

Etude pré opérationnelle d'OPAH RU – Traitement de l'insalubrité des parties communes

Courreau Figuerolles - Nord Ecusson

Adresse immeuble

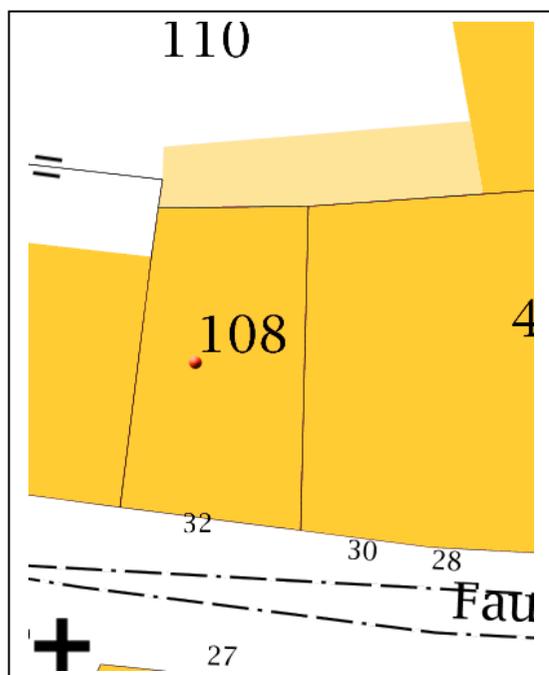
32 Rue du faubourg du Courreau

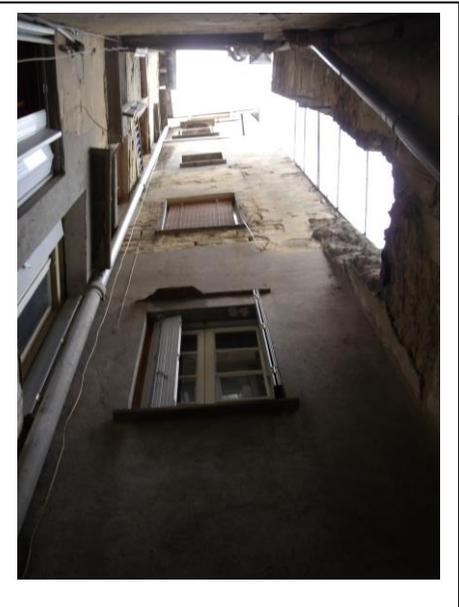
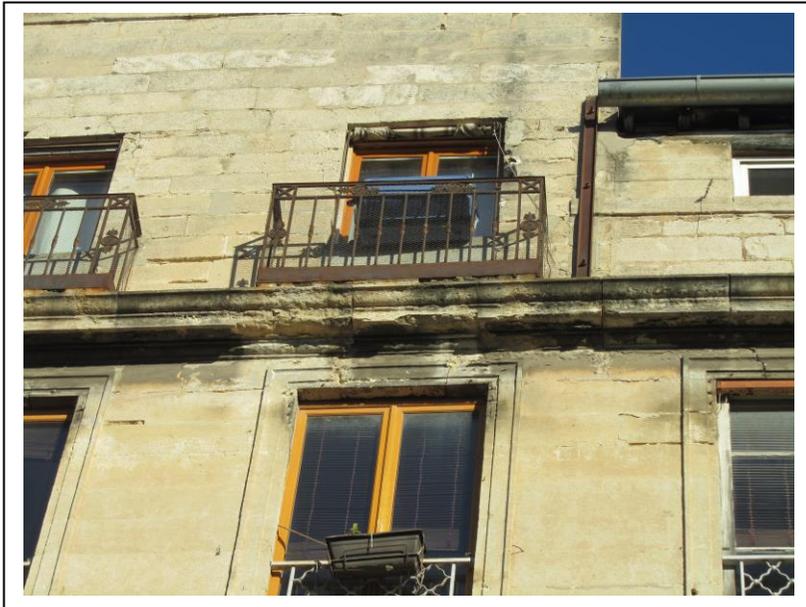
Parcelle HX 492

Syndic

Agence

Plan cadastral





Présentation du contexte

Immeuble de rapport situé au cœur du faubourg du Courreau.

Gérer par un syndic professionnel

Cabinet BORDRY, représenté par Monsieur MOUTET (5, rue d'Alger – 34000 MONTPELLIER)

Cette rue est une cible prioritaire dans la future OPAH.

Cet immeuble étant déjà repéré, il est important de voir dans quelles conditions les futurs moyens proposés vont permettre de décider les propriétaires notamment ceux qui occupent leur logement à engager l'ensemble des travaux

Etat des lieux

Copropriété composée d'un seul bâtiment en RDC + 4 étages

Comprenant : 2 locaux en RDC et 11 logements.

Statut d'occupation des logements : 8 logements locatifs + 3 occupés par leur propriétaire

Les parties communes de l'immeuble sont en très mauvais état :

- ❑ Les enduits de la cage d'escalier sont dégradés, voire très dégradés.
- ❑ Le réseau d'alimentation en eau n'est pas étanche par plusieurs endroits. On constate de larges auréoles et dégradations de la maçonnerie.
- ❑ Une poutre située au rez de chaussée présente une dégradation de surface suite à des fuites d'eaux.
- ❑ Présence de plomb dans le réseau d'alimentation en eau.
- ❑ Certains compteurs d'eau sont endommagés et non fixés.
- ❑ Les réseaux courants forts et faibles ont été en partie repris mais ne sont pas pérennes.
- ❑ La plaque ondulée translucide qui sert de verrière est vétuste.
- ❑ Défaut d'étanchéité de la tabatière, présence d'auréoles.
- ❑ Dégradation importante de la façade arrière avec chutes d'enduits et problèmes de structure au niveau des linteaux des étages supérieurs.
- ❑ Purge et traitement des caves.

Les critères de l'insalubrité :

- Dégradations générales des murs de la cage d'escalier.
- Moisissures nombreuses dues aux fuites du réseau d'eau.
- Poutre maîtresse fragilisée dans l'entrée.
- Présence de tuyau de plomb dans le réseau d'eau.
- Chute d'ouvrage sur la façade arrière.
- Réseau électrique exposé aux fuites d'eau.

Cotation selon grille ANAH à 0,47

Dans ce cas de figure, les conflits entre certains propriétaires, les divergences sur les travaux à réaliser, empêchent tout dialogue serein avec la copropriété. Il est pour le moment difficile d'obtenir les informations sur les points de gestion.

L'objectif pour ce type de dossier est d'inciter la copropriété à réaliser les travaux.

Sachant que l'arrêté d'insalubrité donne un moyen de pression dirigé plutôt vers les propriétaires bailleurs. Or dans ce cas de figure, la difficulté semble venir des propriétaires occupants, dont les revenus limitent la capacité à faire face aux travaux. D'autant qu'ils disposent des logements les plus grands et donc des quote part les plus importantes.

Financement OPAH :

Les outils de l'OPAH doivent donc permettre de favoriser le maintien des propriétaires occupants dans ce type d'immeuble et doit donc leur permettre de faire face aux travaux.

Pour calibrer les aides, nous avons donc proposé une majoration des aides aux propriétaires occupants.

EVALUATION DU BUDGET ET FINANCEMENTS - ANCIENNE OPAH

| Travaux | estimation | |
|----------------------|------------------|----------------|
| Installation | 3 500 € | |
| Electricité PC | 9 000 € | |
| Plomberie | 8 500 € | |
| Fondations | 6 000 € | |
| Cage d'escalier | 18 000 € | |
| Gaines et Ventil | 4 500 € | |
| Façades | 45 000 € | |
| Toiture | 20 000 € | |
| Porte d'entrée | 3 000 € | |
| Porte Palière | 3 000 € | |
| Menuiseries | 30 000 € | |
| | 150 500 € | TTC |
| | 18 060 € | Honoraires TTC |
| Total travaux | 168 560 € | TTC |

| Subventions | |
|-------------------------|-----------------|
| Anah Copro insa | 76 618 € |
| Anah Ville | - € |
| Total Subvention | 76 618 € |

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Restant à charge | 91 942 € |
|-------------------------|-----------------|

| | | Charge avant subventions | Quote part subvention | Charge après subventions |
|------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Mr A | 109 | 18 373 € | 8 351 € | 10 022 € |
| Melle B | 39 | 6 574 € | 2 988 € | 3 586 € |
| PO Tres Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 11 033 € | 13 240 € |
| Mr D | 23 | 3 877 € | 1 762 € | 2 115 € |
| Melle F | 104 | 17 530 € | 7 968 € | 9 562 € |
| Mme G | 100 | 16 856 € | 7 662 € | 9 194 € |
| Mme H | 35 | 5 900 € | 2 682 € | 3 218 € |
| Mr I | 96 | 16 182 € | 7 355 € | 8 826 € |
| Société J | 16 | 2 697 € | 1 226 € | 1 471 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 15 324 € | 18 388 € |
| Société L | 22 | 3 708 € | 1 686 € | 2 023 € |
| Mme M | 112 | 18 879 € | 8 581 € | 10 297 € |
| | 1000 | 168 560 € | 76 618 € | 91 942 € |

**AVEC MIXITE DE FINANCEMENTS –
ANCIENNE OPAH**

| PO | | quote part TTC | anah |
|-----------------------|-----|----------------|-----------------|
| PO Très Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 7 723 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 6 129 € |
| | | ANAH - PO | 62 766 € |
| | | Ville | - € |
| | | Total | 62 766 € |

| Agglomération | total | Reste à charge | part sub copro | Reste à charge |
|---------------|---------|----------------|----------------|----------------|
| 700 € | 8 423 € | 15 850 € | 9 038 € | 6 811 € |
| 700 € | 6 829 € | 26 883 € | 12 553 € | 14 329 € |

| | | Charge avant subventions | Quote part subvention | Charge après subventions |
|------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Mr A | 109 | 18 373 € | 6 841 € | 11 532 € |
| Melle B | 39 | 6 574 € | 2 448 € | 4 126 € |
| PO Tres Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 9 038 € | |
| Mr D | 23 | 3 877 € | 1 444 € | 2 433 € |
| Melle F | 104 | 17 530 € | 6 528 € | 11 003 € |
| Mme G | 100 | 16 856 € | 6 277 € | 10 579 € |
| Mme H | 35 | 5 900 € | 2 197 € | 3 703 € |
| Mr I | 96 | 16 182 € | 6 025 € | 10 156 € |
| Société J | 16 | 2 697 € | 1 004 € | 1 693 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 12 553 € | |
| Société L | 22 | 3 708 € | 1 381 € | 2 327 € |
| Mme M | 112 | 18 879 € | 7 030 € | 11 849 € |
| | 1000 | 168 560 € | 62 766 € | |

MODIFICATIONS PROPOSEES + 5% aide anah + reprise des aides (PIG) pour la Montpellier Métropole

Subventions

| | | |
|-------------------------|-----|-----------------|
| Anah Copro insa | 55% | 84 280 € |
| Anah Ville | | - € |
| Total Subvention | | 84 280 € |

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Restant à charge | 84 280 € |
|-------------------------|-----------------|

| | | Charge avant subventions | Quote part subvention | Charge après subventions |
|------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Mr A | 109 | 18 373 € | 9 187 € | 9 187 € |
| Melle B | 39 | 6 574 € | 3 287 € | 3 287 € |
| PO Tres Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 12 136 € | 12 136 € |
| Mr D | 23 | 3 877 € | 1 938 € | 1 938 € |
| Melle F | 104 | 17 530 € | 8 765 € | 8 765 € |
| Mme G | 100 | 16 856 € | 8 428 € | 8 428 € |
| Mme H | 35 | 5 900 € | 2 950 € | 2 950 € |
| Mr I | 96 | 16 182 € | 8 091 € | 8 091 € |
| Société J | 16 | 2 697 € | 1 348 € | 1 348 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 16 856 € | 16 856 € |
| Société L | 22 | 3 708 € | 1 854 € | 1 854 € |
| Mme M | 112 | 18 879 € | 9 439 € | 9 439 € |
| | 1000 | 168 560 € | 84 280 € | 84 280 € |

AVEC MIXITE DE FINANCEMENTS

| PO | | quote part TTC | anah |
|-----------------------|-----|----------------|---------|
| PO Tres Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 7 723 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 6 129 € |

ANAH - PO 70 427 €

Ville - €

| | |
|--------------|-----------------|
| Total | 70 427 € |
|--------------|-----------------|

| Métropole | total | Reste à charge | part sub copro | Reste à charge |
|-----------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 7 723 € | 15 446 € | 8 826 € | 10 142 € | - 1 315 € |
| 9 194 € | 15 324 € | 18 388 € | 14 085 € | 4 303 € |

| | | Charge avant subventions | Quote part subvention | Charge après subventions |
|------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Mr A | 109 | 18 373 € | 7 677 € | 10 696 € |
| Melle B | 39 | 6 574 € | 2 747 € | 3 827 € |
| PO Tres Modeste Mme C | 144 | 24 273 € | 10 142 € | |
| Mr D | 23 | 3 877 € | 1 620 € | 2 257 € |
| Melle F | 104 | 17 530 € | 7 324 € | 10 206 € |
| Mme G | 100 | 16 856 € | 7 043 € | 9 813 € |
| Mme H | 35 | 5 900 € | 2 465 € | 3 435 € |
| Mr I | 96 | 16 182 € | 6 761 € | 9 421 € |
| Société J | 16 | 2 697 € | 1 127 € | 1 570 € |
| PO modeste Mr Mme K | 200 | 33 712 € | 14 085 € | |
| Société L | 22 | 3 708 € | 1 549 € | 2 159 € |
| Mme M | 112 | 18 879 € | 7 888 € | 10 991 € |
| | 1000 | 168 560 € | 70 427 € | |

La simulation ci-dessus montre l'impact très important pour les propriétaires occupants :

Dans la situation actuelle, ils auraient respectivement, 6 800€ et 14 300€ à charge.

Les modifications proposées ramèneraient le restant à charge à 0€ pour le premier et 4300€ pour le second.

Pour les autres propriétaires la baisse du reste à charge est très faible.