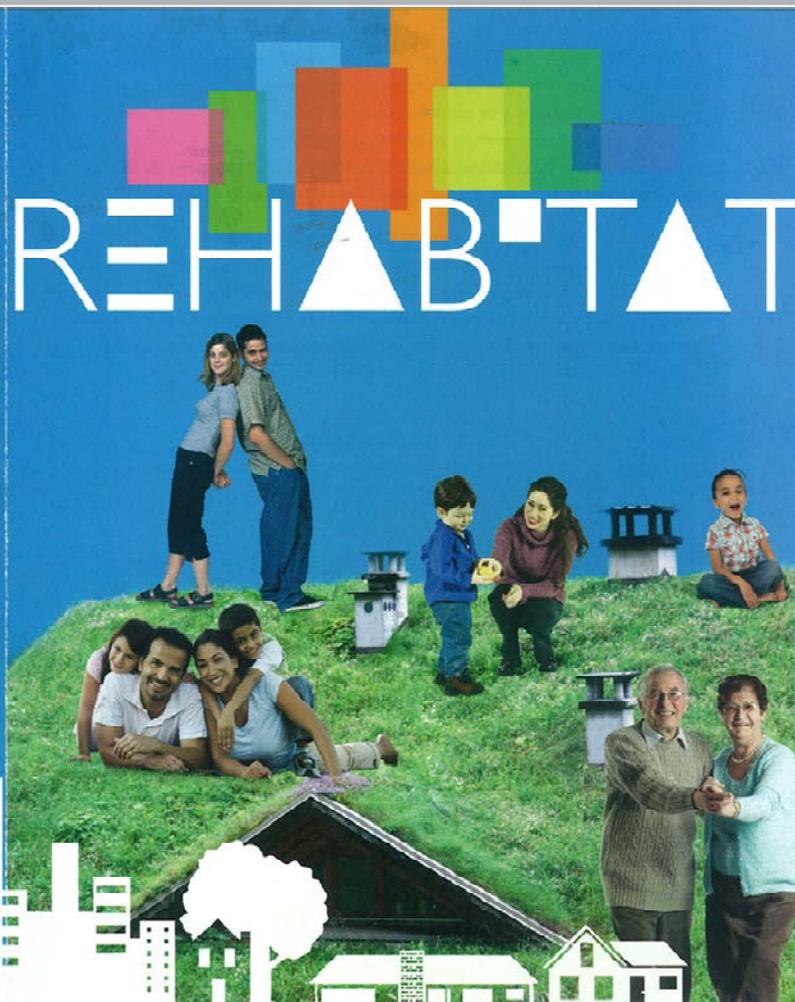
REHABITAT est coordonné par la Société Municipale "Saragosse Habitat". Les autres partenaires sont: ADIGSA (Société Régionale chargée de la gestion et exécution des politiques de l'habitat en Catalogne), Viviendas Municipales de Bilbao, la Ville de Aurellhan et la Ville de Toulouse. Ce projet doit se réaliser de 2009 à 2012.



Proyecto inscrito en el marco del Programa Operativo de Cooperación Territorial España Francia Andorra (POCTEFA 2007-2013) - Cofinanciación FEDER 65%
 Projet inscrit dans le cadre du Programme Opérationnel de Coopération Territoriale Espagne France Andorre (POCTEFA 2007-2013) - Cofinancement FEDER 65%



© g h o m 2008-2012



Invirtiendo en nuestro futuro - Investir dans notre avenir