**FICHE 2.2.3**

**AMELIORER LA CONNAISSANCE DU FONCTIONNEMENT**   
**DES COPROPRIETES PRIVEES**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pilier 2**  **Axe 2** | **Enjeu : Intégrer les copropriétés privées dans les réflexions relatives à la mixité sociale et au vivre ensemble dans les quartiers** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Contexte** | * Les quartiers prioritaires accueillent une part non négligeable de copropriétés, particulièrement dans certaines villes (Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps). * La requalification des copropriétés, qui contribuent fortement à la mixité sociale des quartiers, constitue un enjeu du Contrat de Ville, pour éviter un « effet de contraste » avec le parc social voisin rénové. Des travaux sont d’ores et déjà prévus comme par exemple sur la copropriété du Grand mail à la Rabaterie (réhabilitation thermique en cours d’étude). Ce mouvement est à poursuivre. * En effet, si l’on n’observe pas à ce jour de situations de copropriétés dégradées, certaines copropriétés apparaissent comme fragiles, avec une paupérisation des copropriétaires occupants qui se retrouvent dans l’incapacité de réaliser les travaux d’entretien de leur immeuble et sont confrontés à des risques de précarité énergétique. * Une veille et un accompagnement apparaissent nécessaires pour mieux connaître la situation des copropriétés du périmètre et intervenir de manière préventive. |
| **Objectifs et dynamiques** | * Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l’occupation sociale des copropriétés du périmètre, en s’appuyant sur l’observatoire des copropriétés mis en place par Tour(s)plus et en renforçant les contacts avec les conseils syndicaux. * Engager une réflexion sur des outils de veille sociale des copropriétés (prévention impayés, aide à la gestion…). |
| **Réalisations attendues** | * Développement et enrichissement qualitatif de l’observatoire des copropriétés, en mobilisant des informations sur l’occupation sociale et les problématiques rencontrées : * liens réguliers à créer avec les administrateurs de biens et syndics de copropriétés, notamment dans le cadre de la GUP * identification des indicateurs d’alerte sur la situation des copropriétés (données à recueillir et croiser : DIA, demande d’aides sociales notamment au registre de la précarité énergétique…) * Mise en place d’une démarche d’information et de communication afin de sensibiliser et accompagner les syndics  et les copropriétaires occupants, en faisant connaître les outils et les aides financières existantes (notamment le programme Habiter Mieux…) * Collaboration renforcée avec les bailleurs sociaux, dans le cadre de la vente de logements sociaux (exemple de Tours Habitat qui s’assure une minorité de blocage dans les copropriétés pour conserver le gardiennage et la maîtrise des travaux). |
| **Effets attendus** | * Meilleure connaissance des problématiques du parc des copropriétés * Stratégie globale de soutien aux copropriétés les plus fragiles * Renforcement de la solvabilisation des copropriétaires par la mobilisation des financements existants |
| **Echelle Territoriale** | * Ensemble du périmètre du Contrat de Ville : les 4 villes sont concernées par la présence de copropriétés mais plus particulièrement les quartiers de la Rabière et la Rabaterie, avec des degrés variables de besoins d’intervention. |
| **Animateur** | * Tour(s)plus |
| **Partenaires mobilisables (dont habitants)**  **Dispositifs mobilisables** | * Villes * ATU * Services sociaux des Villes et du Département * Bailleurs sociaux * Administrateurs de biens * Syndics * Observatoire des copropriétés de Tour(s)plus * PACT Indre et Loire * ANAH |
| **Financements mobilisables** | * Convention de partenariat ANAH-ANRU 2014-2024 * Programme Habiter Mieux |
| **Calendrier** | * Durée du Contrat de Ville |
| **Indicateurs de réalisation** | * Mise en place d’un « groupe de travail copropriétés », chargé de définir les données à réunir pour enrichir l’observatoire des copropriétés * Suivi des contacts avec les copropriétés du périmètre (programme de rencontres avec les syndics et administrateurs de biens) * Mise en place d’outils de communication * Réunions publiques sur les moyens d’intervention auprès des copropriétés et/ou tenue de permanences |
| **Indicateurs d’effets** | * Demande de renseignements de copropriétaires * Dossiers de demande de financements * Travaux engagés sur les copropriétés du périmètre |
| **Liens autres enjeux / fiches « orientations opérationnelles »** | Pilier 2 – Axe 2.1. Enjeu 2.1.1. Poursuivre la dynamique de requalification, adaptation et diversification de l’habitat public et développer l’intervention sur le parc privé |