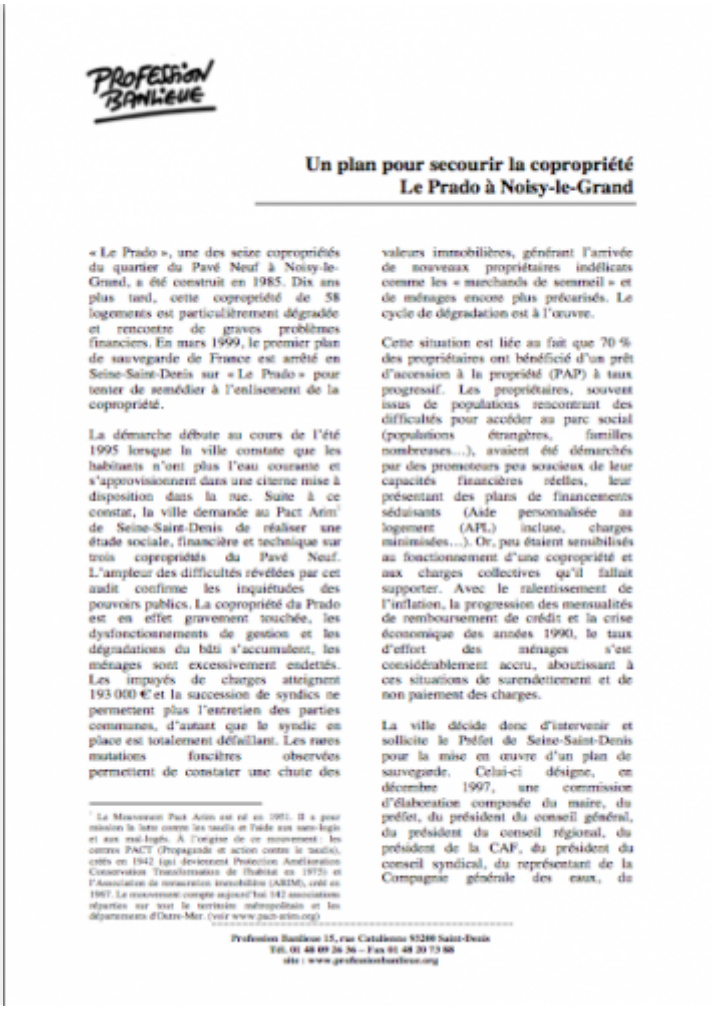
UN PLAN POUR SECOURIR LA COPROPRIÉTÉ LE PRADO À NOISY-LE-GRAND

1er décembre 2004



Un plan pour secourir la copropriété
Le Prado à Noisy-le-Grand

« Le Prado », une des seize copropriétés du quartier du Pavé Neuf à Noisy-le-Grand, a été construit en 1985. Dix ans plus tard, cette copropriété de 58 logements est particulièrement dégradée et rencontre de graves problèmes financiers. En mars 1999, le premier plan de sauvegarde de France est arrêté en Seine-Saint-Denis sur « Le Prado » pour tenter de remédier à l'enlisement de la copropriété.

La démarche débute au cours de l'été 1995 lorsque la ville constate que les habitants n'ont plus l'eau courante et s'approvisionnent dans une citerne mise à disposition dans la rue. Suite à ce constat, la ville demande au Pact Arim' de Seine-Saint-Denis de réaliser une étude sociale, financière et technique sur trois copropriétés du Pavé Neuf. L'ampleur des difficultés révélées par cet audit confirme les inquiétudes des pouvoirs publics. La copropriété du Prado est en effet gravement touchée, les dysfonctionnements de gestion et les dégradations du bâti s'accumulent, les ménages sont excessivement endettés. Les impayés de charges atteignent 193 000 € et la succession de syndics ne permettent plus l'entretien des parties communes, d'autant que le syndic en place est totalement défaillant. Les rares mutations foncières observées permettent de constater une chute des valeurs immobilières, générant l'arrivée de nouveaux propriétaires indélicats comme les « marchands de sommeil » et de ménages encore plus précarisés. Le cycle de dégradation est à l'œuvre.

Cette situation est liée au fait que 70 % des propriétaires ont bénéficié d'un prêt d'accession à la propriété (PAP) à taux progressif. Les propriétaires, souvent issus de populations rencontrant des difficultés pour accéder au parc social (populations étrangères, familles nombreuses…), avaient été démarchés par des promoteurs peu soucieux de leur capacités financières réelles, leur présentant des plans de financements séduisants (Aide personnalisée au logement (APL) incluse, charges minimisées…). Or, peu étaient sensibilisés au fonctionnement d'une copropriété et aux charges collectives qu'il fallait supporter. Avec le ralentissement de l'inflation, la progression des mensualités de remboursement de crédit et la crise économique des années 1990, le taux d'effort des ménages s'est considérablement accru, aboutissant à ces situations de surendettement et de non paiement des charges.

La ville décide donc d'intervenir et sollicite le Préfet de Seine-Saint-Denis pour la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde. Celui-ci désigne, en décembre 1997, une commission d'élaboration composée du maire, du préfet, du président du conseil général, du président du conseil régional, du président de la CAF, du président du conseil syndical, du représentant de la Compagnie générale des eaux, du

[illegible]

Profession Banlieue 15, rue Catulienne 93200 Saint-Denis
Tél. 01 48 09 26 36 – Fax 01 48 20 73 88
site : www.professionbanlieue.org

" Le Prado ", une des seize copropriétés du quartier du Pavé Neuf à Noisy-le-Grand, a été construit en 1985. Dix ans plus tard, cette copropriété de 58 logements est particulièrement dégradée et rencontre de graves problèmes financiers. En mars 1999, le premier plan de sauvegarde de France est arrêté en Seine-Saint-Denis sur " Le Prado " pour tenter de remédier à l'enlisement de la copropriété.

- Emplacement : Accueil > Publications et Ressources > Les fiches d'expérience >
- Adresse de cet article : https://www.professionbanlieue.org/Un-plan-pour-secourir-la-copropriete-Le-Prado-a-Noisy-le-Grand