



Engagés par nature

O.P.A.H. Renouvellement Urbain  
Quartiers de Sète : Ile sud, Révolution, Saint Louis  
2011-2016

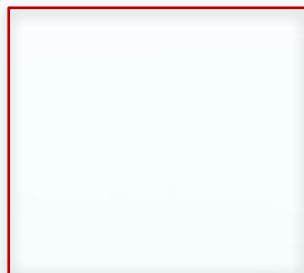
# XXX rue SETE

Financement des travaux  
sur immeuble "copropriétés dégradées"

Références cadastrales :

Syndic :

DUP travaux





cheminées



Cage d'escalier



Hall entrée



Porte



Balcon - edicule  
menuiserie

Réseaux

## Présentation du contexte

Immeuble sous DUP travaux (...2015).

Les parties communes sont dégradées et une partie des logements sont en mauvais état. Indicateur de dégradation de l'immeuble A, avant travaux ID = 0,48.

Défaillance des copropriétaires qui ne souhaitent pas faire de travaux et conflit sur l'origine et la prise en compte de certains travaux (dégradation du plancher, ...)

Occupation rendue très difficile par 2 locataires, problèmes d'insécurité dans l'immeuble. Plusieurs procédures sont en cours.

Toutes ces raisons ont fait obstacle au vote des travaux avec une majorité, à l'exception des travaux de réfection du réseau des eaux usées, qui ont été réalisés en 2013 et subventionnés en travaux d'urgence.

- Fév. 2003, désignation d'un architecte pour une première mission d'étude et réalisation de travaux d'urgence (égouts et sol)
- Réalisation des travaux courant 2013
- Plusieurs graves incidents avec 2 des locataires ont bloqué toute avancée du projet de rénovation globale. Août 2015, l'A.G. décide de faire réaliser une partie des travaux et en nov. 2015, l'A.G. vote un complément de travaux afin d'obtenir les subventions.

## Etat des lieux

Copropriété comprenant 2 bâtiments séparés par une cour et 14 lots :

### • **Bât. A sur rue en R+2**

RDC, 1 logement propriétaire occupant et 1 RS et 1 locatif  
1er étage, 1 logement locatif et 1 RS  
1<sup>er</sup> /2ème étage, 1 logement propriétaire occupant

### **Bât. B**

RDC, 1 logement propriétaire occupant, 3 locatifs, 1 local  
1er étage, 2 RS

## Gestion des bâtiments A et B

13 lots principaux : 12 logements  
Surface habitable = 550 m<sup>2</sup>

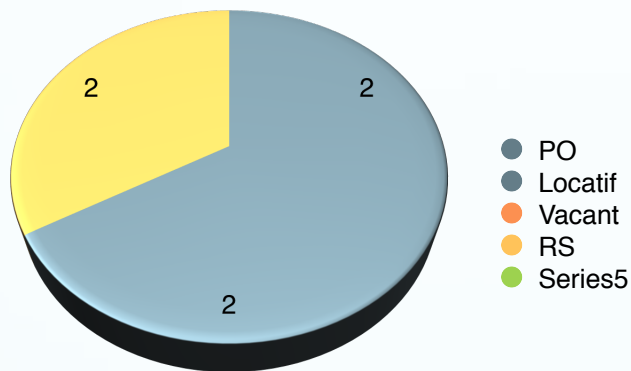
Budget annuel : 5 292 €, soit 407€/lot

Charges : environ 9,6.€/m<sup>2</sup>/an

Blocage : 2 logements vacants suite aux dégâts des eaux et à l'effondrement du plancher.

Une procédure judiciaire est en cours concernant les responsabilités,

2 Assemblées Générales consécutives ont été nécessaires, en août et novembre 2015, pour décider la copropriété à engager l'ensemble des travaux.



## Occupation et stratégie, bâtiment A

Une partie des propriétaires se satisfait de l'état de l'immeuble et du faible coût des charges, car ils n'occupent pas ou peu l'immeuble. Ils n'assistent pas aux assemblées générales. Les bailleurs représentent 234/1000

Les propriétaires occupants représentent 548/1000 plus de la moitié des tantièmes et ont subi la situation de dégradation de l'immeuble et de la sécurité, liée à l'occupation de locataires en grandes difficultés. L'effondrement du plafond entre logements locatifs a mis fin, en partie, à cette occupation et amène les copropriétaires à se résoudre aux travaux, un ensemble de travaux minimum imposés par l'OPAH et ensuite par la DUP travaux.

**Le taux de résidences principales représente 78% des tantièmes**

### Positionnement sur le marché immobilier

Loyer élevé car petits logements : 14€/m<sup>2</sup>, supérieur au loyer du marché qui varie entre 10 et 12€/m<sup>2</sup> pour les petits logements.

Loyer excessif compte tenu de l'état de l'immeuble. Il conviendra de suivre les propriétaires bailleurs dans le projet financé par l'OPAH.

## Etat des lieux du bâtiment A

**Bât. A** : immeuble de 14 m de long sur 12 m de large environ, en R+2

**Grille dégradation immeuble = 0,48**

### Façade

- Zinguerie défectueuse
- Mélange des eaux usées et des eaux pluviales (travaux de réfection du réseau eaux vannes réalisés en travaux d'urgence)
- Balcon et édicule très dégradés, 1<sup>er</sup> étage sur cour
- Menuiseries dégradées dans les parties communes (porte d'entrée, porte sur cour, fenêtre 1<sup>er</sup> étage)
- Conduits de cheminée qui menacent de tomber

### Cage d'escalier

- Mauvais état des cloisons, couloir au RDC et cage d'escalier
- Sol en mauvais état à cause des infiltrations d'eau et de l'état des EU/EP (travaux réalisés dans les travaux d'urgence)

### Plancher

- Dégradé sur une partie du bâtiment suite à des dégâts des eaux depuis plusieurs années

## Projet de travaux

### Les parties communes

- Remise en état du couloir d'entrée, de l'escalier et de la cage d'escalier (sol, mur, plafond)
- Démolition des conduits de cheminée menaçant ruine
- Démolition du balcon et édicule et réfection de menuiserie
- Réfection des descentes d'eaux pluviales en zinc
- Réfection du réseau d'eaux usées séparément du réseau eaux pluviales (réalisés phase 1)
- Réfection de la porte d'entrée
- Consolidation et réfection du plancher du 1<sup>er</sup> étage

# Evaluation du projet de travaux

## Synthèse Devis nov. 2015

		Devis HT	TTC	travaux subve anah	
AFH	couloir FDC	plafond placo	1 340 €	1 474,51 €	1 340 €
AFH	Couloir FDC	Enduit des murs	2 225 €	2 447,50 €	2 225 €
AFH	Escalier	Enduit des murs	1 335 €	1 428,45 €	1 780
AFH	Couloir FDC	injection	2 450 €	2 621,50 €	2450
pro façade	Balcon	demol	3 438 €	3 781,80 €	3 438 €
pro façade		menuiserie et balcon	1 800 €	1 980,00 €	1 800 €
pro façade	cour	demolition cheminée	5 028 €	5 530,80 €	5 028 €
pro façade		auvent	1 387 €	1 525,70 €	1 387 €
pro façade	Porte	porte d'entrée	3 980 €	4 378,00 €	3 980 €
pro façade	zinguerie	zinguerie	2 500 €	2 750,00 €	2 500 €
				- €	
AFH	plancher appart		25 215 €	27 736,50 €	10 835,00 €
				- €	

	50 698 €	55 655 €	36 763 €
honoraires	4 056 €	4 461 €	2 941 €
total	54 754 €		39 705 €
<b>total TTC</b>	<b>60 230 €</b>	<b>60 116 €</b>	<b>43 675 €</b>

# Evaluation des subventions

FICHE DE CALCUL DE SUBVENTION		COPROPRIETE DEGRADEE	
Thau agglo OPAH RU Sète Quartiers: le sud, Révolution, St Louis		Adr im. <input type="text"/> Ville <input type="text"/> Sect parc <input type="text"/>	
Nom	<input type="text"/>	BAT A	
SYNDIC	<input type="text"/>	Nombre de lots	7
Adresse	<input type="text"/>	Dont PO	3 43%
Ville	<input type="text"/>	Dont LOC	2 29%
		Dont vacant	0%
		dont RS	2 29%
		commerce/locaux	0%
Devis ou estimatif des travaux		Après travaux	
Part partie commune	36 763,46 €	Nombre de lots	7
Facade		Dont PO	3 43%
Menuiseries ext		Dont LOC	2 29%
Menuiseries		Dont vacant	0%
Plâtrerie - isolation		Dont RS	2 29%
Electricité		commerce	0%
Chauffage		Type d'intervention	
Plomberie Sanitaires		DEGRADEE	
Peinture		Plafond	
2nd œuvre	- €	MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES RETENUS	
<b>Total subventionnable H.T.</b>	<b>36 763 €</b>	<b>36 763 €</b>	
Non retenus	- €	Montant de honoraires retenus	
Total logement H.T.	36 763 €	2 941 €	
Honoraires M.O. HT	2 941 €	<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES SUBVENTIONNABLES</b>	
Taux honoraires	8,00%	<b>39 705 €</b>	
<b>CALCUL DES SUBVENTIONS</b>			
		ANAH conventionné taux 35%	13 897 €
		prime Thau 25%	9 926 €
		<b>Total des subventions</b>	<b>23 823 €</b>
		écartage ANAH 80% des aides	0 €
		<b>Aides (éventuellement plafonnées à)</b>	<b>23 823 €</b>
		Crédit d'impôt évalué approximativement à	