

LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

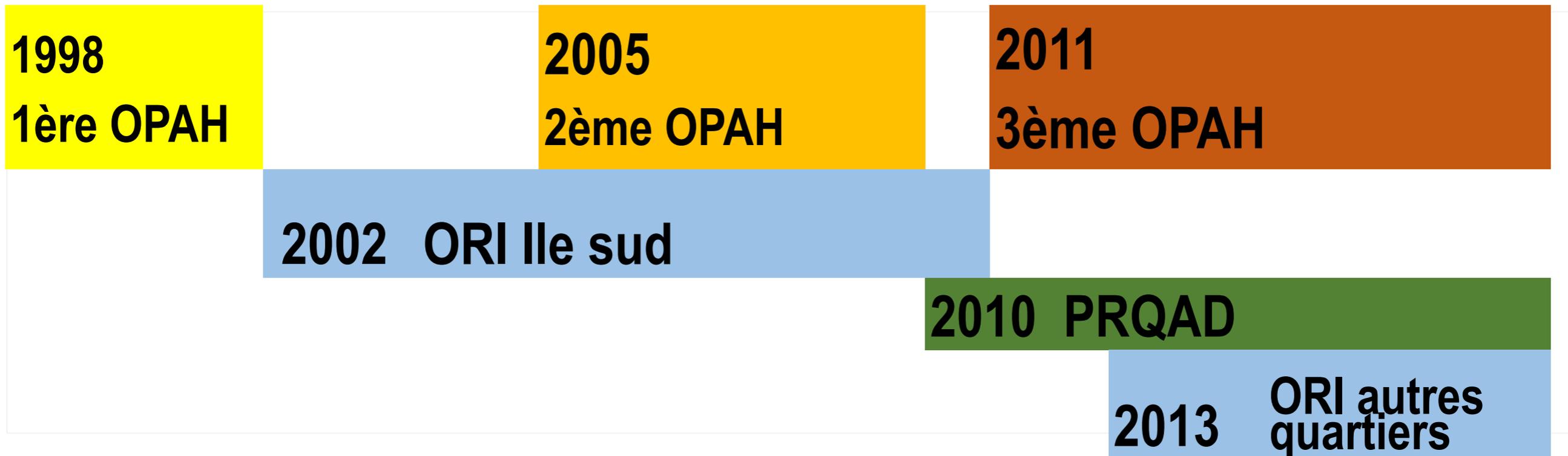
Intervention CONJOINTE

PRQAD / OPAH RU copropriétés dégradées

l'exemple de Sète

Une préoccupation récurrente au coeur des quartiers anciens de Sète,

15 ans d'intervention



Une combinaison d'outils pour identifier et accompagner la réhabilitation

- **ORI, outil coercitif à l'échelle des immeubles**
- **PRQAD**, intervention élargie à l'échelle du quartier et de la ville (requalification de voirie, création d'équipements de proximité, création de logements sociaux).
- **Opah, copropriété dégradée pour se donner les moyens d'agir**



3 quartiers ciblés
3 ilots prioritaires d'intervention
75 immeubles repérés très dégradés

Le PNRQAD pilotée par la ville
et ses partenaires (ANRU, ANAH, CG, Action
logement, CDC, Thau aggro, SA ELIT, OPH de Sète)

L'OPAH RU pilotée par Thau Aggro
et ses partenaires (CG, ANAH, ARS,...)
Repérage / incitatif / coercitif habitat indigne

- cellule de suivi & stratégie des immeubles
- cellule habitat indigne
- cellule relogement

Les DUP travaux, les acquisitions ou le
portage de lots donnent **les moyens
d'accompagner le projet ou le
recyclage immeuble**

Les subventions et l'accompagnement de
l'OPAH RU copropriétés dégradées, **donnent
les moyens d'agir aux syndicats de
copropriétaires**

Les copropriétés, des problématiques persistantes

Structurelles

**Un bâti traditionnel
nécessitant d'être
entretenu régulièrement
dans un tissu urbain
dense,**

de Gestion

**des copropriétés
peu gérées**

**Des blocages à la
réalisation de
travaux**

Pas de vision d'ensemble de l'état de l'immeuble et pas de projet



654 immeubles dans le périmètre de l'OPAH RU,

62% sont en copropriétés, constituées de :

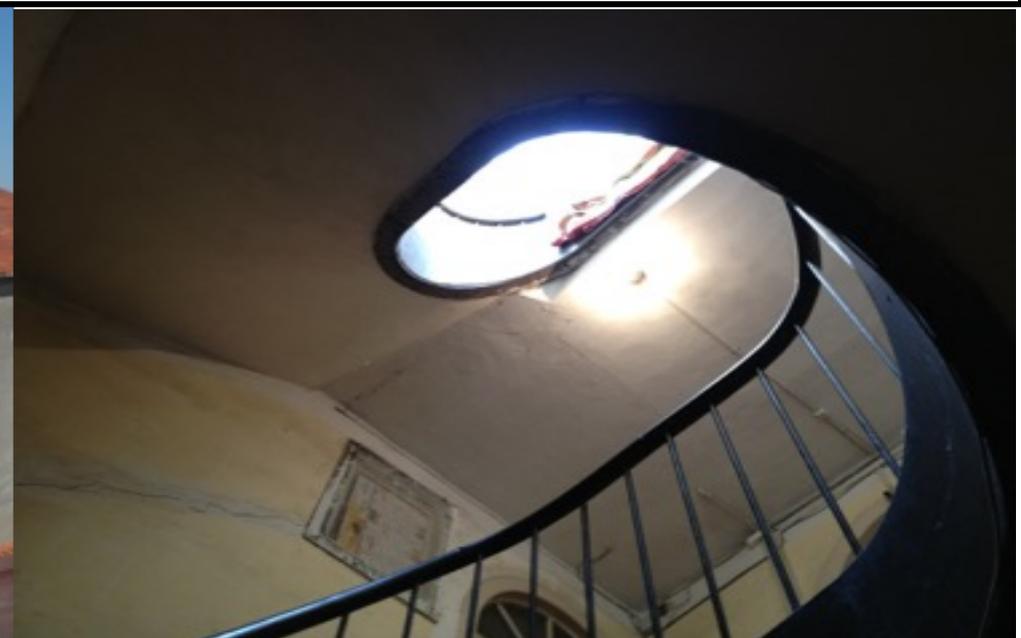
- ▶ 34% de propriétaires occupants
- ▶ 43% de locataires
- ▶ 18% de logements vacants

Dans ces 654 immeubles,

71 immeubles ciblés les plus dégradés, visés par le PNRQAD

Dont 79% sont en copropriété et sont constituées de

- ▶ 24% de propriétaires occupants,
- ▶ 44% de locataires
- ▶ 30% de logements vacants



***Exemples d'intervention
auprès de
copropriétés très dégradées***

Copropriété (9 logements) à la dérive, absence de travaux malgré l'état de dégradation préoccupant.

Nov. 2009 Repérage et signalement

17 Nov. 2009 Rapport VERITAS commandé par la ville

18 Dec. 2009 Expertise du T.A. par M. Nougaret Architecte DPLG, **état de péril**

3 Nov. 2010 Courrier de **mise demeure de la ville**

Pose d'étaieement. La procédure de péril est stopée.

Sept. 2011 **Relance du projet par l'action incitative : Projet global de travaux porté par 2 (/9) copropriétaires et l'animateur de l'OPAH RU en 2011**

Nov. 2011 Une première réunion avec les copropriétaires pour information.
Visite des logements et des parties communes.

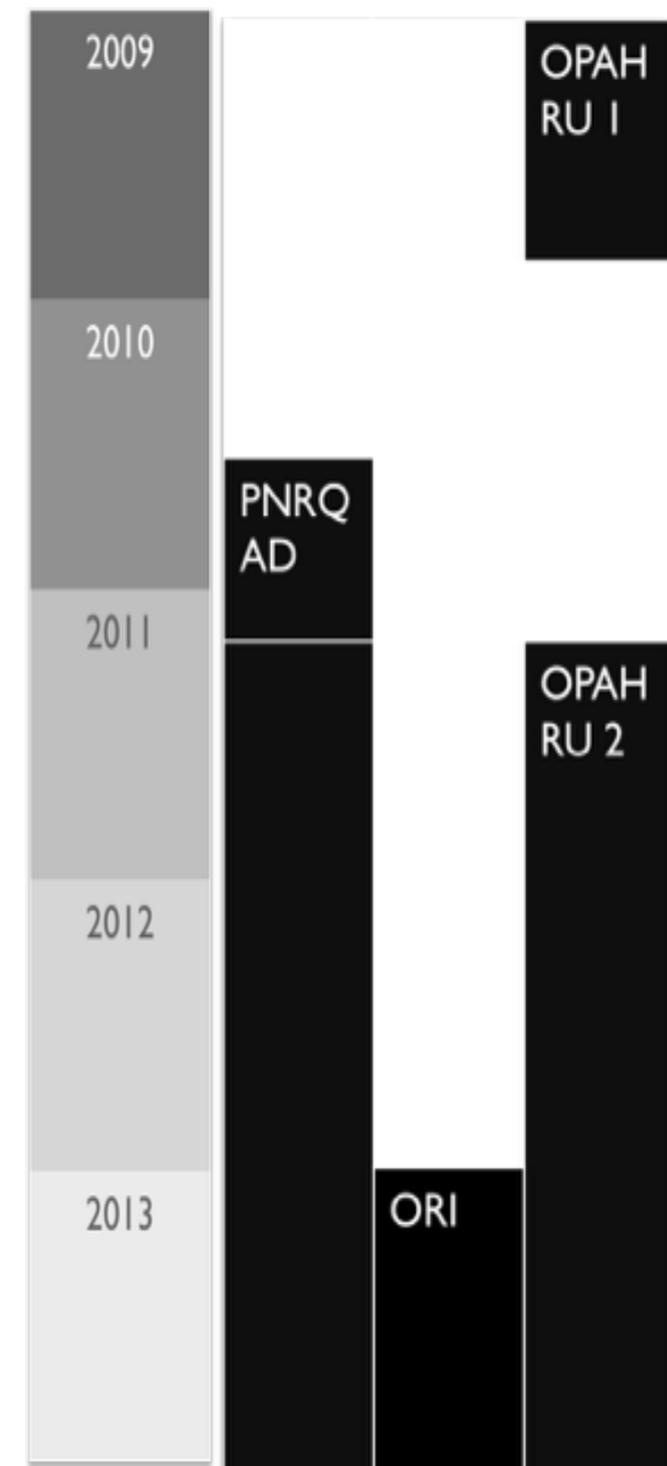
Dec. 2011 **AG et vote des travaux 276 000 €**

Fév. 2012 subvention et notification de l'Anah 116 000€ et Thau agglo 28 000€

Mars à juillet 2013 **L'action incitative des subventions ne semble pas aboutir.**
1 copropriétaire en RS met en vente, car ne peut assumer les travaux.
Les autres copropriétaires sont dans l'attente..

Juin 2013 **Dup travaux**

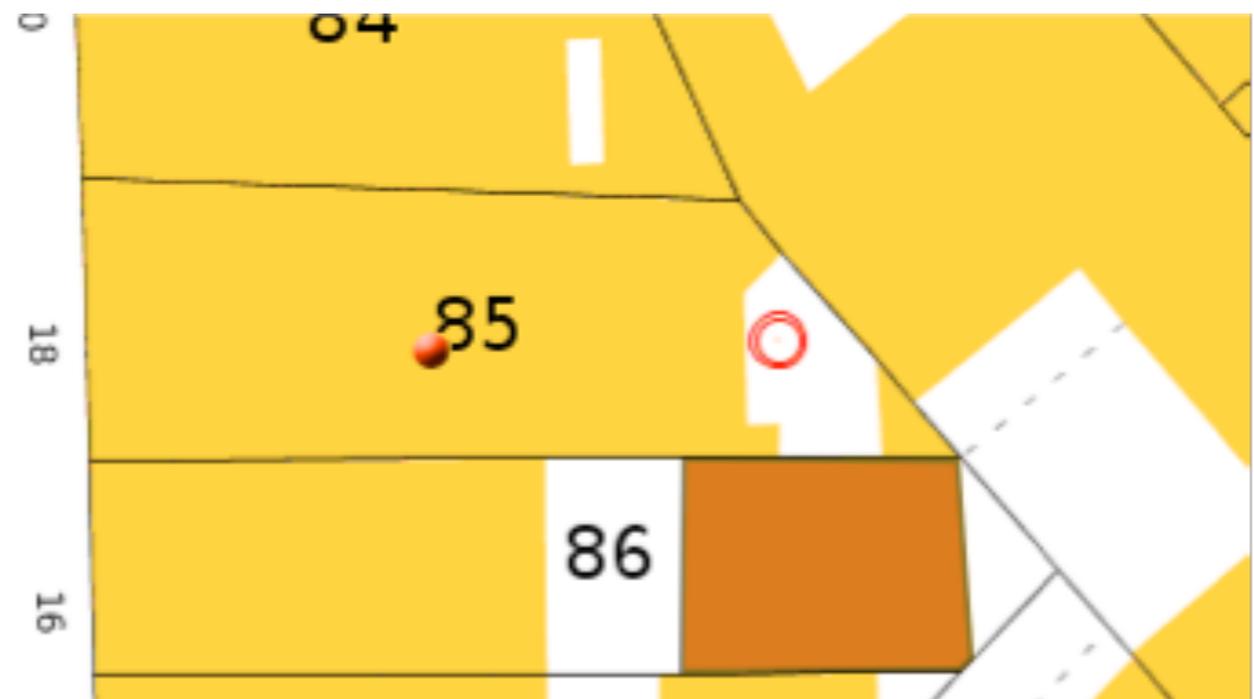
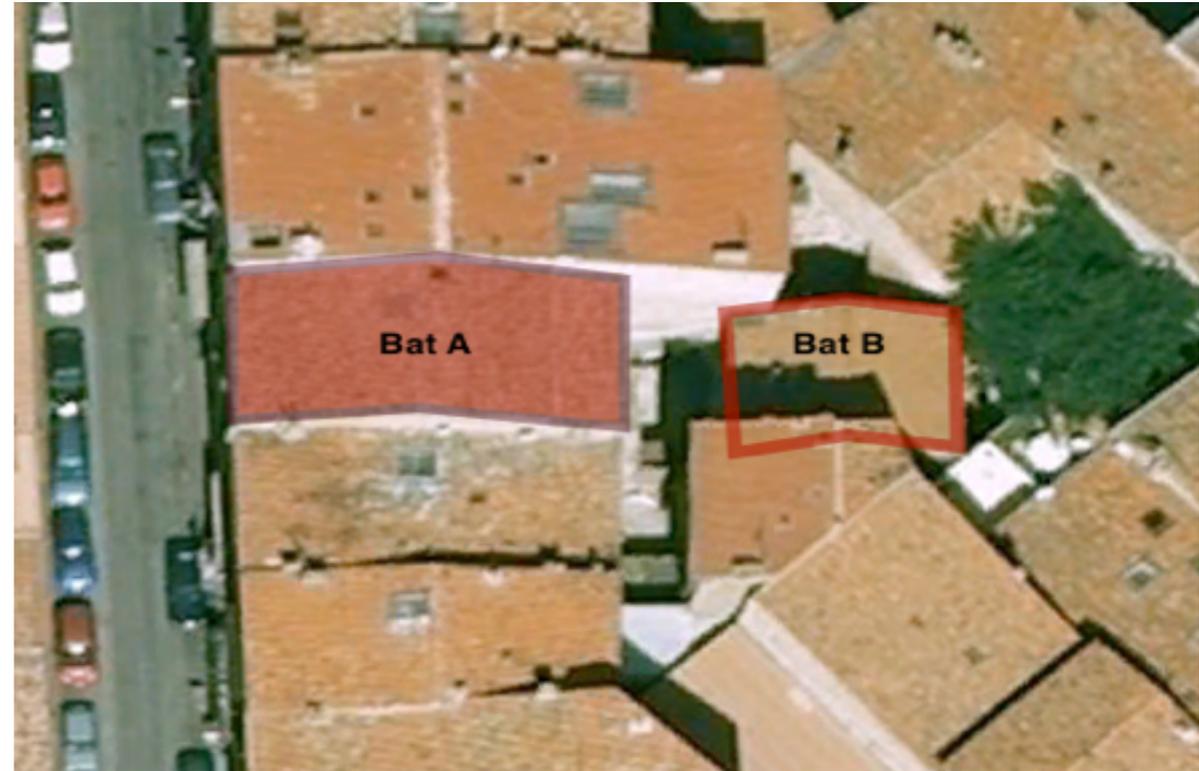
Les outils



La combinaison des outils / copropriété très dégradée avec portage de lots



Une copropriété : bâtiment A de 7 logements et un bâtiment B, sur cour, de 2 logements.



La combinaison des outils / copropriété très dégradée avec portage de lots

2006	•DUP travaux en 2006
2007	•Mise en place d'un syndic professionnel,
2008	Acquisitions des lots à démolir /financement PRQAD. Acquisitions et portage des lots des propriétaires qui se désengagent.
2009	•Arrêté d'insalubrité en 2009 sur les parties communes
2010	
2011	•Permis de construire obtenu en juillet 2012 •EDD
2012	•Totalité des devis en juillet 2013 •Vote des travaux en AG et EDD en juillet 2013 •Demande de subvention ANAH en septembre 2013
2013	

Les outils

	ORI	OPAH RU 1
PNRQ AD		
	ORI	OPAH RU 2

La combinaison des outils / copropriété très dégradée avec portage de lots

Le projet de recyclage avec curetage est relancé **par la mise en place du PNRQAD en 2010** qui vient financer le déficit de l'opération d'acquisition-démolition.

- Déficit **de 270 000 €**, financé par **l'ANRU à 50%**
et la ville de Sète à 50%

Le projet de travaux copropriété est relancé en **2011 par les financements de l'OPAH RU**

- Budget travaux et honoraires de copropriété
372 000€ (environ 1 000 euros/m²)
- **Subventions 217 000 euros**
qui se répartissent, selon les propriétaires de 30% à 100%
 - *Anah : 79 000€ à la copropriété , + 85 000€ aux propriétaires occupants*
 - *CG : 29 000€ aux propriétaires occupants*
 - *Thau agglo : 10 000€ à la copropriété, 14 000€ aux propriétaires occupants*

Chantier prévisible en 2014 après 7 ans de montage

Les Problématiques,

Maitrise d'ouvrage partagée,

- Le syndic agit plus en gestionnaire financier qu'en porteur de projet de réhabilitation "lourde"
- Pas de négociation du projet et des travaux qui sont définis par le Maître d'Oeuvre

Evolution des situations personnelles au cours du projet (dans ce cas, 7 ans) notamment pour les Propriétaires Occupants.

Un engagement très **fragile** à réaliser les travaux :

.. sous réserve des subventions, des financements, des avances de subvention.

Des copropriétés dégradées ayant une fragilité ponctuelle,

Travaux urgents partiels (balcon/structure/fuite toiture ou réseaux) + besoin de travaux de remise aux normes (réseaux/ structure,..)

Les outils

2011

Une copropriété, 7 logements (dont 2 propriétaires occupants, avec une dette) qui ne pouvait faire face qu'à des travaux d'urgence (toiture). Un projet de travaux plus global avec les financements ANAH a été accepté et a permis la remise en ordre de la copropriété.

OPAH
RU 2

2012

- Demande de subvention pour des travaux d'urgence sur la toiture
Visite de l'immeuble et des logements, descriptif des travaux minimum à entreprendre

2013

- Devis entreprise
- Vote AG : 46 054 € de travaux qui seront réalisés en 2 phases
- Subventions à la copropriété

ANAH :	12 384 €
Thau agglo :	8 846 €
	(réalisation en 3 ans)
- Réalisation des travaux, 1^{ère} tranche en 2012 : 26 410 €
- Réalisation des travaux, 2^{ème} tranche en 2014

Des outils nécessitant une évolution

- Accompagnement élargi par la mise en place d'une Assitance à Maitrise d'Ouvrage,
- Aide à la « régularisation » des EDD et du règlement de copropriété.
- Faciliter les préfinancements par la mise en place d'une caisse d'avance.
- Sensibiliser les professionnels au fonctionnement de la copropriété, les syndicats aux dispositifs en place pour le traitement
- lutter contre la précarité énergétique énergivore
- Agir préventivement par un repérage, un observatoire et la formation aux intervenants.