



COPROPRIETE GUILLAUME APOLLINAIRE

ETUDE OPAH COPROPRIETE

SYNTHESE DIAGNOSTIC / mars 2009

InSitu

Etude et Conseil



Synthèse Diagnostic

Guillaume Apollinaire au cœur des résidences du Petit Bard :

- Le souhait d'une égalité de traitement

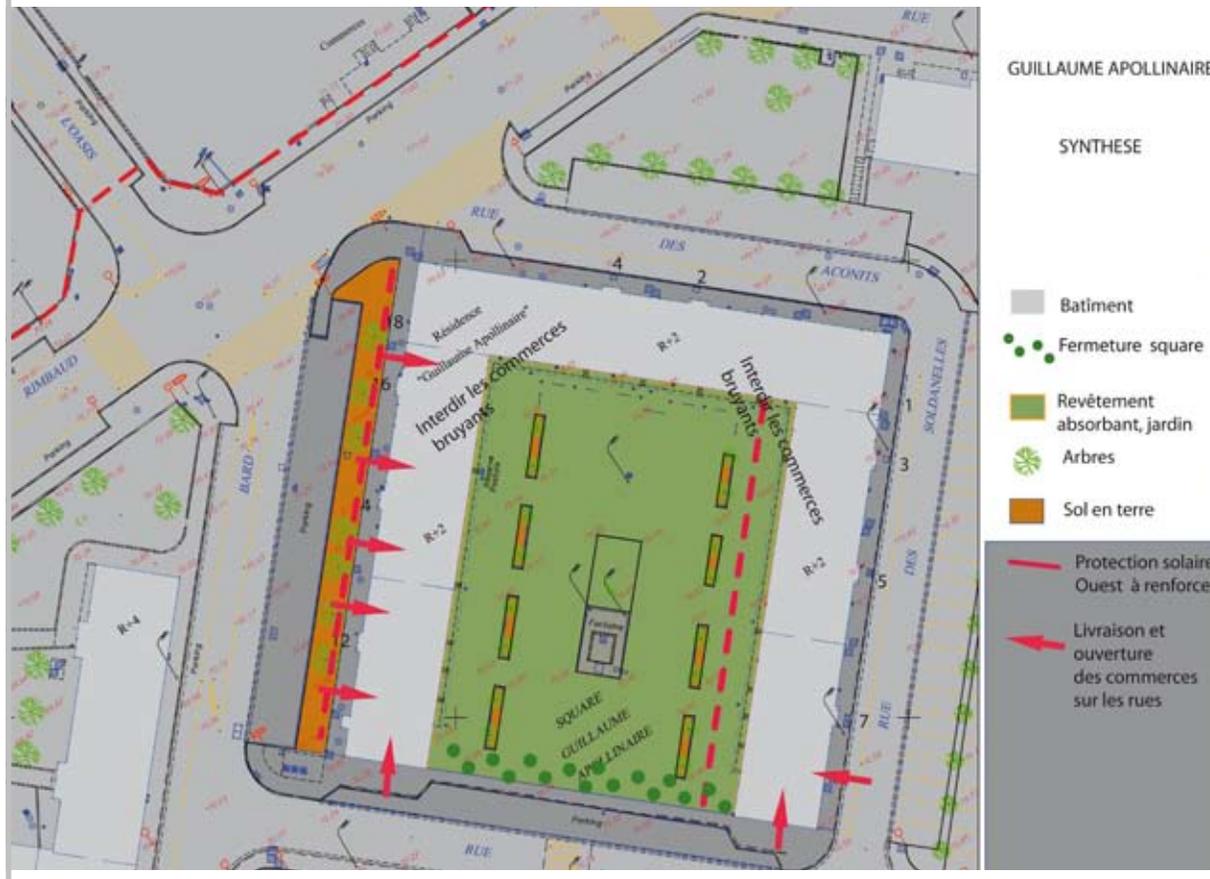
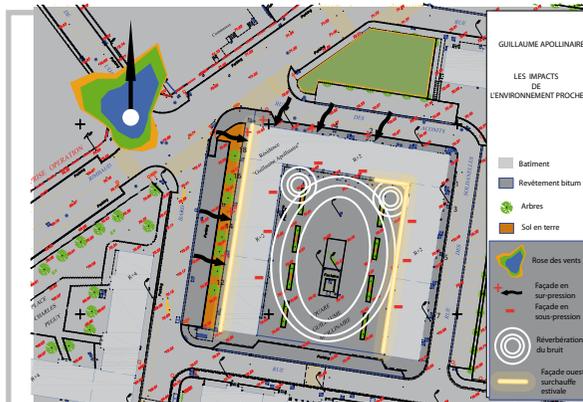


La copropriété Guillaume Apollinaire exerce par la présence des commerces et du marché hebdomadaire, une forte attractivité auprès des habitants des résidences du Petit Bard mais aussi plus largement sur le quartier des Cévennes et la Mosson. Ce pôle commercial a été créé dès la construction des résidences. A l'époque la diversité des commerces était obligatoire. **L'activité commerciale est aujourd'hui fragilisée** : les activités trop semblables se font concurrence et se nuisent. Les commerces et le stationnement ayant envahi le square, des conflits d'usage sont permanents avec les habitants concernant le bruit, les odeurs, les accès, les livraisons. D'autre part **le devenir de ces commerces et du marché n'est pas arrêté dans le projet urbain** et les commerçants sont inquiets de leur avenir.

Même si la copropriété a toujours été indépendante des résidences du Petit Bard, les habitants et les propriétaires ont le sentiment d'appartenir au même ensemble et s'attendent **au même type d'intervention de la part de la collectivité**. Or l'outil d'intervention de l'OPAH copropriété retenu pour Guillaume Apollinaire n'est pas du même niveau que celui du plan de sauvegarde mis en œuvre sur les résidences du petit Bard. **Une communication particulière ou, des effets de compensation seront à prévoir de manière à ne pas démobiliser les propriétaires.**

Un environnement proche de faible qualité :

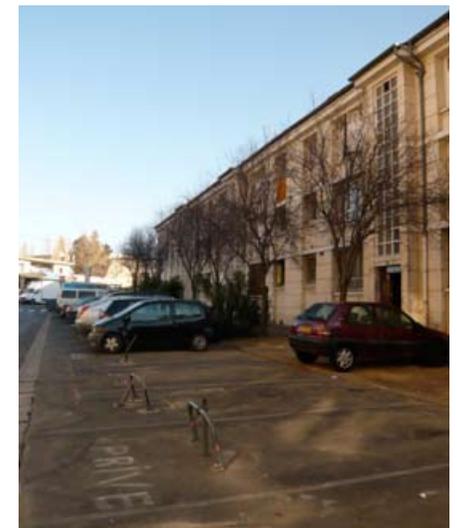
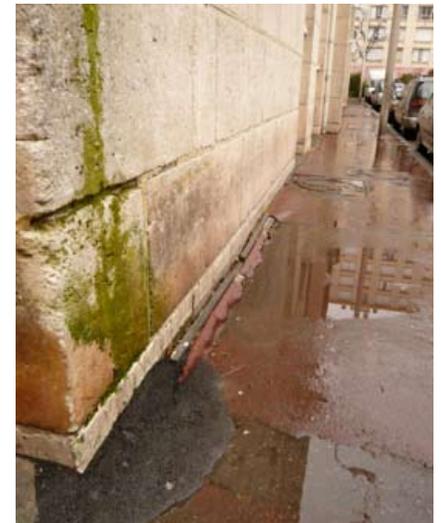
-Améliorer l'environnement proche et poursuivre la « résidentialisation » aux commerces



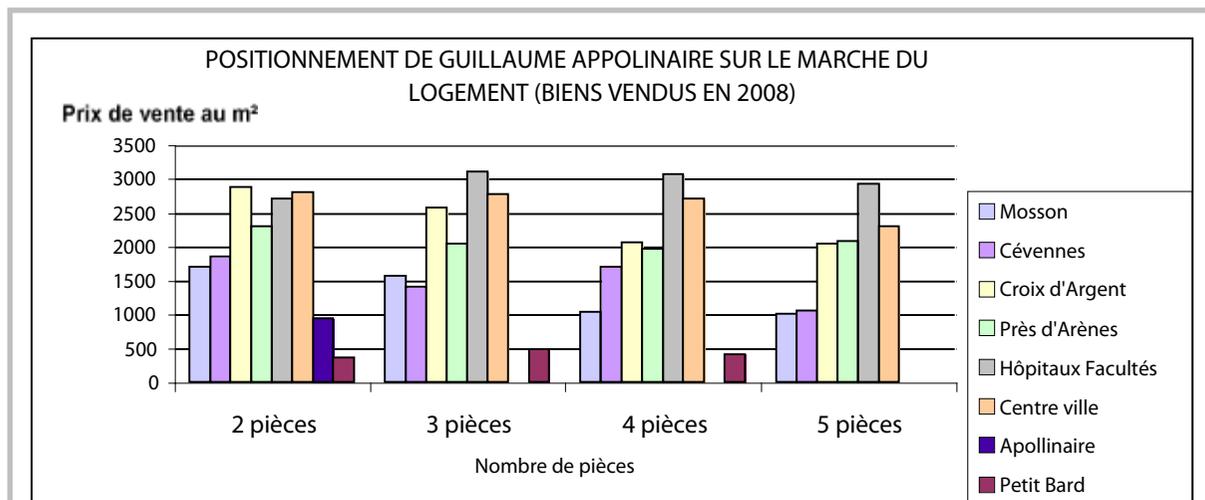
Les espaces extérieurs et notamment le square sont en mauvais état, recouverts de bitume et envahis par les voitures. La nature de ces espaces amplifie l'inconfort des locaux et des logements de la copropriété (bruit, inconfort de la thermique d'été,...). Pour diminuer les nuisances sonores, **les usages du square devraient être limités aux résidents des logements. La transformation du square en jardin, apporterait une réponse aux nuisances et permettrait** : l'augmentation de la surface perméable aux eaux de pluie, l'atténuation des bruits, la création d'un écran végétal à l'ensoleillement ouest et l'apport d'un confort visuel aux habitants.

Les commerces bruyants (snack, café ...) pourraient être interdits dans la partie Nord du square, tandis qu'un travail de concertation avec les commerçants permettrait d'envisager **l'ouverture des commerces sur les rues** et la fermeture de leurs entrées sur le square. Il conviendrait également d'étudier les solutions d'élargissement du trottoir côté rue des Soldanelles. D'autre part, le devenir des caves et leur accessibilité depuis les commerces doivent être approfondis en parallèle de manière à bien séparer les usages.

Le nombre de places de stationnement pour les logements, est satisfaisant compte tenu du pourcentage de ménages possédant une voiture. **Par contre le stationnement lié aux activités de bureau et des commerces est sans doute insuffisant au vue de l'encombrement** des espaces par les véhicules. L'arrivée de la 3ème ligne du Tram à 500 m du site est-elle une réponse suffisante ?



Un micro marché spécifique connu depuis plusieurs années au sein du marché de l'immobilier de Montpellier



Depuis une dizaine d'années, les résidences de ce secteur occupent une part très particulière du marché de l'immobilier. **L'investissement locatif sur les résidences du Petit Bard et Guillaume Apollinaire est un des meilleurs à court terme.** Celui-ci est investi par des connaisseurs informés des ventes et empêchant l'acquisition aux éventuel accédants pour une occupation personnelle.

La régulation de l'accession à la propriété ne pourra être menée que par l'intervention de la collectivité.

Si l'on se réfère au marché de l'immobilier montpelliérain, les prix de vente des appartements de la résidence Guillaume Apollinaire sont inférieurs de **30% par rapport au prix de vente d'appartements en rénovation lourde en centre ville ; ils sont 50% plus élevé** que les ventes réalisées sur les autres résidences du Petit Bard (2007 et 2008).

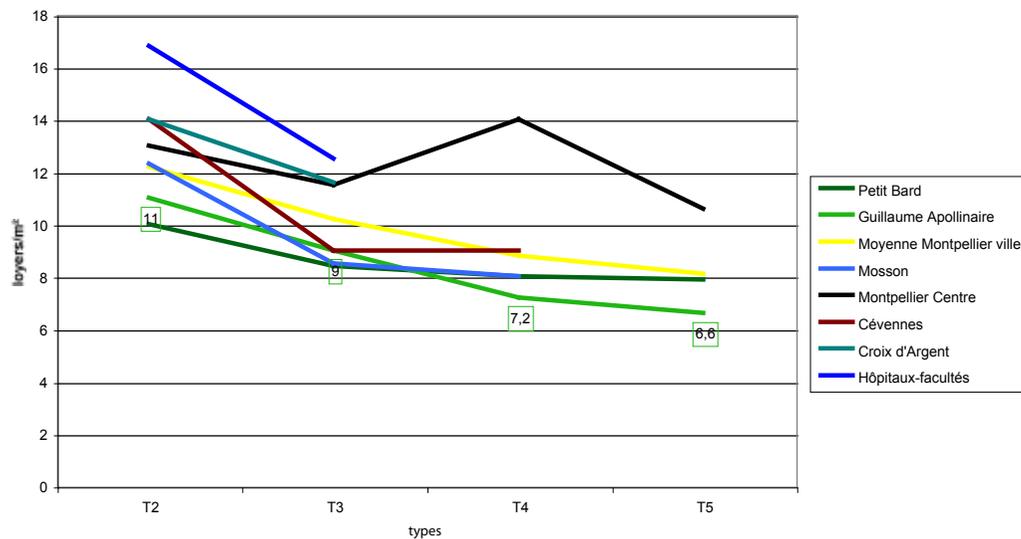
Niveau des acquisitions de la résidence Guillaume Apollinaire (2007 - 2008) : 736 à 1039 euros/m²

Niveau des acquisitions dans le quartier des Cévennes :
1000 à 1800 euros/m².

Un delta moyen pour les travaux : 500 euros /m²

Appartement à la vente 2007 et 2008	Avant préemption en E/m ²	Montant préemption en E/m ²	Acquisition en E/m ²	Montant des travaux en E/m ²
Guillaume Apollinaire	738 à 1164	370 à 894	736 à 1039	
Résidences du Petit Bard	689 à 891	394 à 496	236 à 483	
Mosson (état non connu)			1005 à 1700	
Centre ville (sans travaux)			2300 à 3000	
Centre ville (avec travaux lourds)			1000 à 1500	1000 à 1500
Moyenne Montpellier appartement rénové			2392	

POSSIONNEMENT DE LA RÉSIDENCE GUILLAUME APOLLINAIRE DANS LE MARCHÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS MONTPELLIER ET PAR QUARTIER



Les loyers relevés en janvier 2009 auprès des habitants de Guillaume Apollinaire sont **30 à 40% inférieurs à ceux du centre ville et 22% inférieurs à la moyenne de la ville de Montpellier pour les T2, alors que pour les T5 l'écart n'est plus que de 3%**. Les logements de type 5 étant plus rares à Montpellier que sur le quartier, l'écart de loyer est réduit pour ce type de produit.

Type d'occupation janvier 2008

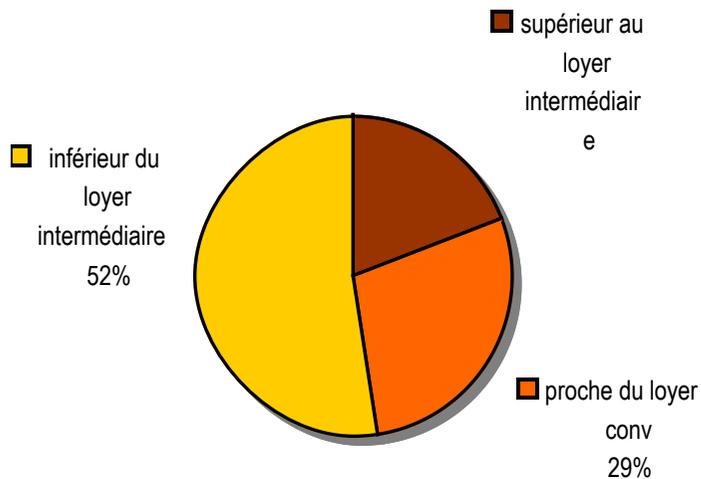
Logements	35
Locatifs	28
Vacants	2
Propriétaires occupants	4
Logés à titre gratuit	1
Commerces locatifs	6
Commerces Propriétaires	2
Locaux associatifs	2
Bureau	1

Profil du parc de la copropriété

80% de logements locatifs, des écarts de loyer importants :
 - Diversifier l'occupation, maintenir des loyers maîtrisés

On remarque des écarts de loyer importants pour des biens quasiment semblables et un profil de locataires homogène. Un tiers des logements a des loyers proches du niveau des loyers conventionnés, la moitié des logements a des loyers inférieurs au niveau des loyers intermédiaires, tandis que 20% des logements sont au-dessus des loyers maîtrisés.

Comment maîtriser les niveaux de loyer si les travaux à entreprendre ne sont qu'à l'échelle de la copropriété? Comment inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur les logements et s'engager dans des loyers maîtrisés ?



Une majorité de locataires en situation de précarité :

-Maîtriser les niveaux de loyer et réduire les charges

- 45% des occupants **ont des revenus au niveau des minima sociaux**. Les autres **familles perçoivent une retraite** ou ont un revenu au niveau du SMIG. Ces occupants sont captifs du parc ; on observe, en effet une grande stabilité : 70% des occupants sont présents dans la résidence depuis plus de 5 ans et la moitié habitaient précédemment une des résidences du Petit Bard. 90% des familles perçoivent une allocation de la CAF pour le loyer.

Loyer et charges de copropriété et de chauffage par type de logement				
	A	B	C	
loyer moyen	charges copro	abonnement gaz	conso réel gaz	Total A+B+C

T2	400	28	12,5	23	63,5
T3	454	38	12,5	33	83,5
T4	536	45	12,5	42	99,5
T5	530	60	12,5	49	121,5

•

• **La majorité des occupants chauffe très peu les logements** ; Le chauffage central gaz individuel n'est plus efficient, la consommation est trop importante. Les chaudières servent essentiellement à la production d'eau chaude tandis que le chauffage est en parti assuré par des appareils de chauffage d'appoint électrique ou à Khardane. Ce type de chauffage installé au milieu d'une pièce apporte un pouvoir de chauffe plus satisfaisant et permet de mieux contrôler ces dépenses. Afin de réduire leurs dépenses, quelques locataires ont résilié les abonnements gaz et installé eux-mêmes des chauffe-eau électriques.

•

Les habitants se plaignent de l'humidité et du manque d'étanchéité à l'air des logements, de l'absence d'entretien face aux pannes de minuterie et d'interphonie, du bruit et des odeurs liés à l'activité des commerces sur le square

54 % des personnes interrogées ne possèdent pas de voiture,



Descriptif général

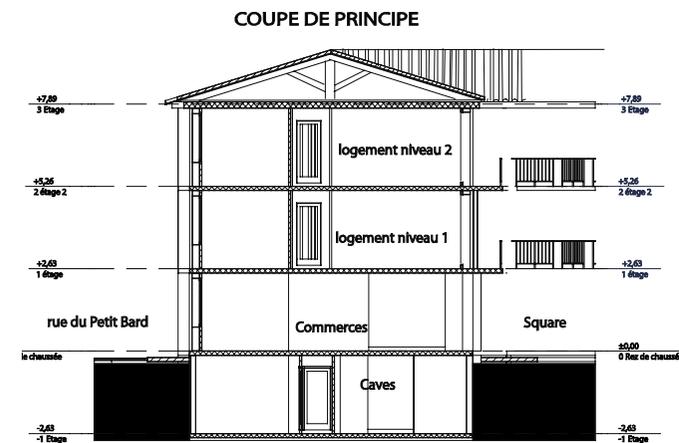
La copropriété est composée de 10 blocs séparés par un joint d'étanchéité.

8 blocs comprenaient 4 logements, les 2 blocs d'angles étaient constitués de 2 logements chacun.

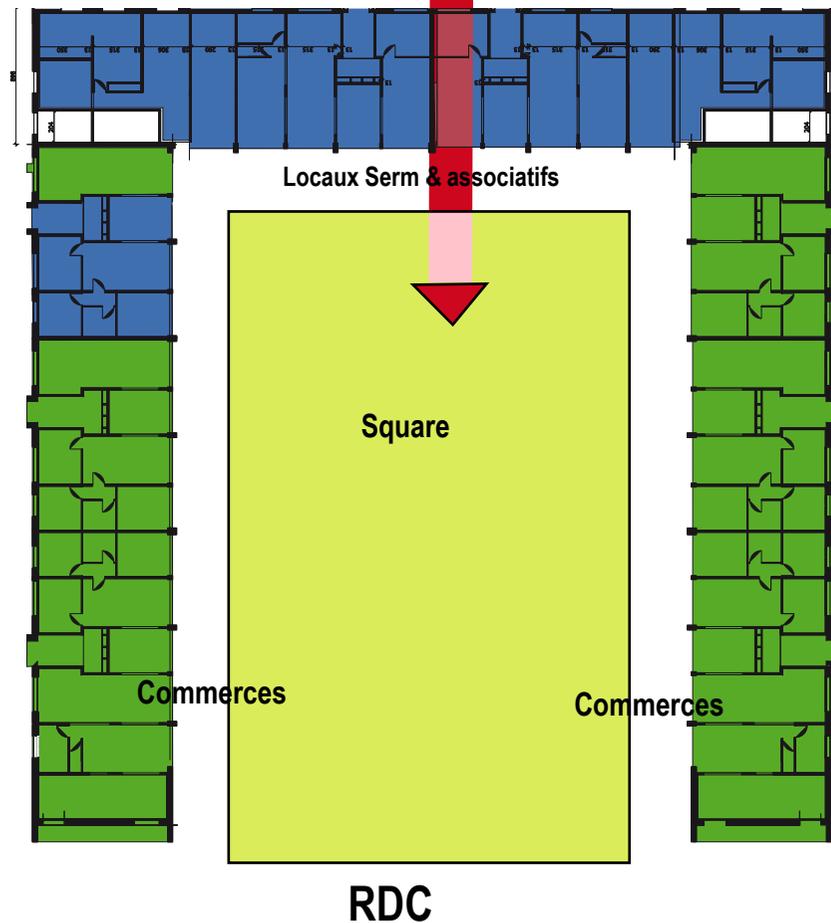
Le principe de construction est celui de l'ensemble de l'ancienne copropriété du petit bard.

La structure des murs et dalles est en béton armé, seuls les murs de façade sont en pierres taillées.

La particularité de cet ensemble, outre la toiture, tuiles charpente, est qu'il ne comprend que 2 niveaux sur le RDC à usage commercial.



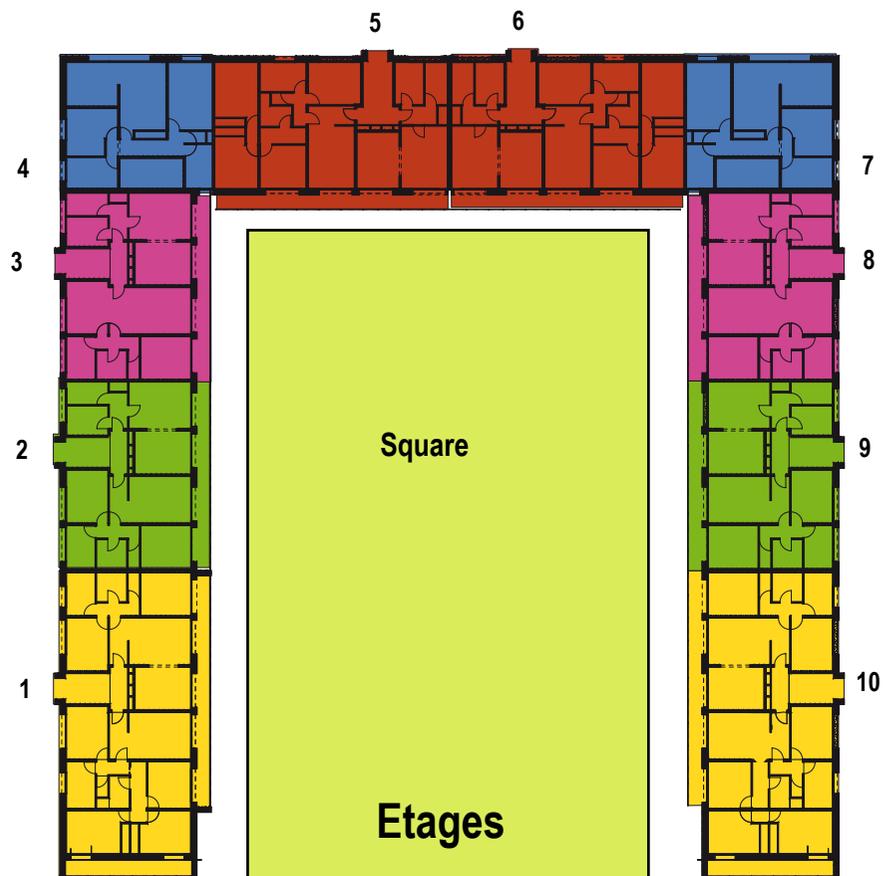
Passage entre la rue et le square



Le RDC est à usage commercial (en vert sur le plan).
La serm et les associations occupent l'aile centrale.

10 cages d'escaliers distribuent 35 logements:

- 8 type 5 de 79 m²
- 4 type 4 de 64 m²
- 3 type 4 de 71 m²
- 8 type 3 de 52 m²
- 12 type 2 de 38 m²





Les besoins de travaux et le degré d'importance

Les travaux prioritaires relèvent à la fois des parties communes et des parties privatives.

Les parties communes ne présentent pas de désordres importants, mais la vétusté des réseaux, des cages d'escalier et l'absence d'isolation, engendrent des problèmes :

- **Fuites sur les réseaux**
- **Sous-sols inondables**
- **Humidité et condensation dans les logements**

Les réseaux

D'une manière générale, les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales doivent être rénovés.

Le réseau eaux usées

Les colonnes sont en fonte et sont en mauvais état, les raccords ne sont plus étanches.

Le passage des murs extérieurs en sous-sol présente des fuites.

Les Eaux Pluviales

En façade, elles sont en zinc avec de la fonte en pied de chute. Elles sont en mauvais état et entraînent la présence d'humidité en façade.

Eau Potable

Compte tenu des consommations, le réseau d'eau potable nécessitera un examen particulier.



Les besoins de travaux et le degré d'importance

L'isolation des logements, la ventilation

On note une forte présence d'humidité due à une mauvaise ventilation, mais également à la condensation causée par une absence d'isolation, tant sur les parois verticales que pour les menuiseries extérieures d'origine.

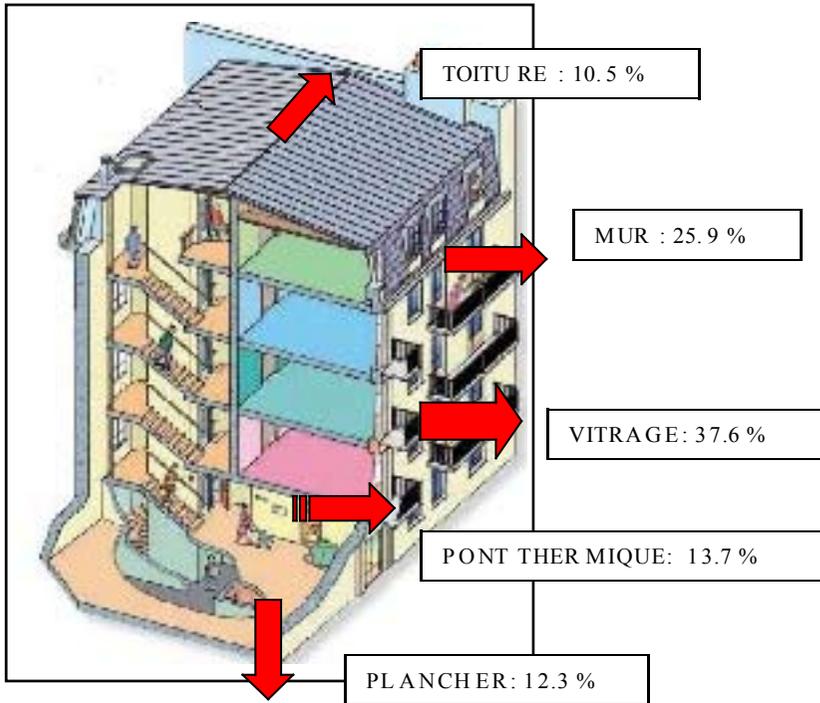
Les ventilations naturelles sont certainement insuffisantes pour l'usage.

L'électricité des logements nécessite une mise aux normes et parfois une mise en sécurité.



La production du chauffage

Si les logements disposent pour la majorité d'un chauffage individuel central au gaz, le manque d'isolation conjugué au coût de l'énergie a poussé certains locataires à remplacer les chaudières gaz par des chauffe-eau électriques couplés à des appareils mobiles, poêles à pétrole ou convecteurs électriques.



L'étude Thermique menée par Envitherm sur le bâtiment B donne
Cep = 259.8 kWh/m²
le bâtiment est classé en étiquette énergie de classe E.



Les cages d'escalier et halls d'immeuble.

Chaque cage d'escalier comprend au maximum 4 logements et donne accès à 2 commerces. Un accès indépendant des commerces permettrait de réduire certains désagréments.

Les cages d'escalier nécessitent une remise en état, notamment le remplacement des portes d'entrée d'immeuble, la mise aux normes des colonnes électricité et gaz, l'interphone et les boîtes aux lettres.



<u>Travaux de parties communes</u>	
1 Toiture Révision toiture, Gouttières zinc, descentes, dauphins fonte	60 040 €
2 Isolation Haute et basse, sous toiture et en plancher haut des RDC	83 400 €
3 Réseaux, EU, EP, Eau	22 600 €
4 CF et VH & Basse	8 260 €
5 Cage d'escalier <u>Électricité, Minuterie, Interphonie, Antenne parabolique collective</u>	18 500 €
<u>Menuiseries, portes d'entrée, portes accès caves</u> Portes palières, boîtes aux lettres, peintures	84 750 €
6 Caves, portes de caves, électricité, surélévations par caillebotis	35 000 €
7 Menuiseries extérieures, Portes-fenêtres, fenêtres isolantes	167 000 €
<u>Volets</u>	51 640 €
RDC, fenêtres et grilles de protection	28 600 €
8 Isolation des murs extérieurs	56 000 €
9 Façades, Traitement des RDC et réorganisation des commerces	160 000 €
Accès direct vers les caves	
Total travaux H.T.	775 790 €
Honoraires 15%	116 369 €
Total H.T.	892 159 €
TVA 5,5%	49 069 €
Total TTC	941 227 €

Évaluation financière du programme de réhabilitation

Hypothèse 1

Les travaux retenus sont ceux qui répondent en priorité aux problèmes constatés lors des visites techniques et ceux qui vont permettre de réduire les charges liées à l'énergie.

Ces travaux concernent, la révision de la toiture et zinguerie, l'isolation basse et haute des logements, la reprise des réseaux E.U., E.P., Eau, la réfection des cages d'escalier, les caves et la réhabilitation des façades en RDC avec le retournement des commerces vers la rue du Petit Bard, sur les pignons et en partie sur la rue des Soldanelles.

Les propriétaires de logement reconnaissent le besoin de travaux et s'inquiètent de leur ampleur

Les 35 logements sont la propriété de 23 propriétaires.

La SERM en possède 2 ; la copropriété en possède 1, l'ancien logement du gardien.

Un de ces propriétaires possède 7 logements. Ce propriétaire a acquis les logements entre 2000 et 2008.

Un autre dispose de 3 logements, 1 acheté en 2001, les 2 autres en 2008.

Onze propriétaires privés ont répondu au questionnaire d'enquête.

Leur position vis-à-vis de la copropriété :

Une part importante de ces propriétaires trouve les charges de copropriété trop lourdes et évoque le mauvais entretien des parties communes. Les personnes qui ne font pas partie du Conseil Syndical participent peu aux assemblées générales de la copropriété. Excepté un propriétaire « vendeur », en conflit avec son locataire et la SERM, **tous les propriétaires estiment que des travaux sont nécessaires sur les parties communes et dans les logements.**

Leur position vis-à-vis de leur logement :

Tous les propriétaires ont fait des travaux dans le logement, ils estiment également que d'autres travaux sont nécessaires. Ils évoquent l'incapacité des locataires à payer des loyers plus élevés en échange de travaux. Les propriétaires sont prêts à investir mais seulement s'ils obtiennent des aides, car ils ont des prêts en cours. Seuls deux propriétaires, « victimes » d'impayés, évoquent des rapports locatifs difficiles.

Pas de majorité au sein de la copropriété

La ville de Montpellier et la SERM détiennent ensemble 24 % des millièmes, 3 membres d'une même famille possédant logements et commerces détiennent 20%. Les autres millièmes sont répartis à une trentaine de propriétaires. A noter que les propriétaires de commerces représentent 23% des millièmes et les propriétaires occupants 9%.

Les charges de nettoyage	43%	17 220 €
Les honoraires du syndic	25%	9 950 €
Assurance	8%	3 100 €
L'eau des parties communes	6 %	2 400 €
Les travaux de débouchage et de curetage :	4%	1 500 €
L'électricité des parties communes	2%	650 €
Divers (impôt, frais de procédure, travaux divers,...)	6%	5 800 €

La situation financière de la copropriété

Le total des charges en 2008 s'élève à 58 420 euros dont 40 620 euros de charges générales et 16 800 euros d'eau froide à répartir selon les compteurs divisionnaires. **La copropriété perçoit 6 900 euros de recettes par an provenant de la location de l'ancien logement du gardien (5 040 euros par an environ) et des places du marché hebdomadaire qui a lieu dans la cour.** D'où une répartition des charges générales qui n'est plus que de 34 720 euros.

En décembre 2008 on notait 19 367 euros de dettes de charges concernant 7 copropriétaires dont le montant dû s'élevait à plus de 1000 euros de dettes chacun. En ce qui concerne la consommation d'eau, la différence entre le relevé général du bâtiment et les relevés des compteurs divisionnaires fait apparaître une différence de **2 400 euros (1198 m3)** ce qui correspond à la **consommation d'eau des parties communes**. A priori, il ne s'agit pas d'un usage pour les parties communes (pas d'arrosage), **mais une perte ou un piquage illicite sur le réseau..** On observe cette consommation sur les années 2007 et 2008, alors qu'en 2006, elle était beaucoup plus réduite (308 euros dans le décompte des charges).

Participation des copropriétaires

Une seule assemblée générale a lieu chaque année, la dernière en juillet 2008 a réuni 14 copropriétaires sur les 32, ils représentaient 5226 millièmes, dont 2834 millièmes appartiennent à des propriétaires privés et 2392 millièmes appartiennent à la ville de Montpellier et la SERM.

Gestion de l'énergie - (chauffage -eau chaude)

		2006		2007		2008	
degrés jour unifié		1696		1343		1574	
conso totale relevé GDF		543896		443460		415404	
Surface habitable		2212		2212		2212	
chauffée par le gaz		245,88		200,48		187,80	
consommation Kw/				0,043056		0,0471224	
m2 HAB							
prix moyen du Kw							
Coût Total		22 943€		19 094€		19 575€	
	m2	coût annuel	soit par mois	coût annuel	soit par mois	coût annuel	soit par mois
T5	79	819 €	68 €	682 €	57 €	699 €	58 €
T4	71	736 €	61 €	613 €	51 €	628 €	52 €
T4	64	664 €	55 €	552 €	46 €	566 €	47 €
T3	54	560 €	47 €	466 €	39 €	478 €	40 €
T2	38	394 €	33 €	328 €	27 €	336 €	28 €

		2008	
degré jour		550788	
Surface habitable		2212	
		249,00	
prix moyen du Kw			
Coût Total		25 954€	
	m2	coût annuel	soit par mois
T5	79	927 €	77 €
T4	71	833 €	69 €
T4	64	751 €	63 €
T3	54	634 €	53 €
T2	38	446 €	37 €

Gestion de l'énergie - des préconisations

On poursuit un triple objectif, réduire les consommations pour les occupants, réduire les impacts sur l'environnement, s'inscrire dans le plan climat, et s'affranchir de l'impact des cours mondiaux sur l'énergie. La question de l'énergie, touche à la fois, le chauffage, l'eau chaude, la climatisation, la ventilation, l'éclairage et les équipements du ménage. On traitera ici dans un premier temps essentiellement le chauffage.

Les actions possibles

Maitriser les besoins

- Améliorer l'efficacité thermique de l'enveloppe (toitures, murs, planchers)
- Conserver l'inertie nécessaire au confort d'été
- Maitriser les apports solaires (protection solaire, régulation du chauffage dans les pièces bénéficiant d'un apport solaire)
- réducteurs de débits d'eau chaude

Rechercher l'efficacité énergétique

Les choix des systèmes de chauffage, eau chaude, ventilation seront basés sur les performances énergétiques y compris maintenance, entretien.

Réduire les déperditions sur les réseaux (circuit court, calorifugage des conduits, des ballons d'eau chaude,...)

Régulation

Avoir recours aux énergies renouvelables

L'exploitation d'une filière locale d'énergie renouvelable ne pourra être menée qu'après avoir traité les deux points précédents. Cette action est à revoir à moyen terme sauf en cas de financements spécifiques intéressants à court terme.

Rechercher la solidarité énergétique et la pérennité des usages

Les systèmes de chauffage et eau chaude collectifs sont à favoriser, ils assurent un coût de l'énergie identique pour tous, et une meilleure pérennité des installations et du bâti, ils permettent de réduire les coûts d'abonnement, et l'entretien, par contre les réseaux trop importants sont sources de déperditions.

Les orientations du projet de rénovation et de l'OPAH copropriété dégradée

Inserer la rénovation de Guillaume Apollinaire, dans le projet urbain de rénovation du quartier du petit Bard

- **Le devenir des espaces privés de la copropriété, des commerces, du marché et leur mode de traitement devra être explicité en amont ou en accompagnement du projet de rénovation des immeubles.**
- **Une égalité des aides à la rénovation sur le quartier par rapport au plan de sauvegarde**

Diversifier l'occupation, attirer des propriétaires occupants, maintenir des loyers maîtrisés

- **La maîtrise du projet de rénovation par la collectivité**

Réduire les charges d'énergie, et de copropriété

- **Une intervention la plus globale à l'échelle des immeubles**
- **La formulation de préconisations en matière d'énergie**