

# Journée régionale des PDLHI – Occitanie 29 mai 2018

Christian Brusau, chef du service habitat  
privé, Toulouse Métropole

Pascaline Brandalac, directrice, ADIL 31



REGISTRE DES COPROPRIETES ANAH 1 937 copropriétés

OBSERVATOIRE VALEURS FONCIERES  
518 copropriétés

OBSERVATOIRE MULTICRITERES en  
QPV + signalements TM  
100 copropriétés

Diag-Express

5 à 6 expertises/an

ARBITRAGES ET VALIDATIONS EN COPIL

En bonne santé  
1855

Observation

A surveiller ou fragiles  
41  
Outils de prévention

Diagnostics ADIL

Habiter Mieux Copro

Ma Copro Bouge

POPAC

En difficultés ou dégradées  
31  
Dispositifs curatifs

Plan de Sauvegarde

Mandataire ad hoc

OPAH Copro dégradée

Administration judiciaire

Dégradées non  
redressables  
10



# Copropriété le Parc déqualification du bâti dysfonctionnement des éléments d'équipement une situation juridique inédite



**183 logements répartis en 3 bâtiments et construits entre 1961-1963**

**Quartier**

Pôle Sud-Ouest Secteur 6.5

**Bailleur référent**

Habitat Toulouse 6 logements

**Syndic**

Cabinet Marty - Vanessa Delaux  
marty@immobilier-toulouse.net

**Conseil Syndical :**

Président : Bernard BIGAI  
b.bigai@free.fr

11/2006 : expertise SETOMIP  
04/2009 : état des lieux ADIL31  
2012 : étude pré-opérationnelle  
2013-2016 : OPAH  
2016 : dispositif Ma Copro Bouge

Hygiène et sécurité des personnes  
Confort/ Economies d'énergie

2013/2016 OPAH copropriété dégradée

*Travaux réalisés : Total : 2,9M  
ANAH : 1,05M + ASE 248 000  
TM : 232 521*

2017/2018 Accompagnement  
« Ma Copro Bouge »

# Copropriété Milan

Présence d'amiante dans les garages, parties communes dégradées, impayés de charges, troubles de voisinage, spécialisation des commerces



8 Place de Milan  
31100 TOULOUSE

106 logements

Quartier  
Secteur 6.4 Saint Simon-Lafourguette

Bailleur référent :  
3 logements acquis par la SA HLM Les  
Chalets+ 1 Setomip

Syndic  
SARL DOMICIMM

12/06 : expertise gestion cabinet  
Urbanis  
04/09 : état des lieux ADIL  
01/10-06/10 : perm juridiques ADIL31  
2010-12 : mission d'accompagnement  
au désamiantage (CU-Urbanis)

Arrêté d'insalubrité  
remédiable : 11 03 2010

Co-financement Anah (60%) et  
Toulouse Métropole (10%)

Procédure de substitution aux  
copropriétaires défaillants :  
2011

Accompagnement des  
copropriétaires par un  
opérateur

Permanences ADIL sur site

Diagnostic express : 2017

# Copropriété Les Castalides dégradation totale des conditions de vie, interdiction d'habiter et évacuation d'urgence



## Castalides

71 rue Aristide Maillol 31100  
Toulouse

399 logements  
297 T1 de 14 m<sup>2</sup>, 60 T1bis de 26  
m<sup>2</sup>, 42 T2 de 30 m<sup>2</sup>

Quartier Mirail université  
Secteur Démocratie Locale 6  
Pôle Sud Ouest

185 logements acquis par Habitat  
Toulouse

Syndic  
Habitat Toulouse

Expertise Cabinet Urbanis en 2007  
et ADIL en 2010

2006 : première action de police sanitaire (injonction SCHS)  
2008 : expertise administrative de péril  
2009 : arrêté préfectoral d'insalubrité  
2010 : travaux d'office et le bailleur social devient syndic  
2012 : désignation d'un administrateur provisoire  
AMO Flash Anah + PIG LHI  
2013 : interdiction d'habiter  
26 août : évacuation de l'immeuble  
2015 : arrêté préfectoral aux fins d'expropriation (obligation de démolition)



# Copropriété familiale Gatien Arnoult prise d'arrêtés successifs, hébergement des occupants, mise en place d'une astreinte



18/20 rue Gatien Arnoult  
31000 TOULOUSE

30 logements + 4 commerces

Quartier Centre Ville  
Arnaud Bernard

Syndic bénévole  
Copropriété familiale (10  
copropriétaires)

Arrête d'insalubrité remédiable : 14 06 2012

Délai d'exécution des travaux : 18 mois

Obligation d'héberger les occupants (sous 3 mois)

Constat de carence des copropriétaires : substitution par l'État pour l'hébergement de 4 ménages à compter d'avril 2013

Constat de carence de non réalisation des travaux : 12 10 2016

Arrêté portant astreinte : 19 07 2017

Merci de votre attention

