

## Intervention en OPAH CD



**Problématique :** Copropriété en grande difficulté  
Parties communes sous arrêté de péril  
Logements avec arrêté d'insalubrité

**Présentation :** Copropriété situé en hyper centre (secteur AVAP)  
Ancien hôtel, transformé en immeuble de rapport avec 46 logements (en grande majorité de type1)

### Stratégie de redressement :

- 1/ Procédures pour sécurisation des biens et des personnes.
- 2/ Intervention de la SEM pour éviter les investisseurs indécats et influencer sur les décisions de la copropriété. Refonte de la gouvernance (syndic..). Acquisition des lots « stratégiques » avec relogement.
- 3/ Diagnostic technique en 2 parties,
  - Les réponses à l'arrêté de péril > ne permet pas de répondre à l'indécence ou l'insalubrité de certains logements.
  - Les travaux nécessaires à une réhabilitation durable (rendre habitables certaines parties)  
Implique des propositions d'échanges, d'acquisition ou de vente entre copropriétaires.
- 4/ Proposition, de projet de réhabilitation complet avec diminution importante (divisé par 2) du nombre de logement, de curetage pour rendre habitable de manière durable une partie de l'immeuble.
- 5/ Revente par la SEM de logements pour remise sur le marché de logements à loyer maîtrisés.



Des parties communes totalement délabrées et dangereuses



## Procédures successives

- Péril imminent avril 2012 (partiel)
- Péril ordinaire septembre 2013
- Arrêté de police avec interdiction d'habiter janvier 2015 sur certains lots
- Péril imminent janvier 2015 (étude et travaux planchers, réseaux)
- Péril ordinaire juillet 2015 avec interdiction d'habiter (réseaux, planchers)

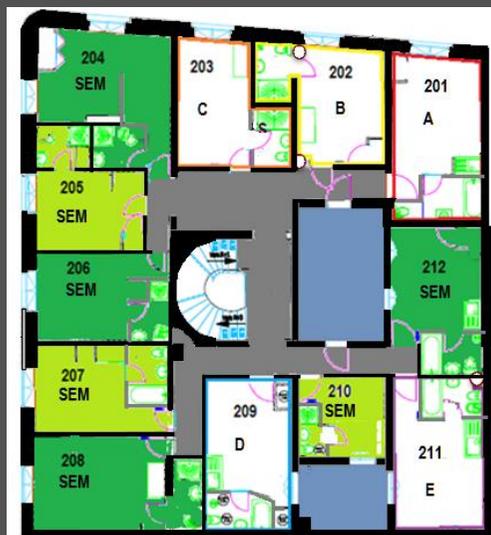
## Une recomposition nécessaire pour rendre « habitable » une partie des logements

Proposition d'échanges de logements et de regroupement et du curetage de la partie arrière du puits de lumière principal

- Implique un accord des copropriétaires pour les échanges et le curetage
- Implique un changement de surface pour les lots de la SERM et des parties communes
- Implique de nouveaux tantièmes

Le projet comprend 3 parties :

1. le curetage
2. les travaux de sortie de péril
3. les travaux d'amélioration des parties communes et privées



**ETAT DES LIEUX**  
12 logements

**PROJET**  
6 logements

**Curetage lot de la SEM**  
**Échanges SEM > Propriétaires privés**  
**Regroupement**

**Avant 46 logts**  
**Après 27 logts dont 14 en loyers maîtrisés**  
**Subvention Anah copropriété dégradé**  
**+ Aide Anah + EPCI travaux parties privées**

