

Agglomération de la Région de Compiègne

Repérage des grandes copropriétés potentiellement fragiles dans l'ARC

Rapport final – juillet 2010

Agence d'urbanisme et de développement Oise-la-Vallée



Sommaire

Déroulement de l'étude, objectifs et méthode

1- La question des copropriétés dégradées, sur le plan juridique, sur le plan social et urbain

2- Les copropriétés dans l'ARC, quantification et repérage cartographique

- Repérage et renseignement dans la base de données Majic 2
- Réajustements pour compenser erreurs ou imprécisions et pour regrouper des immeubles apparaissant indépendants dans la base de données
- *Carte : Localisation des copropriétés de 50 logements et plus*

3- Les copropriétés présentant des signes de fragilité dans l'ARC

- - Les facteurs de fragilité à prendre en compte
- - Grille de lecture sur le terrain
- - Synthèse des relevés de terrain : les copropriétés potentiellement fragiles
- - Fiches des copropriétés ayant fait l'objet d'un avis global « moyen à mauvais »

Annexes :

Liste des représentants des communes contactés pendant l'étude

Tableau des copropriétés de 50 logements et plus

Déroulement de l'étude

Objectifs et méthode

Déroulement de l'étude

Le conseil d'administration de l'agence Oise-la-Vallée a inscrit dans son programme de travail 2009 un repérage des copropriétés dégradées de l'agglomération de la région de Compiègne.

En septembre 2009, un premier document a été transmis aux services de l'ARC, devant être poursuivi par des entretiens avec les élus, afin de valider, compléter ou modifier les résultats de l'étude. Ces entretiens ont eu lieu au cours du premier trimestre 2009 et ont permis de conforter les résultats des repérages de terrain.

En avril 2010, les résultats de l'étude ont été présentés aux services de l'ARC et au CAL PACT qui, dans le cadre de sa mission d'animation de l'OPAH intercommunale 2010/2012, interviendra notamment auprès des copropriétaires.

Il a été alors demandé à Oise-la-Vallée de finaliser le travail, en complétant la note de synthèse et les fiches monographiques et en fournissant une couche SIG des grandes copropriétés (50 logements et plus).

La connaissance ayant été transmise au CAL PACT, la mission de Oise-la-Vallée se termine par le rendu du présent rapport constitué d'une note de synthèse et de fiches.

Objectifs et méthode

Cette étude doit mettre en évidence les copropriétés présentant des signes de fragilité au sein du parc des grandes copropriétés, à partir de relevés sur le terrain et d'entretiens avec les élus et délégués de quartiers.

Au cours des entretiens de travail qui ont eu lieu entre l'ARC et Oise-la-Vallée, il a été convenu :

- d'aborder la question des copropriétés de manière **qualitative** par le biais **de relevés de terrain**, de **repérages photographiques** et **d'entretiens avec les communes** ;
- de s'intéresser aux **copropriétés de 100 logements** et plus, les copropriétés de grande taille étant a priori plus exposées aux problèmes de gestion et par ailleurs, les travaux relatifs aux OPAH mises en œuvre à Compiègne ayant permis de repérer les petites copropriétés du centre urbain de l'agglomération.

En résumé : recenser les grandes copropriétés, les quantifier, les localiser, les cartographier, en renseigner le nombre de logements, l'état et les éventuelles difficultés repérables sur le terrain et communiquées par des représentants de communes.

Il s'agit donc d'une **approche qualitative, basée sur l'observation sur sites et les « dires d'acteurs »**, ceci, contrairement au travail mené dans d'autres territoires, comme dans

l'agglomération creilloise, pour laquelle l'étude sur les copropriétés a mobilisé le fichier FILOCOM et où les copropriétés ont été passées au crible d'un référentiel de données pour en déterminer le niveau de fragilité, par rapport à un vaste bassin d'habitat ¹.

Préalablement au travail de terrain, le recours à la **base de données cadastrale Majic 2** fournie par les services de l'ARC a permis de sélectionner et de cartographier les copropriétés de plus de 50 logements et de mener un travail statistique à partir des champs renseignés dans cette base de données, à savoir : la période de construction de la copropriété, le taux de vacance et le taux de propriétaires occupants. Ces indicateurs ne constituent pas, en soi, des signes de fragilité, mais pourront conforter ou expliquer les constats dressés par ailleurs.

Nous abordons plus loin les incertitudes et les recommandations qui sont liées à l'exploitation de la base de données Majic 2.

De plus, afin d'approcher la situation sociale des occupants des copropriétés présentant des signes de fragilités sur le terrain, Oise la Vallée a exploité des **données de la CAF** (bénéficiaires de l'ALS, de l'ALF, population à bas revenus), qui permettent de mesurer l'importance des ménages bénéficiaires de prestations sociales dans les secteurs concernés et de comparer les résultats avec d'autres quartiers d'habitation et à l'agglomération.

Loin de constituer une exploration complète de la situation des copropriétés dans l'agglomération compiégnoise, le repérage qui a été demandé à Oise-la-Vallée est une première étape d'étude des copropriétés, qui devrait se poursuivre par des investigations approfondies et ciblées, voire plus tard par un suivi de l'évolution de ces copropriétés dans le temps.

Il s'agit en effet de fournir aux services de l'ARC une base de travail pour orienter ensuite des entretiens plus ciblés avec les acteurs concernés -copropriétaires, syndics- et d'apporter les premiers éléments de connaissance sur les copropriétés nécessitant des actions de revalorisation.

¹ Localement, un observatoire des copropriétés privées a été réalisé en 2005 dans la Communauté de l'Agglomération Creilloise, conjointement avec Oise-la-Vallée, la DDE de l'Oise (arrondissement de Senlis), le CETE Nord Picardie. Ce travail repose sur la mobilisation de Filocom, base de données fiscales permettant d'alimenter l'observatoire.

L'observatoire a été précédé d'une étude de cadrage du CETE, portant sur plusieurs parcs de référence définis à l'échelle de la CAC et du bassin d'habitat creillois, et permettant la constitution d'indicateurs synthétiques (caractéristiques des logements, occupation dominante par les propriétaires ou les locataires, type et situation des propriétaires, situation des occupants, niveau d'occupation/sur occupation, vacance). Ces indicateurs synthétiques ont permis de repérer les copropriétés potentiellement fragiles et de les classer en trois catégories :

- Potentiellement en difficulté : vacance et sur-occupation importantes, situation économique des ménages défavorable et mauvaises conditions de logements.
- A surveiller : copropriétés au sein desquelles les logements sont occupés principalement par des copropriétaires dont la situation économique n'est pas favorable à l'entretien de la copropriété.
- En bonne santé : copropriétés caractérisées ni par la vacance, ni par la sur occupation, ni par une situation économique défavorable des occupants.

L'évolution de cet observatoire est actuellement en cours de réflexion.

Les difficultés des copropriétés : champs et limites de l'étude

Les difficultés d'une copropriété peuvent être de divers ordres.

Autour de la dévalorisation d'une copropriété se mêlent plusieurs notions :

- des notions liées à la dégradation physique du bâti, des logements, des espaces intérieurs et extérieurs,
- mais aussi celles liées à la difficulté de gestion de la copropriété, aux ressources des occupants, ou encore à la dépréciation des logements concernés sur le marché du logement.

Il s'agit là, à la fois de causes et de conséquences, qui participent et attestent de la fragilité d'une copropriété.

Le travail de terrain permettra de relever les signes visibles de dégradation des espaces bâtis et extérieurs. Les entretiens avec les délégués de quartiers compléteront ce relevé, par les connaissances qu'ont les acteurs sur les éventuelles difficultés de gestion et d'administration des copropriétés, ainsi que sur la situation sociale des occupants, en complément des résultats statistiques issus de la CAF.

Mais l'approche sur la situation des occupants et sur la gestion des copropriétés ne pourra être plus approfondie dans le cadre de cette étude.

Rappel : les grandes copropriétés étant les plus exposées aux difficultés, la sélection des copropriétés porte prioritairement sur les ensembles de 100 logements et plus.

1- La question des copropriétés dégradées ...

.... sur le plan juridique

Une copropriété est un immeuble ou groupe d'immeubles constitué à la fois de parties privatives et de parties communes partagées par plusieurs propriétaires. Cela peut être également un groupe de maisons individuelles qui partageraient un ou des espaces communs comme un verger ou un parc (cf DGUHC : *Les copropriétés, Les dossiers*, Mars 2004).

Les années 1950 à 1970 ont connu une forte impulsion des copropriétés, avec la vocation d'offrir des logements à des classes moyennes à aisées. La plus grande partie des copropriétés ont été construites à cette époque, parallèlement à l'émergence des grands ensembles de logements sociaux qu'elles côtoient souvent.

Ce parc de logements représenterait aujourd'hui sur le plan national 6,2 millions de logements soit 20% du parc de logements (cf DGUHC : *Les copropriétés, Les dossiers*, Mars 2004).

Les copropriétés sont régies par la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La loi régit tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Aux origines de la notion de copropriété dégradée

La part de copropriétés en difficulté est mal connue localement comme au niveau national.

En effet, jusqu'à une période très récente : « La seule approche disponible est juridique car un syndicat est considéré en difficulté lorsque le juge l'a constaté ». Ce constat est donc tardif. Cette notion apparaît **pour la première fois dans les textes en 1994 avec la loi du 21 juillet relative à l'habitat** qui prévoit la désignation d'un administrateur provisoire lorsque l'équilibre financier du syndicat ne permet plus d'assurer le fonctionnement normal de la copropriété.

La **loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville** reprend cette notion et propose des mesures. Toutefois, elle exclut du champ d'intervention les copropriétés « dont la situation s'avère irrémédiablement compromise », c'est-à-dire celles dans lesquelles les propriétaires ne sont plus en mesure d'assurer le financement des travaux nécessaires à la restauration du bâti très dégradé. Cette disposition prive ainsi les copropriétés des mesures applicables aux entreprises en difficulté.

La **loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains** introduit la notion de copropriétés dégradées. Celles-ci se caractérisent par un état de gravité tel que la vie quotidienne des habitants y est fortement altérée, conduisant à l'insalubrité et même parfois au drame lorsque, faute de paiement, les services essentiels (électricité, gaz, eau...) et les services (ascenseurs, nettoyage des parties communes, gardiennage...) ne sont plus assurés.

L'actualité de l'observation :

« A ce jour il n'existe aucune source disponible pour évaluer tant le nombre de copropriétés dégradées que le nombre de logements concernés. Les seuls chiffres disponibles sont des estimations provenant de deux sources :

-l'enquête nationale logement 2002 donne un chiffre de 300 000 logements ; c'est une estimation, reposant sur une extrapolation des données relatives aux impayés de charges collectives recensées par cette enquête ;

les acteurs publics et privés concernés par ce phénomène évaluent à plus de 350 000 les logements situés dans des copropriétés et dont les difficultés nécessitent l'intervention de la puissance publique.

-pour remédier à la méconnaissance globale de ce phénomène, la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), en collaboration avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), a engagé un travail sur une exploitation particulière du fichier FILOCOM, qui, après expérimentation sur certains sites pour vérifier sa pertinence, devrait permettre de fournir un outil méthodologique destiné à identifier les copropriétés potentiellement fragiles.

Les conclusions de ce travail sont d'autant plus attendues que l'article 43 de la loi Engagement National pour le Logement prévoit que, dans son programme local de l'habitat, le diagnostic intègre un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. » 2

2 Ministère du logement et la ville, projet de loi de finances initiale pour 2009, Mission Ville et Logement, Programme « Développement et amélioration de l'offre de logement », question n°DL 46

L'actualité juridique :

Récapitulatif des principaux dispositifs ayant un effet direct ou indirect sur les copropriétés :

Juillet 1994 : création des « **Opérations programmées visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriétés rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier** » (OPAH Copropriété).

Novembre 1996 : loi relative à la mise en œuvre du **pacte de relance pour la ville** ; création d'un dispositif incitatif appelé « **plan de sauvegarde** » dans les **ZUS et les OPAH**. La loi permet aux propriétaires occupants en difficulté d'accéder au fond de solidarité logement (FSL)

Février 2000 : création de la **prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)** « partie commune » touchant directement les copropriétés, pour favoriser la réalisation des travaux et mieux solvabiliser les propriétaires occupants modestes.

Décembre 2000 : loi relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** ; la procédure de plan de sauvegarde est adaptée et consolidée avec une dérogation des compétences des bailleurs HLM sur les opérations de portage immobilier provisoire de lots de copropriétés.

Août 2003 : **l'article 20 de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine** vise à l'expropriation des propriétaires bailleurs quand ils sont dans l'incapacité définitive de pourvoir à la conservation de leur immeuble et (ou) à la sécurité des occupants.

Août 2004 : loi relative aux **libertés et responsabilités locales**, donne une assise juridique à l'action des collectivités locales, en leur permettant d'apporter des aides aux opérations de rénovation urbaine incluant des interventions sur les copropriétés dégradées.

Janvier 2005 : **loi de programmation pour la cohésion sociale**, permettant aux bailleurs sociaux publics d'intervenir, après accord du maire de la commune concernée, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens des logements situés dans le périmètre d'une OPAH.

Mars 2007 : loi instituant le **droit au logement opposable ; possibilité de portage, pour les organismes HLM, de lots de copropriétés** faisant l'objet d'OPAH copropriétés en dérogeant aux règles applicables aux habitations à loyer modéré.

... et sur le plan social et urbain

Longtemps mal évaluées et insuffisamment prises en compte par les politiques publiques, les copropriétés sont au cœur des actions menées par de nombreuses collectivités en matière d'habitat.

Des observateurs et études ont démontré que les problèmes y sont parfois plus lourds sur le plan social que dans le parc public (cf : C.SCENAMA : *Comment la copropriété pourrait les banlieues*, l'Express, 28/06/2001).

Les problèmes se posent particulièrement dans les grandes unités et les copropriétés construites au cours de la période 1950-1980, qui s'assimilent dans beaucoup de cas aux grands ensembles de logements sociaux construits à la même période et proches par la forme bâtie, la localisation des opérations, configuration des espaces communs...

Cet habitat collectif privé se distingue de l'habitat privé ancien, en copropriété ou à propriétaire unique, qui est souvent géré en petites unités. Sa gestion, en raison de la taille des ensembles habités, est plus lourde, plus compliquée.

De plus, de par sa localisation, le parc privé ancien, quant à lui, peut avoir été favorisé plus tôt par l'intégration dans des périmètres de préservation et avoir profité d'une revalorisation de l'image des centres urbains anciens.

Les copropriétés plus récentes n'ont pas bénéficié des mêmes dynamiques. **Situées en périphérie urbaine**, dans des programmes de grands ensembles, parfois dans des périmètre ZUS, **certaines d'entre elles se sont au contraire dévalorisées** (cf : CETE Méditerranée : *Méthodologie de repérage des copropriétés récentes*, 1996).

Par ailleurs, **appartenant au parc privé, ces copropriétés n'ont pas bénéficié de l'ensemble des mesures destinées au logement public.**

Et malgré l'évolution des dispositifs, la question des conditions et outils les plus appropriés pour l'amélioration des copropriétés présentant des signes importants de fragilité reste posée.

2- Les copropriétés dans l'ARC, quantification et repérage cartographique

Le repérage et le renseignement des copropriétés dans la base de données Majic 2 : un niveau de fiabilité incertain

Majic 2 est une base de données cadastrale issue des services fiscaux qui couvre l'ensemble de l'agglomération. De cette base de données, nous avons extrait les parcelles occupées par des copropriétés. Au cours de l'exploitation, des vérifications des données ont permis d'affiner encore la sélection.

Si le niveau de fiabilité de Majic 2 n'est pas à remettre en cause de manière générale, l'identification et le renseignement **des copropriétés** présentent des défauts.

Des incohérences entre le repérage cartographique et les informations associées, ou encore des renseignements incomplets nous ont amenés à faire des vérifications sur plusieurs copropriétés et à constater de nombreux décalages entre les informations contenues dans la base de données et la réalité du terrain.

Les erreurs rencontrées concernent le nombre de logements, le détournage, l'identification du bâti dans la couche SIG ou encore des erreurs sur la nature du bâti et le statut du parc : commerce et non habitat, parc public et non privé, un propriétaire unique et non une copropriété...

Exemples de cartographie inexacte

- La Résidence Victor Hugo, située entre Compiègne et Margny-lès-Compiègne, dont le fichier Majic 2 ne repère qu'un bâtiment de 188 logements, est en réalité constituée de 3 immeubles formant un ensemble de 263 logements au total.
- Rue Saint-Lazare à Compiègne, le fichier Majic 2 englobe la résidence de « l'allée du Carmel » avec la chapelle attenante à l'un des bâtiments de la résidence, ainsi que deux maisons individuelles voisines.
- Rue de l'Oise à Compiègne, l'ensemble de 112 logements repérés dans la base de données Majic 2 comme une seule copropriété correspond en réalité à deux copropriétés : la Résidence « des bords de l'Oise » (52 logements) et la résidence « Hémicycle 1 et 2 » (149 logements).

Exemples d'ensembles repérés dans le fichier Majic 2 mais ne constituant pas des copropriétés

- Rue Personne de Roberval à Compiègne, l'immeuble relevé dans la base de données Majic 2 n'est pas une copropriété mais appartient à Picardie Habitat.
- Entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue de Soissons à Compiègne, le fichier Majic identifie dans une même copropriété, deux immeubles dont le statut de propriété diffère : la Résidence des Beaux-Monts (qui est une copropriété) et un immeuble de Picardie habitat.

- Dans la ZAC des Capucins à Compiègne, un ensemble d'immeubles identifié comme une copropriété dans le fichier Majic 2 est en fait un ensemble qui appartient à un propriétaire unique.

A signaler en particulier :

L'identification et le renseignement de la **ZAC des Capucins**, non à jour et inexacts dans la base Majic, et n'ont pu être corrigés avec un seul relevé de terrain, mais nécessiteraient un recoupement avec le programme de l'opération.

Des réajustements ont été opérés...

... pour compenser les erreurs ou imprécisions dans la base de données

Sur la nature de l'occupation des parcelles : ont ainsi été exclues de la sélection les parcelles correspondant à des activités économiques : industries, commerces ou services gérés par plusieurs propriétaires, ou divisés en lots comme le centre commercial de Royallieu.

Sur le nombre de logements : le nombre de logements indiqué ne correspond pas systématiquement à l'immeuble renseigné. Sur une copropriété composée de deux immeubles, par exemple, seul un immeuble, parfois est renseigné par le nombre de logements : il s'agit en réalité du nombre d'habitants des deux immeubles réunis.

Sur le statut du parc : ont aussi été exclues les parcelles qui correspondaient sur le terrain à des ensembles de logements du parc public ou celles appartenant à un propriétaire unique.

Le nombre important d'imprécisions demanderait un travail de vérification de terrain considérable et ne nous permet pas de fournir une base de données propre et fiable sur les 150 copropriétés de 20 logements et plus.

La couche SIG fournie par Oise-la-Vallée aux services de l'ARC porte sur les copropriétés de 50 logements et plus. Elle a été « nettoyée » autant que possible, après vérification sur le terrain, mais la vérification n'est pas exhaustive, car d'une part il y a eu vérification quand la base de données générait le doute et d'autre part, l'accès à l'information sur place n'est pas toujours possible : aucun informateur pour nous renseigner, copropriété délimitée par un grille infranchissable pour aller vérifier la délimitation exacte de l'ensemble ou le nombre de logements notamment... etc

Et comme la vérification n'est pas exhaustive, il peut subsister des erreurs.

Cette information est à prendre en compte dans tout exercice d'exploitation, par les services de l'ARC, de la couche SIG fournie par Oise-la-Vallée et issue de la Base Majic 2.

... et pour regrouper des immeubles apparaissant indépendants dans la base de données

Deux cas de figure ont conduit à des regroupements d'immeubles ou de résidences apparaissant indépendants dans la base de données :

- 1- Trois immeubles voisins, dont l'organisation sur plan suggère un fonctionnement en commun. Le nombre de logements n'est renseigné que pour un seul des trois immeubles, les deux

autres étant associés à l'information « 0 logement », nous en déduisons que le nombre de logements porte en réalité sur les trois immeubles ; ce que nous vérifions sur le terrain.

- 2- Dans plusieurs cas, des immeubles ou résidences apparaissant indépendants dans la base de données, semblent, sur le terrain, faire partie d'un même ensemble géré en copropriété. Il s'agit d'immeubles ayant la même architecture, bâtis autour d'espaces communs comme des parkings ou des espaces verts ou de jeux. Regroupés, ces immeubles comptabilisent plus de 100 logements.

Ce constat de terrain nous a amené à explorer au sein de la base de données les immeubles concernés et de faire les regroupements, basés sur l'hypothèse d'une gestion commune de ces immeubles. Les entretiens avec les acteurs locaux n'ont pas permis de nous confirmer ou non la pertinence de ces regroupements. Mais à la suite des vérifications de terrain successives qui nous ont parfois amenés à rencontrer des responsables de syndicats ou des gardiens d'immeubles, nous avons maintenu ou revu nos regroupements.

10 regroupements ont été effectués pour l'étude, ramenant le nombre de copropriétés ou d'ensemble de copropriétés de plus de 100 logements dans l'ARC à 21.

Les regroupements ont porté sur les ensembles suivants :

COMMUNE	ADRESSE	NOM DE LA COPROPRIETE	Nbre de logts	Regroupement suite traitement de la base	Nbre bâtiments
COMPIEGNE	Square du Colonel Sutterlin et rue Winston Churchill	Résidence Les Bleuets	160	OUI	4
COMPIEGNE	Square du 8 mai 1945, rue du Maréchal Fayolle et Maunoury	Résidence square du 8 mai 1945	219	OUI	7
COMPIEGNE	Rue Ferdinand Bac et Résidence de la Vénerie	Résidence La Vénerie	158	OUI	6
COMPIEGNE	Rue Amédée Boucquerel	Résidence rue A.Boucquerel	192	OUI	5
COMPIEGNE	Square Marie-Louise Dellaïde	Résidence Marie Louise	107	OUI	2
COMPIEGNE	avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Résidence Square Kennedy	92	OUI	4
COMPIEGNE	Passage Anatole France	Résidence passage A.France	85	OUI	2
COMPIEGNE	rue de Paris	Résidence rue de Paris	72	OUI	2
COMPIEGNE	Rue Charles Gounod	Résidence rue C.Gounod 1	155	OUI	3
MARGNY-LES-COMPIEGNE	rue de la Prairie, Boulevard de la 1ère Armée	Résidence Vivaldi 1 et 2	55	OUI	2

Sources : MAJIC 2 et OLV (traitement)

Source d'information pour le regroupement :

COPROPRIETE	source d'information
Résidence Les Bleuets	relevés de terrain
Résidence square du 8 mai 1945	relevés de terrain
Résidence La Vénerie	relevés de terrain
Résidence rue A.Boucquerel	relevés de terrain
Résidence Marie Louise	relevés de terrain
Résidence Square Kennedy	batiments contigus
Résidence passage A.France	batiments contigus
Résidence rue de Paris	batiments contigus
Résidence rue C.Gounod	relevés de terrain
Résidence Vivaldi 1 et 2	relevés de terrain

Remarques :

Entre le précédent rendu et celui-ci, les vérifications de terrain pour constituer une couche SIG clairement renseignée ont permis de modifier ou maintenir certains regroupements, que seule une vérification auprès des syndic permettra, toutefois, de confirmer définitivement.

Le **Square des Acacias**, notamment, avait initialement fait l'objet d'un regroupement de plusieurs résidences (elles-mêmes composées de plusieurs immeubles) : les Acacias 60 logements, les Tilleuls 60 logements et de la résidence du Psdt Ed. Herriot. On ne retrouve plus ce regroupement dans le tableau ci-dessous, en raison des informations échangées sur le terrain avec un représentant du syndic des Tilleuls au sujet de la gestion indépendante des Tilleuls. Ainsi, on retrouve dans la base de données qui concerne les copropriétés de 50 logements et plus (fichier excel associé) les résidences des Tilleuls et des Acacias à part. Quant à la résidence du Psdt Herriot, elle n'est pas recensée dans la base en tant que copropriété indépendante, car elle comprend moins de 50 logements.

Toutefois, la fiche descriptive est maintenue, puisque les relevés de terrain avaient conclu à un état moyen à mauvais pour l'ensemble **Acacias, Tilleuls, Psdt Herriot**.

Même remarque concernant le regroupement précédemment opéré pour les trois résidences **Primevères, Tulipes, Pervenches**, qui apparaissent maintenant indépendamment dans la base de données. Mais de même, la fiche descriptive qui regroupe les 3 résidences est maintenue.

A l'inverse, d'autres regroupements ont été ajoutés.

Sélection et quantification des grandes copropriétés dans l'ARC

En 2005, l'exploitation du fichier Filocom³ avait permis de d'estimer à 511 le nombre de copropriétés, dont 72% sont de petite taille (moins de 20 logements).

L'exploitation du fichier Majic 2 aboutit à la même proportion : sur les 500 copropriétés que recense le fichier Majic 2 dans l'ARC, environ 150 regroupent 20 logements et plus, soit 28%. Elles se répartissent entre les communes de Compiègne, Margny-lès-Compiègne, Lacroix-Saint-Ouen, et Venette.

Sur ces 150 copropriétés, 60% sont des copropriétés de taille moyenne (20 à 50 logements), 40% sont des grandes (50 logements et plus) et très grandes copropriétés (100 logements et plus).

54 grandes et très grandes copropriétés ont été recensées dans l'ARC et se trouvent à Compiègne et Margny-lès-Compiègne : 33 copropriétés de 50 à 99 logements et 21 copropriétés de 100 logements.

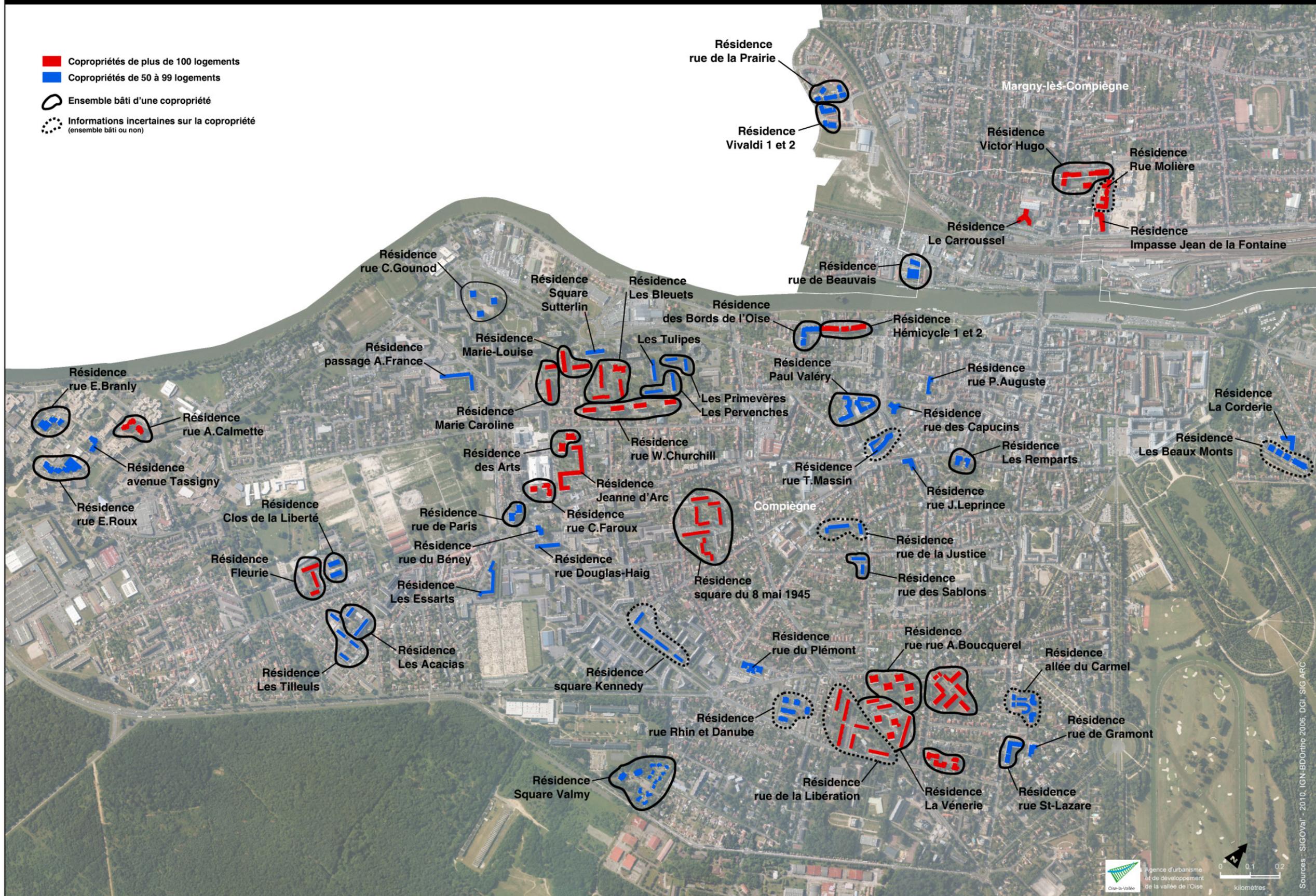
Les grandes copropriétés se répartissent de la manière suivante (cf. tableau ci-dessous et carte) :

	Taille des copropriétés					
	50 à 99 logements	<i>Dont après regroupement statistique</i>	100 logements et plus	<i>Dont après regroupement statistique</i>	Total	<i>Dont après regroupement statistique</i>
Compiègne	30	<i>3</i>	18	<i>6</i>	48	<i>9</i>
Margny-lès- Compiègne	3	<i>1</i>	3	<i>0</i>	6	<i>1</i>
Total	33	<i>4</i>	21	<i>6</i>	54	<i>10</i>

Sources : MAJIC2 et OLV (relevés de terrain)

³ Filocom : Fichier des LOGements des COMmunes, base de données issue de la DGI et regroupant des renseignements sur les logements et leurs occupants. Il s'agit d'une autre source de données statistiques pour étudier les copropriétés.

LOCALISATION DES COPROPRIETES DE PLUS DE 50 LOGEMENTS SUR L'AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE



3- Les copropriétés présentant des signes de fragilité dans l'ARC

Les facteurs et signes de fragilité des copropriétés à prendre en compte

Le Ministère du Logement et de la Ville ⁴ expose les diverses difficultés auxquelles les copropriétés peuvent être confrontées.

« La déqualification d'une copropriété peut se manifester, tant sur le bâti et les espaces extérieurs, que dans la gestion et le fonctionnement du syndicat de copropriétaires, dans l'occupation et le positionnement sur le marché du logement et enfin par son environnement urbain.

Les principaux signes de déqualification, qui peuvent se manifester isolément, simultanément ou encore successivement, sont les suivants :

- **Dégradation de l'état du bâti, des espaces extérieurs et des équipements communs :** absence ou déficit d'entretien et de maintenance, défaillances des équipements collectifs tels que le chauffage ou les ascenseurs, déficience d'entretien et dégradation du gros œuvre ou des équipements collectifs, situation de péril ou d'insalubrité, malfaçon d'origine...

- **Difficultés de gestion ou d'administration de la copropriété :**

affaiblissement ou carence du système de décision et de gestion (faible participation aux assemblées générales, gestion laxiste ou déficiente, syndic judiciaire, administrateur provisoire...);

existence d'impayés de copropriétaires ou d'un endettement du syndicat obérant le fonctionnement courant de la copropriété ;

inadaptation et complexité de l'organisation juridique génératrice de conflits, de blocages ou de surcoûts...

- **Paupérisation et spécialisation de l'occupation :** départ des propriétaires occupants solvables relayés soit par des copropriétaires bailleurs indécents ou spéculatifs, soit par des accédants endettés et captifs, filières d'accès par défaut ou exclusion des autres parcs notamment le parc locatif public, situation de sur-occupation ou de vacance des logements, ...

- **Dépréciation des logements et de la copropriété sur le marché du logement :** baisse des valeurs immobilières, activité atypique des transactions (atonie ou à l'inverse mutations importantes), rentabilité de l'investissement locatif importante au regard des valeurs d'acquisition, obsolescence et inadaptation du produit logement à la demande, vacance... »

⁴ Site internet du Ministère du logement de la ville, dédié aux copropriétés : www.coproprietes.org.

La grille de lecture sur le terrain

Une grille de lecture des signes visibles de difficultés a été établie pour les relevés sur site.

LA GRILLE DE LECTURE POUR LES RELEVÉS SUR LE TERRAIN

- **Le bâtiment, aspects constructifs**
- Etanchéité
- Isolation thermique (dont chauffage collectif, vitrage...)
- Menuiseries
- Entretien, peinture

- **Les espaces intérieurs du bâtiment**
- Ascenseurs
- Cage d'escalier
- Hall d'entrée, couloirs
- Boîte aux lettres
- Digicode
- Peinture

- **Les espaces extérieurs, voiries et réseaux**
- Voirie
- Espaces verts
- Eclairage
- Parking
- Clôture

En fonction de l'état visible des bâtiments et des espaces, chaque copropriété a fait l'objet d'une appréciation d'ensemble provisoire, d'après les critères suivants

AVERTISSEMENT : La typologie appliquée à cette étude est particulière au territoire étudié. Ce qui peut être jugé comme mauvais sur l'ARC correspond à un critère moyen sur un autre territoire. Il s'agit d'un critère mauvais par rapport aux autres copropriétés de l'ARC et non par rapport à l'habitat en général.

Bon - Ensemble bien entretenu. Copropriété dont l'état physique ne laisse pas apparaître des signes de vieillissement ou de dégradation sensibles.

Moyen - Copropriété qui apparaît moyennement entretenue : quelques signes de dégradation, de vieillissement, des insuffisances dans l'entretien des espaces intérieurs ou extérieurs ou encore des façades, etc.

Mauvais – L'état global de la copropriété est médiocre et témoigne d'un manque d'entretien.

Synthèse des relevés de terrain

La sélection des copropriétés à étudier a été faite en plusieurs étapes :

- 1- une sélection large des copropriétés dans le fichier Majic 2, y compris des copropriétés de 50 à 99 logements. Puis, une cartographie de ces copropriétés permettant un premier repérage des sites et notamment un repérage des immeubles pouvant être regroupés ;
- 2- après regroupement, la sélection des copropriétés de 100 logements et plus à étudier ;
- 3- l'observation des copropriétés de 100 logements et plus, pour aboutir enfin à l'identification et à la description des copropriétés présentant des signes de difficulté.

Les relevés de terrain ont porté sur **21 copropriétés, dont certaines de 20 ou 50 logements et plus** (intégrées à la catégorie des 100 et plus, en raison de la logique des regroupements exposée précédemment), **ainsi que sur deux ensembles : les Acacias et Pervenches**. En effet, comme cela a déjà été exposé plus haut, entre le précédent rendu et celui-ci, des nouvelles vérifications sur sites ont été menées pour constituer une couche SIG clairement renseignée. Ces vérifications ont permis de modifier certains regroupements. Selon les représentants de syndics rencontrés sur place, les Acacias et Les Pervenches ne constituent pas des copropriétés uniques mais sont chacune, composées de plusieurs copropriétés. Cependant, les fiches descriptives ont été maintenues.

De plus, le dernier travail de vérification sur site a permis de réviser la première appréciation concernant les deux copropriétés **Rue de la Libération et La Vénérie**, dont l'état est inégal d'un bâtiment à l'autre, mais dont certains immeubles accusent l'ancienneté et le manque d'entretien.

	COMMUNE	QUARTIER	COPROPRIETE	ADRESSE	Appréciation 1ers relevés sur sites	Appréciation révisée
1	COMPIEGNE	Royallieu-Pompidou	Résidence rue A.Calmette	Rue du docteur Albert Calmette	Bon	
2	COMPIEGNE	Royallieu	Résidence Fleurie	Résidence Fleurie	Bon	
3	COMPIEGNE	Clos des Roses	Résidence rue C.Gounod	Rue Charles Gounod	Bon	
4	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Marie Caroline	Square Jean Mermoz	Moyen à mauvais	
5	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Marie Louise	Square Marie-Louise Dellaïde	Bon à moyen	
6	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Les Bleuets	Square du Colonel Sutterlin et rue Winston Churchill	Bon à Moyen	
7	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence rue W.Churchill	Rue Winston Churchill	Moyen à mauvais	
8	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence des Arts	Square Jean-Baptiste Clément	Moyen à mauvais	
9	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Jeanne d'Arc	Square Jean-Baptiste Clément	Bon	
10	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence rue C.Faroux	Rue Charles Faroux	Bon	
11	COMPIEGNE	Les Sablons	Résidence square du 8 mai 1945	Square du 8 mai 1945, rue du Mar. Fayolle	Moyen	
12	COMPIEGNE	Les Sablons	Résidence rue de la Libération	Avenue de la Libération	Bon	Moyen
13	COMPIEGNE	Les Avenues	Résidence La Vénérie	Rue Ferdinand Bac et Résidence de la Vénérie	Bon	Moyen
14	COMPIEGNE	Les Avenues	Résidence rue A.Bouquerel	Rue Amédée Bouquerel	Bon	
15	COMPIEGNE	Les Avenues	Résidence rue des Réservoirs	rue des Réservoirs et rue Carnot	Bon	
16	COMPIEGNE	Les Avenues	Résidence rue Carnot	Rue Carnot	Bon	
17	COMPIEGNE	Centre-Bords de l'Oise	Résidence Hémicycle 1 et 2	rue de l'Oise	Bon	
18	COMPIEGNE	Petit-Margny	Résidence Le Carroussel	Avenue du Chemin de Fer	Bon à moyen	
19	COMPIEGNE/MARGNY	Petit-Margny	Résidence Victor Hugo	Rue Victor Hugo	Bon à moyen	
20	MARGNY	Petit-Margny	Résidence imp; J. de la Fontaine	Impasse Jean de la Fontaine	Bon	
21	MARGNY		Résidence rue Molière	rue de Molière	Bon	

Regroupements de résidences issus des premiers relevés de terrain (Acacias et Pervenches) :

22	COMPIEGNE	Royallieu	Acacias, Tilleuls, Psdt Herriot	Square des Acacias	Moyen à mauvais
23	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Pervenches - Tulipes - Primevères	Square Gabriel Fournaise	Moyen

Les copropriétés concernées par les difficultés

Les grandes copropriétés de l'agglomération compiégeoise ont certes une attractivité variable, en fonction de leur localisation et leur environnement urbain, de leur ancienneté, de leurs formes architecturales, mais elles semblent « en bonne santé » pour la plupart d'entre elles : peu de dégradations notables du bâti et des parties communes, des espaces intérieurs et extérieurs souvent propres, entretenus, agréables.

Toutefois, compte tenu des limites des relevés (avis sur l'extérieur des bâtiments et les espaces intérieurs communs), seules des rencontres avec les syndicats et des visites des logements permettront de dresser un diagnostic complet et définitif et des situations.

10 copropriétés sur 23 de plus de 100 logements (dont les ensembles « Acacias » et « Pervenches ») sont concernées par des signes de difficultés plus ou moins sensibles. Ce constat a été confirmé par les entretiens avec les élus de quartier (Cf. annexe : liste des représentants des communes contactés pendant l'étude).

Il s'agit, pour une grande part, de copropriétés relativement anciennes, notamment les copropriétés du quartier des Jardins, dont la période de construction date des années 1950 à 1970, en particulier :

- la résidence Marie-Caroline, Square Jean Mermoz,
- l'ensemble rue Winston Churchill,
- la résidence des Arts, Square Jean-Baptiste Clément ;
- ainsi que le Square des Acacias dans le quartier de Royallieu.

Toutefois, entre les relevés de terrain et le présent document, des travaux divers, dont des ravalements de façade, peuvent avoir eu lieu dans plusieurs des sites visités, revalorisant ainsi l'ensemble bâti dans certaines copropriétés.

Voici ci-dessous la liste des copropriétés dont le numéro associé annonce l'ordre d'apparition des fiches descriptives dans les pages suivantes.

Remarque : seules les copropriétés présentant des signes de fragilité à l'occasion des premiers relevés de terrain font l'objet d'une fiche descriptive.

	COMMUNE	QUARTIER	COPROPRIETE	Nb logts	Regroupmt suite traitement de la base	nb batiments	Appréciation 1ers relevés	Période de construction (1)
1	COMPIEGNE	Royallieu	Acacias, Tilleuls, Psdt Herriot	150	OUI	6	Moyen à mauvais	1950-1970
2	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Marie Caroline	107	NON	2	Moyen à mauvais	1960-1980
3	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Marie Louise	107	OUI	2	Bon à moyen	1960-1980
4	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence Les Bleuets	160	OUI	4	Bon à Moyen	1970-1980
5	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Pervenches - Tulipes - Primevères	120	OUI	5	Moyen	1960-1980
6	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence rue W.Churchill	117	NON	4	Moyen à mauvais	1960-1980
7	COMPIEGNE	St-Germain-Jardins	Résidence des Arts	148	NON	2	Moyen à mauvais	1970-1980
8	COMPIEGNE	Les Sablons	Résidence square du 8 mai 1945	219	OUI	7	Moyen	1970-1980
9	COMPIEGNE	Petit-Margny	Résidence Le Carroussel	102	NON	1	Bon à moyen	1990-2000
10	MARGNY	Petit-Margny	Résidence Victor Hugo	263	NON	4	Bon à moyen	1980-2000

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

01

COMPIÈGNE

ROYALLIEU-VILLAGE



ACACIAS - TILLEULS - PRÉSIDENT HERRIOT

SQUARE DES ACACIAS



AVERTISSEMENT

Les premiers relevés de terrain avaient conclu sur l'hypothèse d'une seule copropriété qui regrouperait l'ensemble. Les dernières vérifications et une rencontre avec un représentant du syndic des Tilleuls ont remis cette hypothèse en cause. Il peut donc s'agir de 3 copropriétés : Acacias (60 logts), Tilleuls (60 logts) et Président Herriot (30 logts), soit 150 logements au total.

Nombre de logements	150
Période de construction	1950-1970

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010-2012	X
OPAH précédentes	X
ZUS	X
Projet d'agglomération	X
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	X
Aucun	X

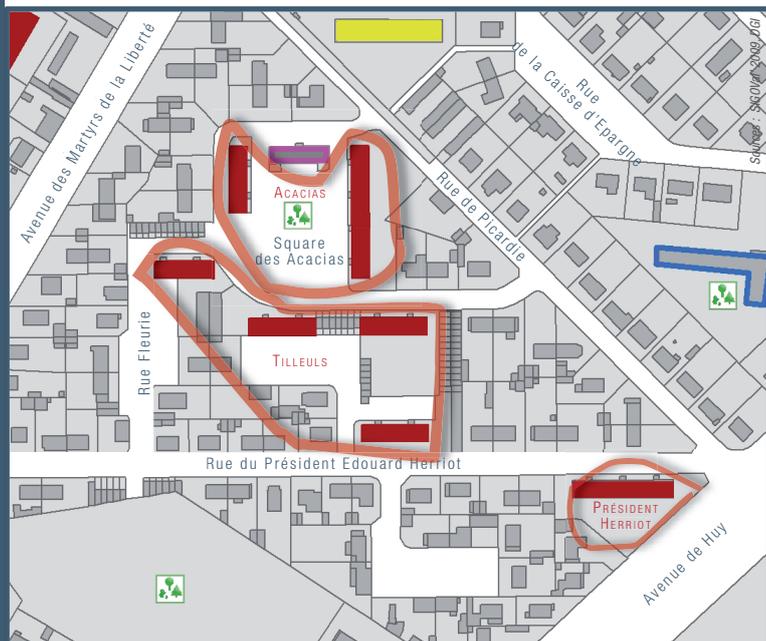
Sources : PLH ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	
non	

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Équipements sportifs/socio-culturels
- Équipements administratifs/services
- Équipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Cet ensemble de 150 logements est situé au sein d'une zone pavillonnaire des années 50, à proximité d'un groupe HLM autour du square Jean Moulin, et à l'intérieur de la ZUS « Quartier de la Victoire, ZUP 922, Clos des Roses ». L'état général de ce groupe d'immeubles apparaît moyen, voire mauvais, au vu de l'état extérieur des constructions qui accusent le temps et le manque d'entretien. Les garages, par ailleurs inesthétiques, manquent d'entretien. L'image d'ensemble (état, architecture) est peu attractive.

Toutefois, cette copropriété bénéficie de la présence du square, géré par la commune, qui confère de la convivialité au site.

De plus, sa localisation est avantageuse : bien que faisant partie du périmètre ZUS, le secteur n'est pas concerné par le projet ANRU, mais il est inscrit dans l'OPAH intercommunale et se situe à proximité du site du 51^{ème} régiment en renouvellement urbain.

Il s'agit là encore d'un exemple de regroupement statistique que nous avons opéré à partir de la base de données Magic 2, en raison des similitudes observées sur le terrain (même architecture, même site) : la gestion commune des immeubles qui se répartissent autour du square des Acacias devra à nouveau être confirmée par les acteurs locaux et les élus de quartier.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



Les constructions, peu attractives (forme, petites fenêtres, absence de balcons), semblent inégalement entretenues. Certaines façades ont fait l'objet de travaux de ravalement et contrastent avec les autres immeubles, aux façades à l'allure sale et ancienne. De même, certains espaces intérieurs (les halls d'entrée et les cages d'escalier qui n'ont pas été rénovés) accusent un manque d'entretien : murs fissurés, peintures écaillées. La voirie, les parkings et les garages sont dans un état plutôt moyen voire médiocre, les clôtures et l'espace commun qui entourent les



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



garages entre la rue fleurie et le square des Acacias sont délabrés et laissent une impression de vétusté.

Les espaces verts ainsi que l'espace de jeux, compris principalement dans le square des Acacias, gérés par la commune, sont quant à eux plutôt bien tenus.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	7 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	63 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée
lors des entretiens

Sources : ARC

Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF

Taux minimum secteurs CAF

Taux maximum secteurs CAF

Taux moyen secteurs CAF

Compiègne

Données non disponibles
(secret statistique)

Taux d'allocataires bas revenus

Données non disponibles
(secret statistique)

La copropriété se caractérise par un faible taux de vacance et par un fort taux de propriétaires occupants, qui témoignent habituellement d'une situation favorable pour la gestion d'une copropriété.

Or, les relevés sur site révèlent des défaillances dans l'entretien général de la copropriété. Cet état des lieux ne pourra être complété par l'information sur les occupants (données CAF indisponibles).

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

02

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



MARIE CAROLINE

SQUARE JEAN MERMOZ



Nombre de logements	107
Période de construction	1960-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010-2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

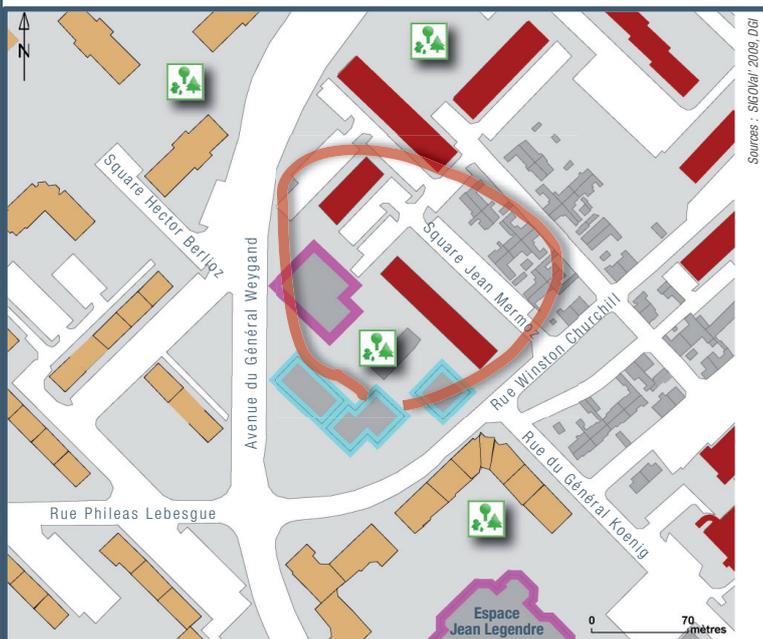
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Équipements sportifs/culturels
- Équipements administratifs/services
- Équipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

La copropriété Marie-Caroline, située Square Jean Mermoz, se compose de deux immeubles reconnaissables à leur couleur orangée et blanche qui la différencie de la copropriété voisine.

Cette copropriété ne profite pas d'une forme architecturale ni d'une ambiance générale attractives. Elle est peu valorisée, à l'image du secteur des Jardins repéré comme un secteur qui connaît des dysfonctionnements dans l'étude PLH.

Récemment inscrit dans l'OPAH intercommunale et proche des opérations de renouvellement urbain, la copropriété pourrait profiter d'une nouvelle dynamique.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voïries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Le bâti ne paraît pas entretenu, les façades sont sales.

Les espaces intérieurs (halls d'entrée et couloirs) ne sont pas soignés et apparaissent détériorés en partie : les portes des annexes sont dégradées, les paillasses d'entrée n'existent plus et les murs ont un aspect sale et vieilli, parfois maculés de graffitis. L'état des

escaliers permettant d'accéder aux halls d'entrées est aussi douteux. De même, les espaces extérieurs ne sont ni soignés ni mis en valeur.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	nd	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	nd	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

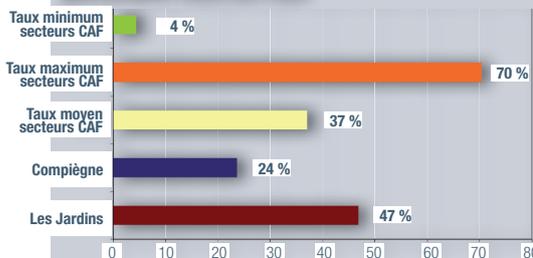
DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

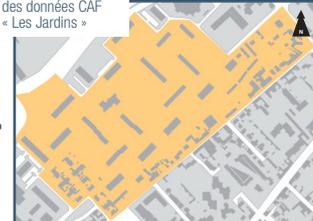
Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Les Jardins »



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Les chiffres statistiques transmis par la CAF de l'Oise montrent que la copropriété Marie-Caroline se situe dans un secteur socialement plus fragile que le reste de la commune et la totalité des copropriétés repérées dans l'ARC.

Dans le secteur des Jardins dont fait partie la copropriété Marie-Caroline, le taux d'allocataires à bas revenus est en effet supérieur à celui ob-

servé dans les autres secteurs des copropriétés repérées dans l'ARC. De plus, dans le secteur des Jardins où l'habitat privé est très majoritaire et les copropriétés sont nombreuses, la part d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF représente presque la moitié des habitants du secteur.

REPERAGE DES COPROPRIÉTÉS potentiellement fragiles de l'ARC

02

COMPIÈGNE
- SAINT GERMAIN - JARDINS
MARIE CAROLINE
Oise-la-Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

03

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



MARIE LOUISE

SQUARE MARIE-LOUISE DELLAÏDE



Nombre de logements	107
Période de construction	1960-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

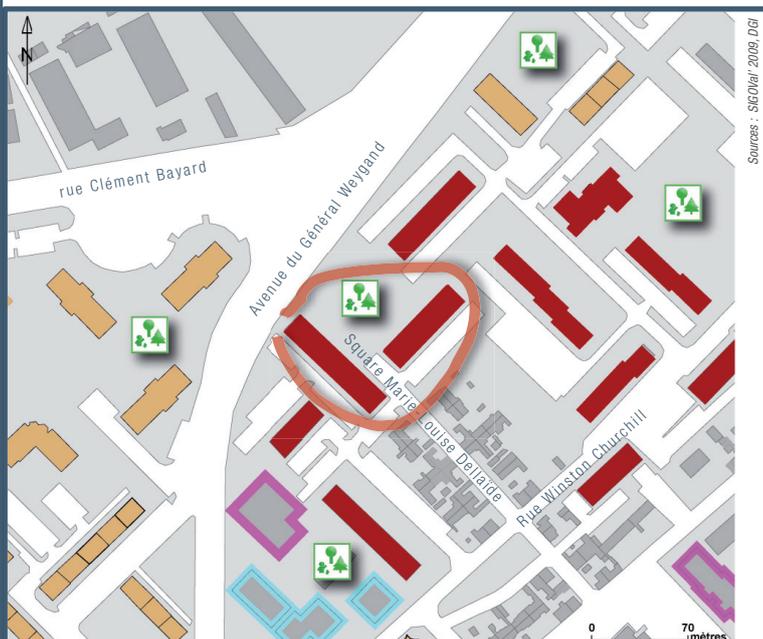
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

La résidence Marie-Louise est une copropriété composée de deux immeubles en forme de barre, tout comme la copropriété voisine, Marie-Caroline. Bien qu'implantée dans le secteur des Jardins, qui connaît des difficultés de gestion (cf. entretiens menés dans le cadre des travaux du PLH), la résidence Marie-Louise ne présente que quelques signes de fragilité : dégradation des espaces extérieurs et aspect extérieur du bâti peu attractif. La copropriété semble globalement bien entretenue.

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

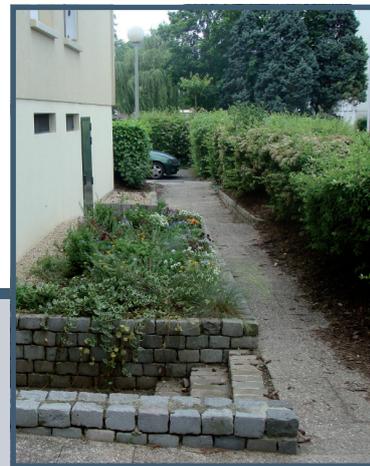
Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



La copropriété profite d'espaces extérieurs agréables, de qualité, composés d'un espace vert étendu et d'une aire de jeux bien entretenus. La voirie et les parkings sont, de même, dans un bon état.

Les façades récemment repeintes confèrent une bonne image aux bâtiments ; toutefois, l'aspect constructif des bâtiments, semblables aux bâtiments de la copropriété voisine, apparaît dans un état moyen.

Les espaces intérieurs apparaissent anciens et dégradés (halls d'entrées et escaliers d'accès aux halls d'entrée), hormis les portes d'entrée qui semblent être neuves.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	nd	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	nd	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

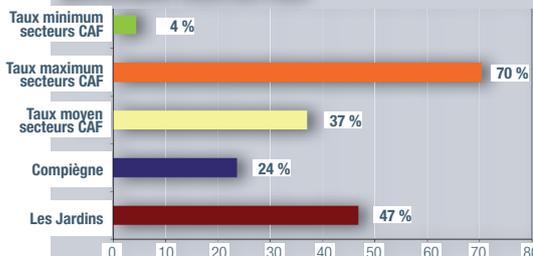
DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Les Jardins »



Sources : SIGOVal¹, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Les chiffres statistiques transmis par la CAF de l'Oise montrent que l'ensemble se situe dans un secteur plus fragile socialement que le reste de la commune et la totalité des copropriétés repérées dans l'ARC. Dans le quartier des Jardins, le taux d'allocataires à bas revenus est en effet supérieur à celui observé dans les autres secteurs des

copropriétés repérées dans l'ARC. De plus, dans le secteur des Jardins où l'habitat privé est très majoritaire et les copropriétés sont nombreuses, la part d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF représente presque la moitié des habitants du secteur.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS
potentiellement fragiles
de l'ARC

03

COMPIÈGNE
- SAINT GERMAIN - JARDINS
MARIE LOUISE
Oise-la-Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

04

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



LES BLEUETS

SQUARE DU COLONEL SUTTERLIN



Nombre de logements	160
Période de construction	1970-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédents	<input type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

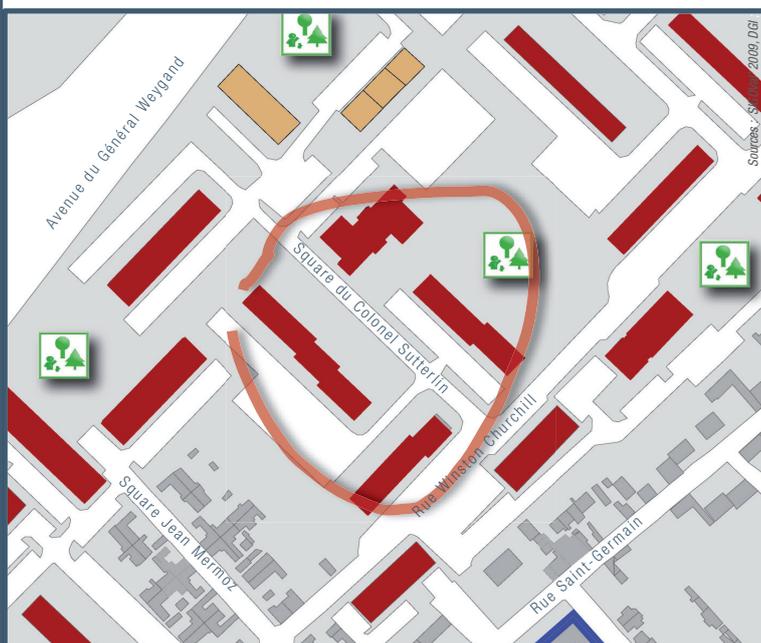
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Il s'agit d'un ensemble d'immeubles qui s'organisent autour du square du colonel Sutterlin, au cœur du secteur des Jardins.

De taille moyenne par rapport aux copropriétés voisines, ces immeubles apparaissent comme les moins dégradés du secteur : ils semblent faire l'objet d'un entretien régulier et profitent, de plus, de la présence d'espaces verts. Toutefois, en dépit de l'état général positif de ces copropriétés, les espaces intérieurs accusent quelques signes de fragilité.

Ces copropriétés sont intégrées dans l'OPAH intercommunale. Elles n'avaient pas bénéficié d'une OPAH jusqu'alors.

Si le site côtoie des ensembles d'habitation moins valorisants dans le quartier du jardin, sa localisation proche du centre ville et sa proximité avec l'espace Jean Legendre, l'UTC et la clinique Saint Côme, sont des atouts pour le maintien en l'état de la copropriété.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Les espaces extérieurs sont bien entretenus : allées propres, présence de clôtures entre les parkings des différentes copropriétés. La qualité du bâti semble moyenne, mais les murs, propres et repeints, sont entretenus. En revanche, les menuiseries montrent des signes de dégradation (volets, appui-fenêtres). Quant aux espaces intérieurs des bâtiments,

ils sont peu entretenus et certaines parties sont dégradées ; c'est le cas notamment des halls d'entrée, des escaliers, des entrées des caves.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	11 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	26 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

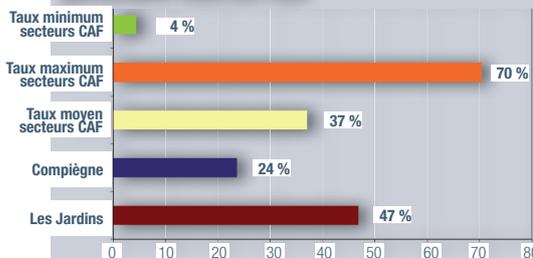
DIFFICULTÉ ?

oui
non

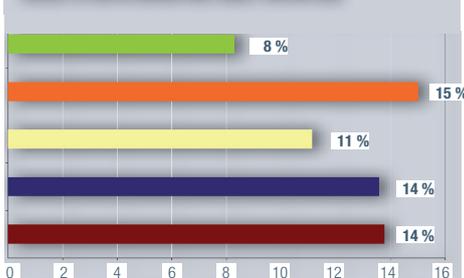
information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Les Jardins »



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Un taux de vacance élevé peut témoigner d'un problème au sein d'une copropriété. Or, le taux de vacance dans cet ensemble n'est pas significatif : s'il demeure supérieur à celui de la moyenne de l'agglomération, il est inférieur à la moyenne des copropriétés repérées dans l'ARC (de l'ordre de 13%).

En revanche, les chiffres statistiques transmis par la CAF de l'Oise montrent que l'ensemble se situe dans un secteur plus fragile socialement que

le reste de la commune et la totalité des copropriétés repérées dans l'ARC. Dans le quartier des Jardins, le taux d'allocataires à bas revenus est en effet supérieur à celui observé dans les autres secteurs des copropriétés repérées dans l'ARC. De plus, dans le secteur des Jardins où l'habitat privé est très majoritaire et les copropriétés sont nombreuses, la part d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF représente presque la moitié des habitants du secteur.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS potentiellement fragiles de l'ARC

04

COMPIÈGNE
- SAINT GERMAIN - JARDINS
LES BLEUETS
Oise-la Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

05

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



PERVENCHES - TULIPES - PRIMEVÈRES

SQUARE GABRIEL FOURNAISE



AVERTISSEMENT

Les premiers relevés de terrain avaient conclu sur l'hypothèse d'une seule copropriété qui regrouperait l'ensemble. Les dernières vérifications et une rencontre avec une représentante du syndicat des Pervenches ont remis cette hypothèse en cause. Il peut donc s'agir de 3 copropriétés : Pervenches (48 logts), Tulipes (40 logts) et Primevères (32 logts), soit 120 logements au total.

Nombre de logements	120
Période de construction	1960-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

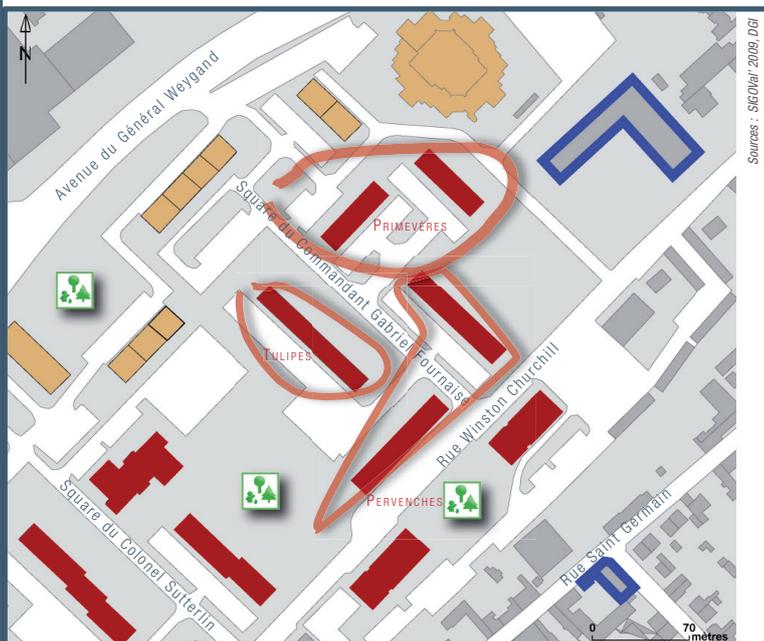
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input checked="" type="checkbox"/>
non	<input type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Cet ensemble est composé de 5 immeubles en forme de barres, que nous avons initialement, suite au repérage de terrain, considérés comme constituant une unique copropriété, en raison des similitudes observées sur le terrain (même architecture, même site).

Les difficultés de gestion des copropriétés du secteur des Jardins, dans lequel est inclus l'ensemble des Pervenches, ont déjà été repérées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pervenche, jusqu'alors en dehors des périmètres d'intervention publique sur l'habitat, fait partie de l'OPAH intercommunale.

De plus, la localisation de la copropriété proche du quartier du Puy du Roi et de l'UTC apparaît favorable à une revalorisation de cet ensemble de logements.

Les entretiens avec les acteurs locaux et élus de quartier confirmeront le caractère commun ou non de la gestion de cet ensemble, qui présente des signes de dégradation, à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voïries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



La construction d'origine semble de bonne qualité, malgré la saleté et l'état dégradé des volets et menuiseries.

Les espaces - halls d'entrée, escaliers, portes d'entrée, couloirs intérieurs - sont vétustes.

Les espaces extérieurs sont dans un état moyen et inégal : la voirie est globalement bonne, tandis que les espaces verts sont parfois très mal entretenus, particulièrement en cœur d'îlot.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	23 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	46 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

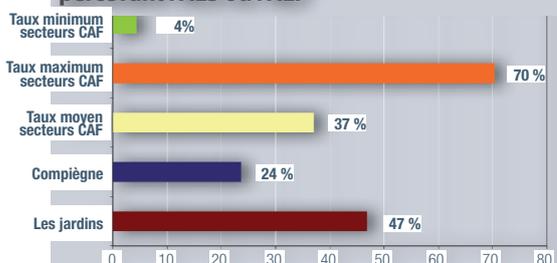
DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

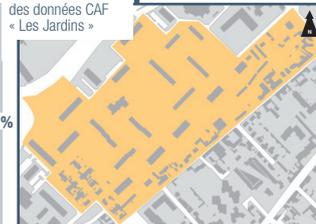
Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Les Jardins »



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Le fort taux de vacance, supérieur à la moyenne de l'agglomération et à celle des copropriétés observées (13%), témoigne d'une désaffection de la copropriété, d'une dévalorisation du secteur et de problèmes associés.

Selon les chiffres statistiques transmis par la CAF de l'Oise, le secteur se caractérise aussi par une représentation importante de populations à faibles ressources, puisque le taux d'allocataires à bas revenus est supérieur à la moyenne des secteurs concernés par des copropriétés dans l'ARC.

De plus, dans le secteur des Jardins où l'habitat privé est très majoritaire et les copropriétés sont nombreuses, la part d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF représente presque la moitié des habitants du secteur.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

06

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



WINSTON CHURCHILL

RUE WINSTON CHURCHILL



Nombre de logements	117
Période de construction	1960-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

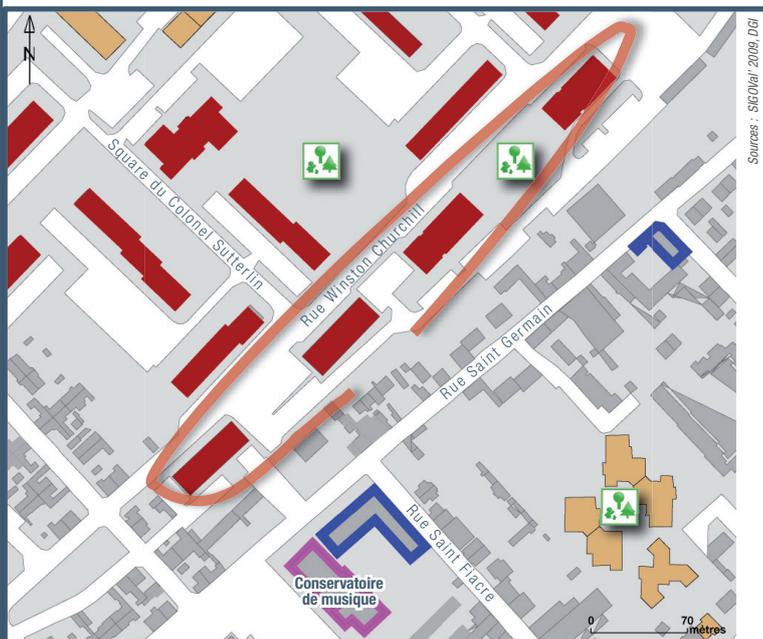
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Il s'agit d'un ensemble de quatre immeubles, « les Figuiers », « les Amaniers », « les Pommiers » et « les Cerisiers ». L'immeuble les Pommiers se distinguant des trois autres par un bon niveau d'entretien et une qualité des espaces, il est exclu de l'état des lieux présenté dans cette fiche, qui concernera les trois immeubles restants.

L'image, la morphologie des lieux rappellent que l'ensemble, construit entre 1960 et 1980, s'inscrit initialement dans le plan de la Zone à urbaniser en priorité (ZUP) de l'époque.

La copropriété présente des signes de dégradations importants. Elle appartient au secteur des Jardins, au sein duquel l'étude PLH de l'ARC a déjà repéré des dysfonctionnements. Elle est également située à proximité de la ZUS Clos des Roses-ZUP922-La Victoire, mais elle n'est pas incluse dans le périmètre de la ZUS.

REMARQUE : Cet ensemble n'a pas fait l'objet d'un regroupement par Oise-la-Vallée, car les 4 bâtiments étaient déjà regroupés dans la base de données Majic 2.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



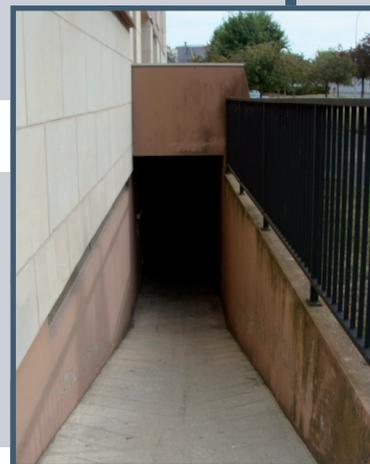
Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Si l'état constructif ne semble pas mauvais, le bâti manque manifestement d'entretien (façades vieilles, fissures et taches importantes sur les balcons « des Figuiers »), Les espaces intérieurs (halls d'entrée, couloirs, cages d'escaliers) font apparaître souvent des signes d'usure et de dégradation : peinture écaillée sur les portes, tapisserie des murs ancienne et parfois déchirée, traces de brûlure sur certains boutons utilisés pour l'ouverture des portes, boîtes aux lettres qui accusent le temps.

L'état des espaces verts est de même insatisfaisant : signes de dégradation de la voirie, des dalles entre les immeubles et les espaces verts, espaces minéraux envahis par les herbes folles, fissures parfois importantes des dalles de béton, voirie déformée dans les parkings...

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	12 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	34 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

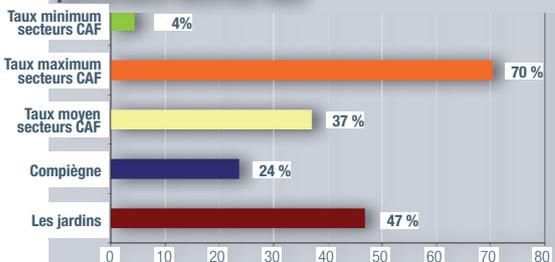
DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

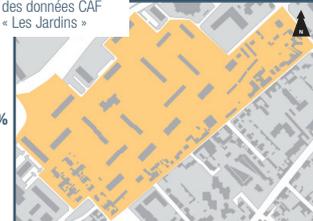
Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Les Jardins »



Sources : SIGOVal¹, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Bien qu'il représente le double de celui de l'agglomération, le taux de vacance reste inférieur à celui de la moyenne des copropriétés (12,8%).

Les chiffres statistiques transmis par la CAF de l'Oise montrent que l'ensemble se situe dans un secteur plus fragile socialement que le reste de la commune de Compiègne et la totalité des copropriétés repérées dans l'ARC. Dans le quartier des

Jardins, le taux d'allocataires à bas revenus est en effet supérieur à celui observé dans les autres secteurs des copropriétés repérées dans l'ARC. De plus, dans le secteur des Jardins où l'habitat privé est très majoritaire et les copropriétés sont nombreuses, la part d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF représente presque la moitié des habitants du secteur.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS potentiellement fragiles de l'ARC

06

COMPIÈGNE
- SAINT GERMAIN - JARDINS
WINSTON CHURCHILL
Oise-la-Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

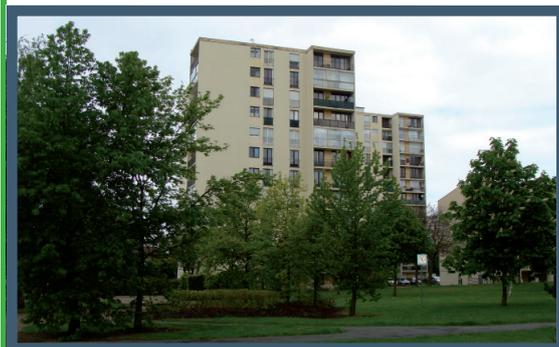
07

COMPIÈGNE

SAINT-GERMAIN - JARDINS



RÉSIDENCE DES ARTS SQUARE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT



Nombre de logements	148
Période de construction	1970-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

Sources : ARC

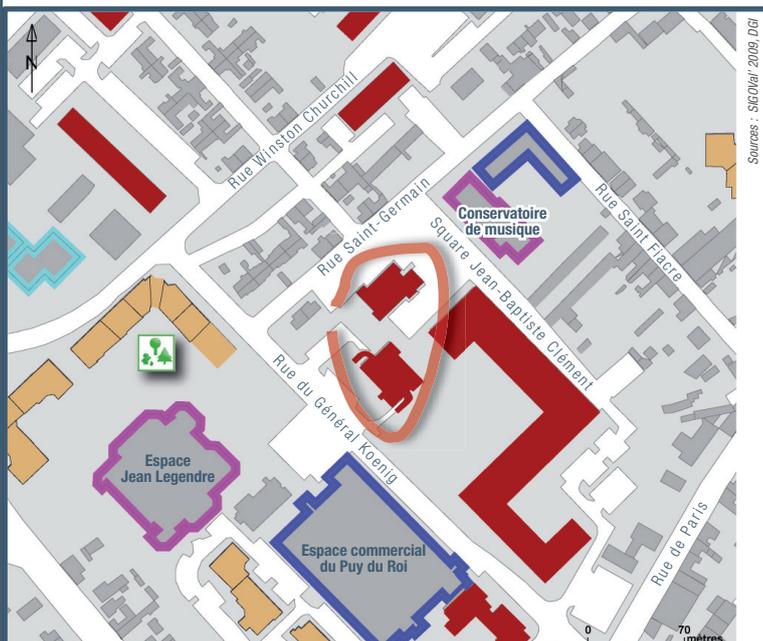
PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input checked="" type="checkbox"/>
non	<input type="checkbox"/>

Sources : ARC

Ravalement de façade en 2010

information non confirmée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

L'état général de la copropriété apparaît moyen à mauvais. Plusieurs signes témoignent de difficultés et d'un dysfonctionnement d'ensemble (voir au verso de la fiche).

La copropriété se situe également en limite du périmètre ZUS, ce qui peut aussi constituer un facteur de disqualification. Elle bénéficie toutefois de la proximité de l'espace Jean Legendre et du centre commercial.

La résidence des Arts, non concernée jusqu'ici par des périmètres d'intervention publique (périmètre ZUS, ANRU et OPAH), se trouvait à l'écart des grands projets urbains de l'agglomération, jusqu'à la mise en oeuvre de l'OPAH intercommunale 2010-2012.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Les espaces verts sont peu entretenus (herbes hautes, haies et buissons non taillés). Le bâti extérieur apparaît dégradé et peu entretenu : murs dénudés, portions de façades détériorées, balcons noircis. Les halls d'entrée sont moyennement entretenus et les parkings sont dans un état médiocre.

La présence de nombreux panneaux « à vendre » ou « à louer » interpelle sur l'instabilité des occupants de la copropriété et par conséquent sur son fonctionnement.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	26 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	35 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

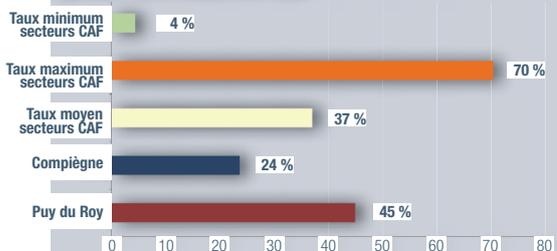
DIFFICULTÉ ?

oui
non

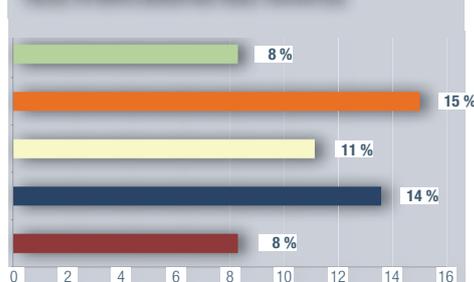
information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF «Puy du Roy»



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Le fort taux de vacance confirme que la copropriété observée connaît des difficultés. Si le taux d'allocataires percevant des bas revenus est assez faible sur le secteur du Puy du Roy qui englobe la résidence des Arts, le taux d'allocataires percevant l'ALS ou l'ALF est plus fort que le taux de Compiègne ou des secteurs observés.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS
potentiellement fragiles
de l'ARC

07

COMPIÈGNE
- SAINT GERMAIN - JARDINS
RÉSIDENCES DES ARTS
Oise-la-Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

08

COMPIÈGNE

SABLONS



SQUARE DU 8 MAI 1945

RUE DU MARÉCHAL FAYOLLE



Nombre de logements	219
Période de construction	1970-1980

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

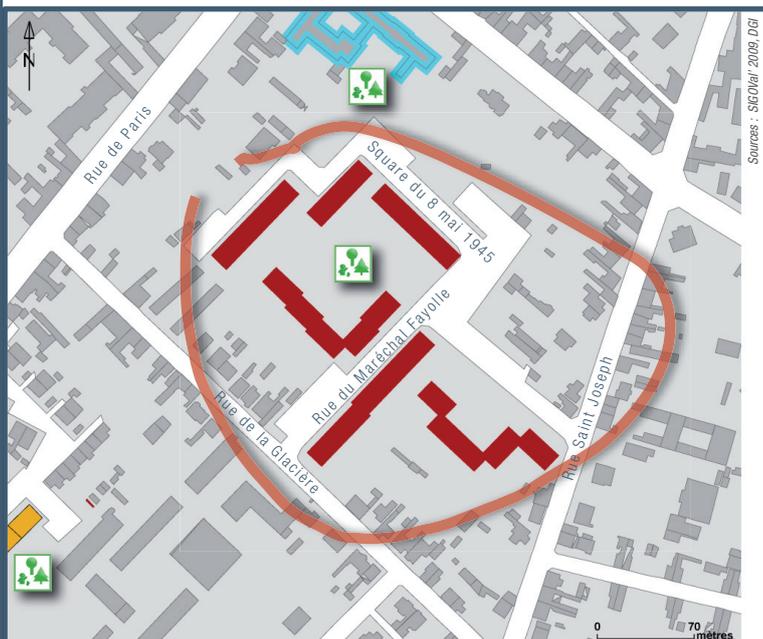
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Voici un exemple de regroupement statistique que nous avons opéré à partir de la base de données Magic 2, en raison des similitudes observées sur le terrain (même architecture, même site) : la copropriété dite « du 8 mai 1945 » est constituée d'une dizaine de petits immeubles, que nous avons, suite au repérage, regroupés au sein d'un même ensemble. L'entretien avec un acteur local ou un élu de quartier nous confirmera que l'ensemble est bien géré en commun.

Malgré les quelques dégradations relevées dans le bâtiment et les espaces extérieurs de la copropriété, l'ambiance générale apparaît agréable. L'ensemble se situe au sein d'un quartier pavillonnaire, calme, à la limite de la ZUS : Quartier de « La Victoire, ZUP 922, Clos des Roses », et à proximité du quartier des Maréchaux. En dépit de cette localisation favorable, en dehors de secteurs dits « sensibles » de l'agglomération, l'attractivité de cette copropriété reste limitée, en raison notamment d'une architecture et d'une organisation datées.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



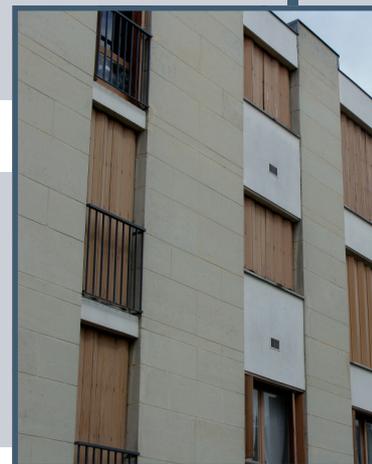
Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



L'état global de la copropriété (bâtiment, espaces intérieurs, espaces extérieurs) n'est ni excellent, ni mauvais. Le bâti d'origine semble de bonne qualité, mais insuffisamment entretenu : saleté des façades, vétusté partielle des menuiseries (volets). Les entrées des immeubles sont propres et ne présentent que des signes de dégradation limités.

De même, les espaces extérieurs sont propres et tenus dans l'ensemble, malgré les dégradations visibles sur des trottoirs et bordures.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	15 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	30 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF

Taux minimum secteurs CAF

Taux maximum secteurs CAF

Taux moyen secteurs CAF

Compiègne

Données non disponibles (secret statistique)

Taux d'allocataires bas revenus

Données non disponibles (secret statistique)

Le taux de vacance élevé (plus élevé que dans l'ARC et l'ensemble des copropriétés repérées), ainsi que les annonces répétées « A vendre » ou « A louer » repérées sur les immeubles, témoignent, entre autres difficultés, d'une instabilité des occupants. L'état des lieux ne peut être complété par l'information sur la situation sociale des occupants (données CAF) indisponible.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

09

COMPIÈGNE

PETIT MARGNY



LE CARROUSEL

AVENUE DU CHEMIN DE FER



Nombre de logements	102
Période de construction	1990-2000

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

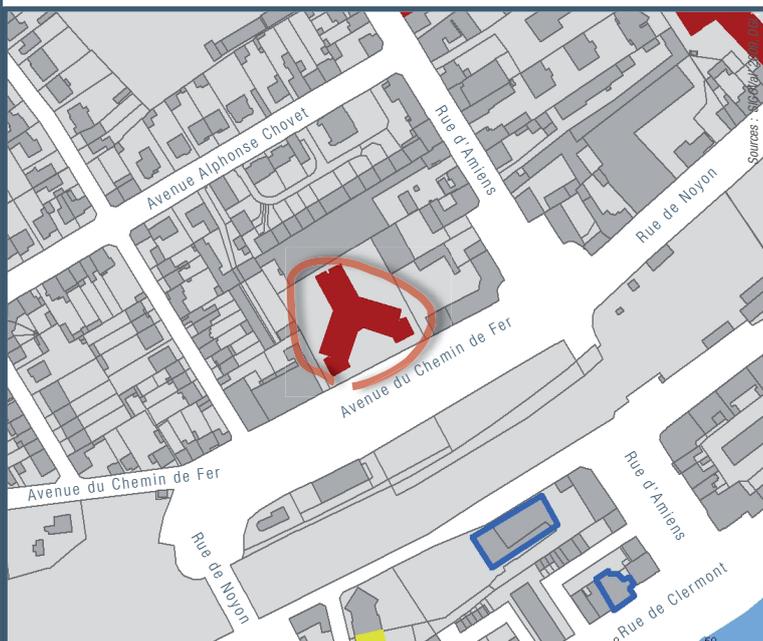
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

La résidence Le Carrousel est relativement récente mais son entretien semble insuffisant ; or, de par sa position centrale dans l'agglomération, elle mérite une attention particulière.

Elle se situe dans le quartier du Petit-Margny à Compiègne et profite d'une localisation favorable, en dépit de la présence d'une part, de la route de Noyon reliant le Centre-Ville à la gare et qui peut constituer pour les habitants une coupure avec la ville de Compiègne et d'autre part, des voies ferrées qui peuvent être sources de nuisances. Proche du centre ville et de la gare SNCF, inscrite dans un périmètre d'OPAH, elle devrait tirer parti des perspectives d'évolution du secteur, liées au projet de cœur d'agglomération.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voïries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Si l'apparence du bâti est bonne globalement, elle accuse des signes de dégradations légères dans le détail, à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment : entretien insuffisant des façades, des escaliers extérieurs, des halls d'entrée, des couloirs intérieurs. Quant aux espaces extérieurs, si les espaces verts sont mis en valeur (pelouses tondues,

parterres fleuris, arbres taillés), les parkings, les trottoirs et allées de la copropriété ne semblent pas entretenus.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	nd	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	nd	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

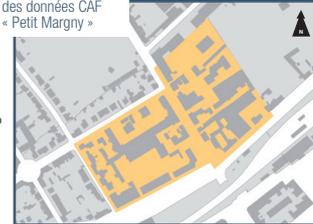
Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Petit Margny »



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

La copropriété enregistre un taux de vacance élevé et un faible taux de propriétaires occupants. La résidence accueille un nombre important d'étudiants, majoritairement locataires et mobiles, ce qui peut expliquer ces résultats. Les caractéristiques sociales liées aux occupants du secteur CAF dans lequel se trouve la copropriété font apparaître une forte représentation des allocataires : le taux d'allocataires à bas re-

venus est supérieur à celui de la moyenne des autres secteurs CAF étudiés.

Le taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF dans ce secteur CAF est également important (70 %) ; or, dans ce secteur, la copropriété étudiée constituant l'ensemble le plus important de logements privés, elle pèse fortement sur ces résultats.

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS potentiellement fragiles de l'ARC

09

COMPIÈGNE - PETIT MARGNY
LE CARROUSEL

Oise-la-Vallée
JUILLET 2010

REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS *potentiellement fragiles*

de l'Agglomération de la Région de Compiègne

10

COMPIÈGNE / MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE

PETIT MARGNY



RUE VICTOR HUGO



Nombre de logements	263
Période de construction	1980-2000

Sources : Magic 2, DGI 2008, ARC, Oise-la-Vallée - relevés de terrain

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PUBLIQUE

OPAH 2010 - 2012	<input checked="" type="checkbox"/>
OPAH précédentes	<input checked="" type="checkbox"/>
ZUS	<input type="checkbox"/>
Projet d'agglomération	<input type="checkbox"/>
Proximité du site de réhabilitation du 51 ^{ème} RT	<input type="checkbox"/>
Aucun	<input type="checkbox"/>

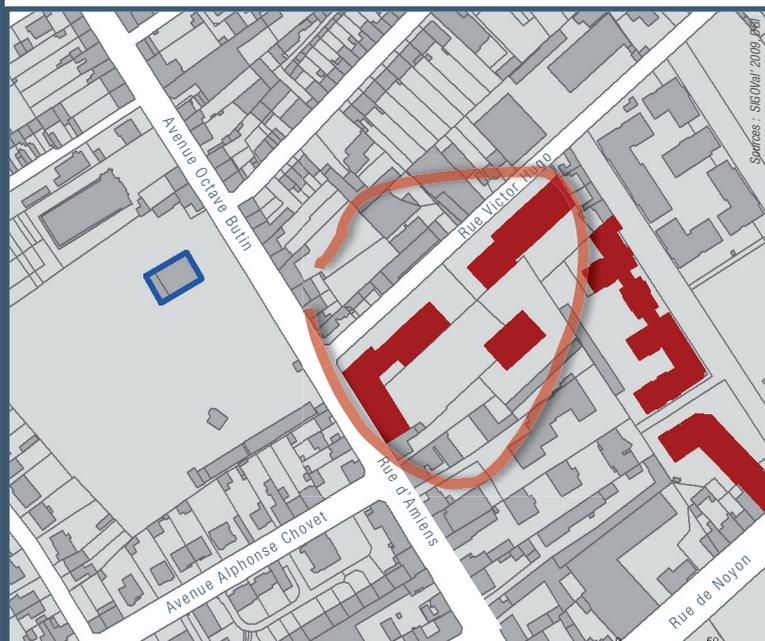
Sources : ARC

PROJET(S) PRÉVU(S) SUR LA COPROPRIÉTÉ

oui	<input type="checkbox"/>
non	<input checked="" type="checkbox"/>

Sources : ARC

information non collectée lors des entretiens



- Parc de logements privés
- Périmètre étudié
- Parc de logements publics
- Equipements sportifs/culturels
- Equipements administratifs/services
- Equipements scolaires
- Parc urbain/Plaine de jeux

Cette grande copropriété est favorablement localisée, à la fois dans le centre de Margny-lès-Compiègne, à proximité de la gare et dans le cœur d'agglomération, en devenir.

Elle est composée de 4 immeubles, dont l'image générale est positive, malgré l'état moyen du bâti et des espaces extérieurs.

L'immeuble en « L » qui fait l'angle de la rue d'Amiens est le plus ancien et se compose de logements grands et moyens (T3, T4), tandis que les deux autres immeubles, plus récents, comportent un grand nombre de studios et de T1

Comme pour la résidence Le Carrousel, le maintien en bon état de la résidence Victor Hugo, de par sa localisation centrale dans l'agglomération, mérite un suivi particulier.



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise
JUILLET 2010

SIGNES ET FACTEURS DE DÉGRADATION ⁽¹⁾

Etat constructif/
bâtiment



Espaces intérieurs
collectifs



Espaces extérieurs,
voiries et réseaux



⁽¹⁾ d'après relevés de terrain



Le bâti apparaît de qualité moyenne et, malgré un entretien visible, semble rencontrer des problèmes d'humidité et d'isolation. Les espaces intérieurs sont quant à eux en partie dégradés : vétusté des murs ou des sols dans les halls d'immeubles, les couloirs. Les espaces extérieurs de la copropriété sont globalement propres, comme l'ensemble de la

copropriété, les espaces verts et fleuris sont bien entretenus. Toutefois, la voirie, les murets, les trottoirs ne sont pas dans un parfait état.

OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	% dans la copropriété	% dans les copropriétés de 100 logements et +	% dans l'ARC
Taux de vacance	6 %	13 %	6 %
Taux de propriétaires occupants	38 %	24 %	45 %

Sources : Majic 2

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

DIFFICULTÉ ?

oui
non

information non collectée lors des entretiens

Sources : ARC

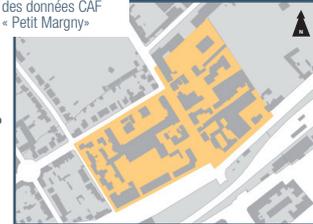
Taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF



Taux d'allocataires bas revenus



Secteur des données CAF « Petit Margny »



Sources : SIGOVal, CAF de l'Oise 31.12.07

« Secteurs CAF » = secteurs délimités par la CAF et comprenant des copropriétés de plus de 100 logements. Ce sont les unités géographiques les plus fines à notre disposition, nous permettant une approche sociale des copropriétés.

Ni le taux de vacance ni le taux de propriétaires occupants ne se distinguent des taux observés au niveau de l'agglomération.

Quant aux chiffres transmis par la CAF, ils ne concernent pas l'ensemble de la copropriété, puisque le secteur CAF ne couvre que la commune de Compiègne. Dans ce secteur CAF, le taux d'allocataires à bas revenus est supérieur à celui

de la moyenne des secteurs étudiés. Le taux d'allocataires en logement privé percevant l'ALS ou l'ALF dans ce secteur CAF est également important ; or, dans ce secteur, la copropriété étudiée constituant l'ensemble le plus important de logements privés, elle pèse fortement sur ces résultats.

Liste des représentants des communes contactés pendant l'étude

Les élus des quartiers concernés par les secteurs étudiés ont été recensés :

Commune	Quartier	Adresse de la Copropriété	Elu de quartier, personne ressource
Compiègne	Royallieu-Pompidou	Rue du docteur Calmette	VELEX Richard
Compiègne	Royallieu	Résidence Fleurie	VELEX Richard
Compiègne	Royallieu	Square des Acacias	VELEX Richard
Compiègne	Clos des Roses	Rue Charles Gounod	BELABED Doumiya - Mme VIVET
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Square Jean Mermoz	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Square Marie-Louise Dellaide	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Square du colonel Sutterlin	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Square Gabriel Fournaise	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Rue Winston Churchill	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Rue Saint Germain	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Square Jean-Baptiste Clément	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Saint Germain-Jardins	Rue Charles Faroux	POYET- TRUCHOT Geneviève - M. VERRIER
Compiègne	Les Sablons	Square du 8 Mai	BENZADI Abdelhalim
Compiègne	Les Sablons	Avenue de la Libération	BENZADI Abdelhalim
Compiègne	Avenues	Rue Ferdinand Bac	DE MONGOLFIER Regis
Compiègne	Avenues	Rue Amédée Boucquerel	DE MONGOLFIER Regis
Compiègne	Avenues	Rue Carnot	DE MONGOLFIER Regis
Compiègne	Avenues	Rue Carnot	DE MONGOLFIER Regis
Compiègne	Centre	Rue de l'Oise	VEZIER Liliane - Mme GARROT
Compiègne	Centre	Rue du chemin de fer	TROUSSELLE Françoise
Margny-les-Compiègne/ Compiègne	Centre	Rue Victor Hugo	TROUSSELLE Françoise

Dépendants des disponibilités des élus, les entretiens ont eu lieu début 2010.

Ont été rencontrés :

- Monsieur Foubert – Compiègne et ARC
- Monsieur Vexex - quartier Royallieu
- Madame Poyet-Truchot – quartier des Jardins
- Monsieur Benzadi - quartier des Sablons

Ont été contactés par téléphone :

- Mme Trousselle – Compiègne centre, qui déclare n'avoir aucun problème particulier à communiquer sur les copropriétés. La note de synthèse provisoire et les fiches descriptives lui ont été envoyées, afin qu'elle valide ou complète l'état des lieux dressé par OLV.
- Monsieur Verrier – quartier des Jardins et copropriétés de l'ARC en général : les documents (note et fiches provisoires), ainsi qu'une liste de questions lui ont été envoyés.

Liste des copropriétés de 50 logements et plus établie à partir du fichier Majic 2, nettoyé et corrigé après vérification de terrain - Tableau associé à la couche SIG - OVL juillet 2010

COMMUNE	ADRESSE	LIBELLE	Nb de logts	Regroupement suite traitement de la base	Nombre de Bâtiments	Observations
COMPIEGNE	rue des Réservoirs et rue Carnot	Résidence rue des Réservoirs	293	NON	6	
MARGNY-LES-COMPIEGNE	Rue Victor Hugo	Résidence Victor Hugo	263	NON	4	A cheval sur la commune de Compiègne et de Margny
COMPIEGNE	Square du 8 mai 1945, rue du Maréchal Fayolle et Maunoury	Résidence square du 8 mai 1945	219	OUI	7	
COMPIEGNE	Rue Amédée Boucquerel	Résidence rue A.Boucquerel	192	OUI	5	
COMPIEGNE	Avenue de la Libération	Résidence rue de la Libération	182	NON	6	S'agit-il d'une même copropriété ? Nb de logements incertain
MARGNY-LES-COMPIEGNE	Impasse Jean de la Fontaine	Résidence impasse J. de la Fontaine	165	NON	1	
COMPIEGNE	Square du Colonel Sutterlin et rue Winston Churchill	Résidence Les Bleuets	160	OUI	4	
COMPIEGNE	Rue Ferdinand Bac et Résidence de la Vénérie	Résidence La Vénérie	158	OUI	6	
COMPIEGNE	Résidence Fleurie	Résidence Fleurie	155	NON	3	
COMPIEGNE	Square Charles Gounod	Résidence square C.Gounod	155	NON	3	
COMPIEGNE	rue de l'Oise	Résidence Hémicycle 1 et 2	149	NON	3	
COMPIEGNE	Square Jean-Baptiste Clément	Résidence des Arts	148	NON	2	
COMPIEGNE	Square Jean-Baptiste Clément	Résidence Jeanne d'Arc	132	NON	1	
COMPIEGNE	Rue Charles Faroux	Résidence rue C.Faroux	122	NON	2	
COMPIEGNE	Rue Winston Churchill	Résidence rue W.Churchill	117	NON	4	
COMPIEGNE	Rue du docteur Albert Calmette	Résidence rue A.Calmette	111	NON	2	
MARGNY-LES-COMPIEGNE	rue de Molière	Résidence rue Molière	108	NON	1	Présence de locatif public dans la copropriété privée et nb de logements incertains
COMPIEGNE	Square Jean Mermoz	Résidence Marie Caroline	107	NON	2	
COMPIEGNE	Square Marie-Louise Dellaïde	Résidence Marie Louise	107	OUI	2	
COMPIEGNE	Avenue du Chemin de Fer	Résidence Le Carroussel	102	NON	1	
COMPIEGNE	Rue Carnot	Résidence rue Carnot	101	NON	2	
MARGNY-LES-COMPIEGNE	quai de Venette et rue de Beauvais	Résidence rue de Beauvais	96	NON	2	Les bâtiments accolés à l'ouest n'existent plus, en friche
COMPIEGNE	avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Résidence Square Kennedy	92	OUI	4	Nb de bâtiments incertains
COMPIEGNE	rue Edouard Branly	Résidence rue E.Branly	89	NON	3	
COMPIEGNE	rue Joseph Leprince et rue des Domeliers	Résidence rue J.Leprince	87	NON	1	
COMPIEGNE	Passage Anatole France	Résidence passage A.France	85	OUI	2	
COMPIEGNE	rue du 67ème régiment d'infanterie	Résidence du Clos de la Liberté	79	NON	2	
COMPIEGNE	rue de Paris	Résidence rue de Paris	72	OUI	2	
COMPIEGNE	rue du docteur Emile Roux	Résidence rue E.Roux	70	NON	1	
MARGNY-LES-COMPIEGNE	rue de la Prairie	Résidence rue de la Prairie	69	NON	5	
COMPIEGNE	avenue du président Georges Clémenceau	Résidence Les Beaux Monts	64	NON	4	Nombre de logements incertains
COMPIEGNE	rue de l'Epargne	Résidence Les Essarts	64	NON	1	
COMPIEGNE	Avenue de la Libération, rue Rhin et Danube	Résidence rue Rhin et Danube	63	NON	5	Nb de logements et de bâtiments incertains
COMPIEGNE	rue du Général de Béney	Résidence rue de Béney	62	NON	1	
COMPIEGNE	Square de Valmy	Résidence Square Valmy	61	NON	15	
COMPIEGNE	rue Philippe Auguste	Résidence rue P.Auguste	60	NON	1	
COMPIEGNE	rue du Plémont	Résidence rue du Plémont	60	NON	1	
COMPIEGNE	Square des Acacias	Résidence Les Acacias	60	NON	2	
COMPIEGNE	Square des Tilleuls	Résidence Les Tilleuls	60	NON	4	
COMPIEGNE	rue des Capucins	Résidence rue des Capucins	59	NON	1	
COMPIEGNE	Square du Colonel Sutterlin	Résidence square Sutterlin	58	NON	1	
COMPIEGNE	rue des Domeliers	Résidence Les Remparts	58	NON	2	
COMPIEGNE	rue de la Justice	Résidence rue de la Justice	56	NON	2	Nb de logements incertains
COMPIEGNE	rue Saint-Lazare	Résidence rue St-Lazare	55	NON	2	

Liste des copropriétés de 50 logements et plus établie à partir du fichier Majic 2, nettoyé et corrigé après vérification de terrain - Tableau associé à la couche SIG - OVL juillet 2010

MARGNY-LES-COMPIEGNE	rue de la Prairie, Boulevard de la 1ère Armée	Résidence Vivaldi 1 et 2	55	OUI	2	
COMPIEGNE	rue du Maréchal Douglas-Haig	Résidence rue Douglas-Haig	54	NON	1	
COMPIEGNE	rue de Gramont	Résidence rue de Gramont	52	NON	1	
COMPIEGNE	rue de l'Oise et rue du Chevreuil	Résidence des Bords de l'Oise	52	NON	2	
COMPIEGNE	rue Soeur Thérèse Massin	Résidence rue T.Massin	51	NON	1	Détermination d'une copropriété incertaine
COMPIEGNE	allée du Carmel	Résidence allée du Carmel	51	NON	7	Nb de logements incertains
COMPIEGNE	rue du Bataillon de France	Résidence de La Corderie	51	NON	1	Noombre de logements incertains et destination des logements ambiguë
COMPIEGNE	avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rue du docteur Emile Roux	Résidence avenue Tassigny	50	NON	1	
COMPIEGNE	rue des Sablons	Résidence rue des Sablons	50	NON	2	
COMPIEGNE		Résidence Paul Valéry	50	NON	2	Nb de bâtiments et de logements inconnus mais sûrement > à 50
COMPIEGNE		Résidence Les Pervenches	48	NON	2	Délimitation incertaine lors du 1er relevé, regroupé avec les résidences des Tulipes et des Primevères
COMPIEGNE		Résidence Les Tulipes	40	NON	1	Délimitation incertaine lors du 1er relevé, regroupé avec les résidences des Pervenches et des Primevères
COMPIEGNE		Résidence Les Primevères	32	NON	2	Délimitation incertaine lors du 1er relevé, regroupé avec les résidences des Pervenches et des Tulipes