

FICHE N° 6

Aide à la gestion des espaces communs, mobiliser les copropriétaires sur l'amélioration de leur environnement

Les immeubles et îlots en copropriétés ne pourront être valorisés qu'à partir d'un (ré)investissement par les copropriétaires eux-mêmes, les instances de gestion des sites (bâti et non bâti)

Cela s'applique à l'ensemble des sites, à partir des décisions à prendre par les syndicats de copropriétés, sur l'entretien courant et le nettoyage, la gestion des ordures ménagères, la signalétique, l'adoption de règles d'usage des lieux.

OBJECTIFS A ATTEINDRE

- La mobilisation doit permettre de (ré) intéresser des propriétaires et occupants à leur cadre de vie quotidien et à impliquer les nouveaux arrivants et investisseurs potentiels.
- L'objectif est de (re) constituer des groupes de copropriétaires en capacité de gérer sur la durée et de préparer de possibles projets structurants en lien avec la Collectivité qui disposerait alors d'interlocuteurs. Projets possibles : mise en commun de jardins, éclairage et entretien des voies, mutualisation pour des travaux de façades, d'accessibilité par coursives extérieures etc...

DIFFICULTES A RESOUDRE

- Les conditions d'occupation sont assez diverses : âge des occupants, acquisitions « par défaut », bailleurs « éloignés »
- Gestion souvent à minima
- Statut juridique des espaces extérieurs sous forme d'indivision, limitant la prise de décision
- Crainte toujours présente d'avoir à assumer charges et frais supplémentaires sur la copropriété.

MOYENS FINANCIERS : Mise à disposition de la CARENE ou Ville de St Nazaire + financement d'un prestataire extérieur, gage de neutralité dans les négociations avec les copropriétés. Subvention (50% de la dépense) à négocier avec l'ANAH dans le cadre du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés.

CONTENU ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

- Organisation d'ateliers par îlots de copropriétés (groupes d'immeubles) sous l'égide de la Ville de St Nazaire et de la CARENE avec animation externe pour :
 - établir avec les participants les problèmes rencontrés et les besoins
 - se déterminer sur une ou plusieurs priorités simples relevant de menues améliorations et / ou de la gestion et / ou des usages
 - construire une feuille de route pour chaque copropriété intéressée
 - établir une charte d'engagements entre les copropriétaires, les occupants, les instances et la Collectivité quand cette dernière voit sa responsabilité être impliquée.
- « kit » de gestion courante des espaces communs de la copropriété, intégrant des fiches de conseils à la gestion, des informations sur les partenaires etc...(cf « boîte à outils » de la fiche 5)

PARTENAIRES A MOBILISER

Ville de Saint-Nazaire
CARENE
Opérateur extérieur : CDH44, ADIL...
Syndics et syndicats
Copropriétaires et usagers
L'atelier (lieu de rencontre et débats)