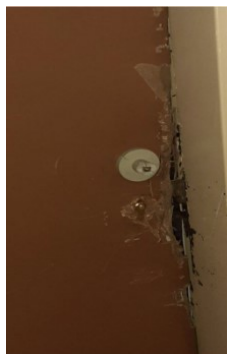
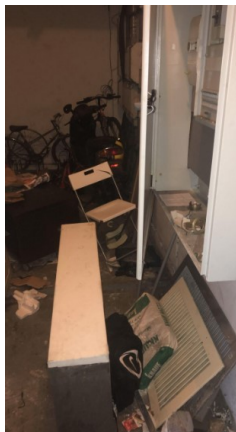
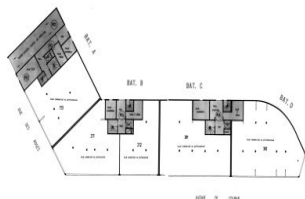


Contacts

Jeremy Demoli
Urbanis
responsable territorial
07 63 76 55 10
jeremy.demoli@urbanis.fr

Audrey Hoffstetter
Urbanis
cheffe de projet
07 64 75 55 44
audrey.hoffstetter@urbanis.fr



Atelier Copropriétés du 19 novembre 2024

Les actions visant à améliorer la sécurité des copropriétés et des copropriétaires

Le Diamant noir – Urbanis

Urbanis est un cabinet d'études privé qui intervient principalement auprès des collectivités territoriales. Ses missions le conduisent à réfléchir, conseiller et intervenir à différentes échelles sur tous les types d'habitat privé existant, de la maison individuelle aux très grandes copropriétés d'après-guerre.

L'équipe mulhousienne intervient sur la copropriété Le Diamant noir dans le cadre de son Plan de Sauvegarde. Ensemble récent construit entre 1997 et 2000 dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, et malgré un bâti de qualité et une situation géographique adaptée, cette copropriété connaît d'importantes difficultés.

Parmi celles-ci, on peut citer en premier lieu des problématiques techniques : mauvais état des réseaux d'eau et de chauffage impliquant de nombreuses fuites, détectées tardivement ce qui fragilise l'ensemble du bâtiment ; plusieurs incendies sur un des trois bâtiments, dont l'un d'entre eux a conduit à l'évacuation et à la fermeture complète du bâtiment.

En second lieu, des problèmes liés au vandalisme et à l'occupation des lots : attroupements, nuisances sonores, interventions sur les compteurs électriques, logements squattés. Le manque d'investissement des propriétaires (faible présence en assemblée générale, 27 % entre 2017 et 2021 ; taux d'impayés important atteignant 128 % en 2022) a conduit à la mise en place d'un administrateur judiciaire en 2021.

La proportion importante de propriétaires bailleurs ainsi que la forte présence de studios sont également vus comme des facteurs aggravants facilitant la rotation des logements squattés sur la copropriété.

En 2023, un Plan de Sauvegarde a été lancé pour intervenir sur différents axes : travaux de sécurisation, accompagnement des ménages, amélioration du cadre de vie, et réorganisation du fonctionnement de la copropriété.

Le premier axe se focalise ainsi sur les travaux de sécurisation de la résidence avec la remise en état de la sécurité incendie, le remplacement des réseaux sanitaires, de la clôture, et du portail. À cela s'ajoute aussi le remplacement des portes palières par des portes palières sécurisées. Ces actions permettent de constater rapidement une baisse des nuisances et des dégradations dans les parties communes, ainsi qu'une sécurisation des appartements.

Il est également étudié la restructuration de certains lots : transformation de deux studios en T2 voire T3 pour permettre une occupation plus familiale et donc plus « saine ». Le recours à une solution de portage ciblée permet le rachat de ces studios.

Par ailleurs, ciblant les difficultés liées au cadre de vie, des actions de gestion urbaine de proximité sont mises en place pour intervenir sur l'enlèvement des encombrants et le traitement des nuisibles dans les parties communes.

Enfin, le lien est fait régulièrement avec les propriétaires en collaboration avec la Ville de Mulhouse et le mandataire judiciaire, qui organisent des réunions pour les tenir informés, de façon trimestrielle en visioconférence, et semestrielle sur site. Le mandataire judiciaire a également mis en place une lettre d'information trimestrielle adressée à l'ensemble des propriétaires.

En conclusion, l'intervention sur le Diamant noir reste atypique. La mise en place d'un Plan de Sauvegarde doit permettre d'intervenir sur les différentes problématiques identifiées, et la dynamique depuis l'instauration de ce dispositif est positive concernant le traitement des dysfonctionnements de la copropriété.