



# LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES COURONNERIES

## Le POPAC

**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine

---

1- cadre de vie centralité

2- rénover le parc social

3- une nouvelle résidence jeunes actifs

4- reconstitution des logements sociaux

5- rénover le parc privé

6- diversification du parc privé

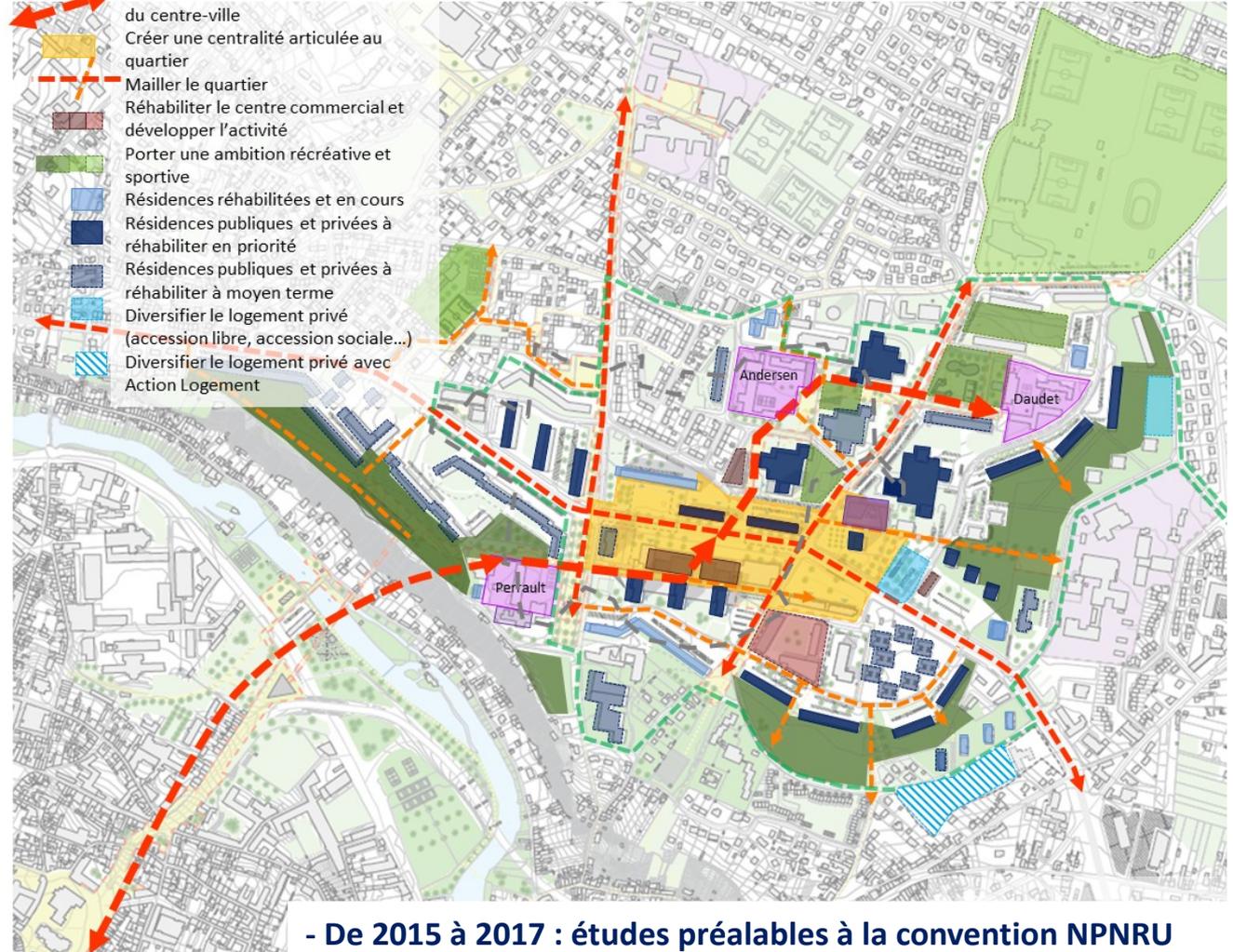
7- écoles rénovées

8- requalification du centre commercial

9- maison de santé

10- pôle culture animation

11- le pôle de l'image



Carte de synthèse du projet

- De 2015 à 2017 : études préalables à la convention NPNRU  
- 10 novembre 2017 signature de la convention de renouvellement urbain comprenant la convention de POPAC



Copropriété 01 - Résidence Mozart  
Copropriété 02 - Résidence Tour des Dunes  
Copropriété 03 - Résidence Grandes Dunes  
Copropriété 04 et 05 - Résidence Grand Parc  
Copropriété 06 - Résidence Le Mail

Copropriété 07 - Résidence 4 rue G. Pompidou  
Copropriété 08 - Résidence Verger des Dunes  
Copropriété 09 - Résidence Perrault, La Fontaine,  
Florian  
Copropriété 10 - Résidence Les Héliotropes

Copropriété 11 - Résidence 65 rue de Bourgogne  
Copropriété 12 - Résidence Les Terrasses  
Copropriété 13 - Résidence 4 rue de Nimègue  
Copropriété 14 - Résidence Alexandre Dumas  
Copropriété 15 - Résidence 7 rue de Picardie

L'étude préalable menée en 2015/2016 par Urbanis a conclu à :

- un déséquilibre probable entre le parc social réhabilité et le parc privé
- des difficultés de dévaluation et un risque de déqualification de ce parc
- une fragilisation du parc privé, en particulier deux copropriétés centrales.



Les copropriétés n'étant pas dégradées, il a semblé utile de s'orienter vers un outil de prévention. La convention de renouvellement urbain du quartier des Couronneries apporte une première réponse en intégrant un POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés.

## La mission d'ingénierie imaginée par Grand Poitiers et l'Anah

Les caractéristiques de la mission :

- Le coût total prévisionnel sur la durée est de 300 000 € HT.
- L'accompagnement durera 3 ans
- Plusieurs bons de commandes sont prévus en fonction des conclusions des diagnostics (actions collectives ou individuelles, accompagnement simple ou renforcé)

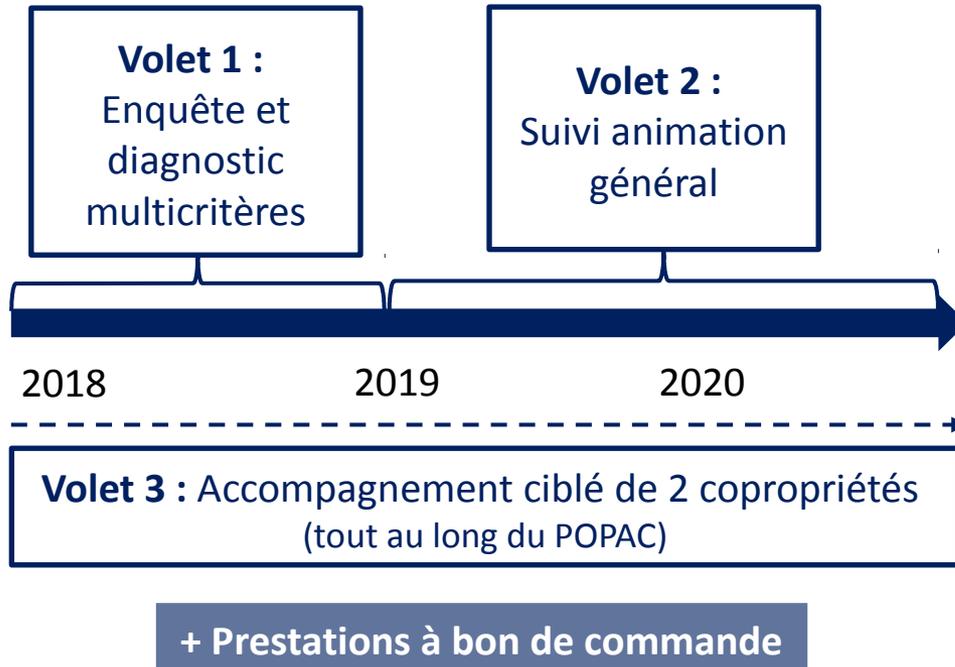
Pour les copropriétés, l'accompagnement est :

- Gratuit
- Sans engagement de travaux à terme
- Adaptable aux problématiques

L'objectif est qu'une majorité de copropriétés s'engagent dans le POPAC mais surtout dans des travaux de



## La mission proposée par Urbanis Décomposition en trois volets



### Nota:

- Glissement de certains diagnostics sur 2019 (AG de début d'année)
- Une des 2 copropriétés ciblées en volet 3 ne souhaite pas s'engager dans le dispositif

- > **Etablir un état des lieux** des copropriétés et mettre en évidence leurs besoins spécifiques et les problématiques communes
- > **Mobiliser les copropriétaires**, à travers des actions de formation et de prévention
- > **Impulser une dynamique de projet** au sein des copropriétés repérées, en aidant à la résolution des premières difficultés
- > **Participer activement à l'amélioration** de l'attractivité du quartier

➔ **Responsabiliser les copropriétaires** et les rendre moteur de leur projet

## La mission proposée par Urbanis

### Le diagnostic multicritères

- **Analyse technique**
  - État des lieux du bâti
  - Identification des besoins en travaux
- **Analyse approfondie de fonctionnement et de la gestion de la copropriété**
  - Organisation juridique
  - Situation financière
  - Gestion du syndic
  - Fonctionnement du conseil syndical
- **Enquête sociale**
  - Locataires
  - Propriétaires occupants et bailleurs



### Identifier les difficultés

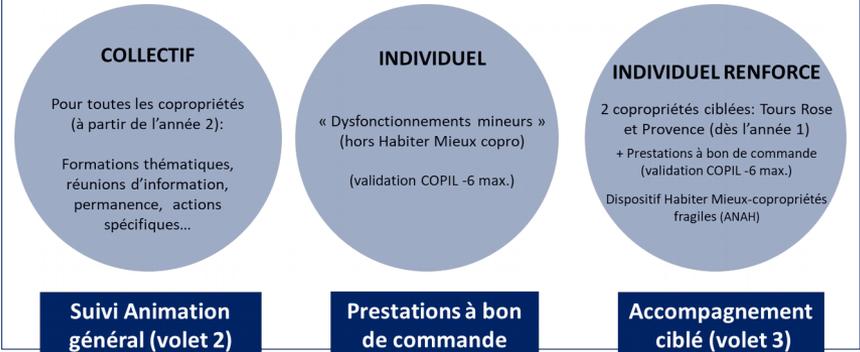
Approfondir la connaissance du profil des occupants, de leur stratégie patrimoniale et de leurs capacités de financement de travaux

Apprécier la capacité à être MO et s'inscrire dans une démarche de requalification pérenne

Préconiser une stratégie d'intervention et un programme de travaux

Identifier les besoins en formation

### Stratégie d'accompagnement: 3 cas de figure



Mener des actions ciblées en fonction des besoins identifiés eu cours du diagnostic

Aider à résoudre des difficultés d'ordre juridique, technique ou social

Orienter les copropriétés vers le dispositif Habiter Mieux Copropriétés si la réalisation de travaux st nécessaire et étudier des solutions de financement globales

## La mission au quotidien et sur le terrain

+

**Interventions nombreuses sur le terrain: réunion, AG**

**Disponibilité par contacts téléphoniques et courriels (déjà dans l'accompagnement)**

**Suivi régulier avec la maîtrise d'ouvrage > Dialogue constructif**

-

**Difficultés avec certains syndicats ou conseils syndicaux**

**La réalisation de l'enquête sociale pose le plus de problèmes (données personnelles)**

### A ce jour:

- **5 Copropriétés ont validé en AG leur participation au POPAC**
- **2 Copropriétés intéressées : vote prévu en AG de fin d'année 2018**
- **4 Copropriétés à la participation incertaine**

Copropriétés actives	Copropriétés incertaines	Copropriétés réfractaires
7/14	4/14	3/14
Les Grandes Dunes Les Héliotropes Georges Pompidou Picardie Alexandre Dumas (Mozart) (Tour Rose)	Grand Parc Verger des Dunes Tours des Dunes 65 Bourgogne	Le Mail Perrault Fontaine Florian Les Terrasses