Conseil municipal | Séance du 9 décembre 2021

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2021-12-09-53 | Habitat - Copropriétés du Château-Blanc - Convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées
Sur le rapport de Monsieur Quint Didier

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 23
Date de convocation : 3 décembre 2021

L'An deux mille vingt et un, le 09 décembre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présents :
Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Monsieur Edouard Bénard, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Dominique Grévrand, Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Bechec, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Monsieur Jocelyn Chéron, Madame Alia Cheikh, Madame Noura Hamiche.

Etaient excusés avec pouvoir :
Monsieur Ahmed Akkari donne pouvoir à Monsieur Dominique Grévrand, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Christine Leroy donne pouvoir à Monsieur José Gonçalves, Madame Agnès Bonvalet donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Mathieu Vilela donne pouvoir à Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Monsieur Romain Legrand donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Murielle Renaux, Monsieur Johan Quéruel donne pouvoir à Monsieur Edouard Bénard, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Madame Florence Boucard.

Etaient excusés :
Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier.

Secrétaire de séance :
Monsieur Gregory Leconte

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L 303-1, L 321-1 et suivants, R321-1 et suivants relatifs aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- La circulaire n° 2002/68 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,
- Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat en vigueur et les dispositions relatives au traitement des demandes de subventions qui en résultent,
- La délibération du Conseil municipal du 23 mai 2019 approuvant le Programme local de l'habitat de la Métropole Rouen Normandie,
- La délibération du Conseil municipal du 17 octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier du Château-Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray,
- Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de repérage des copropriétés en difficulté sur le quartier du Château-Blanc.

Considérant :

- Que le Programme local de l'habitat de la Métropole Rouen Normandie, approuvé le 16 décembre 2019, a identifié un enjeu fort de redressement des copropriétés en difficultés et notamment celles du quartier du Château-Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray,
- Que l'étude sur les copropriétés privées du quartier du Château-Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray justifie la réalisation d'une OPAH Copropriétés dégradées,
- Que la convention de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray intègre comme enjeu spécifique le traitement des copropriétés privées en grande fragilité,
- Que le quartier du Château-Blanc est inscrit au Plan national « Initiative Copropriétés »,
- Que la convention d'OPAH permet de traduire de façon opérationnelle le redressement des copropriétés du Château-Blanc,

Décide :

- D'approuver la mise en place d'une OPAH CD sur les copropriétés concernées du quartier du Château-Blanc pour une durée de 5 ans.
- D'approuver la convention OPAH CD sur les copropriétés concernées du Château-Blanc.

- D'autoriser Monsieur le maire, ou l’Adjoint délégué, à signer ladite convention annexée à la présente délibération, ainsi que tous autres actes à intervenir à cet effet.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 33 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse
Maire

Accusé certifié exécutoire
Réception en préfecture : 13/12/2021
Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20211209-lmc124390-DE-1-1
Affiché ou notifié le 14 décembre 2021

OPAH-COPROPRIETES

Saint-Étienne-du-Rouvray

Quartier du Château Blanc

2022 – 2026

NUMÉRO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Version octobre 2021

La présente convention est établie :

Entre la **Métropole Rouen Normandie, maître d'ouvrage de l'opération programmée,** représenté par son Président, Monsieur Nicolas MAYER ROSSIGNOL,

La **Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray**, représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE,

L**'Etat**, représenté par le Préfet du Département de Seine-Maritime, Monsieur Pierre-André DURAND,

Le Département de la Seine-Maritime, représenté par Monsieur Bertrand BELLANGER, Président du Conseil Départemental,

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la Loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56 Rue de Lille 75007 Paris, représentée par Madame Céline SENMARTIN en sa qualité de Directrice Régionale pour la Normandie agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur général en date du 8 février 2021,

Action Logement représenté par Madame Patricia PETIT, Directrice Régionale,

Logéo, représenté par Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES, Directeur Général,

La SACICAP Procivis Haute-Normandie, représentée par Monsieur Fréderic HUTH, Directeur Général,

Et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Nicolas MAYER ROSSIGNOL, Président de la Métropole Rouen Normandie, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le plan « Initiatives copropriétés » lancé par le Ministère de la Cohésion des territoires, le 10 octobre 2018,

Vu l'Instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés,

Vu la délibération n°2020-54 sur le régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires pour les travaux de rénovation énergétique au titre de « Ma Prime Renov'» du 2 décembre 2020,

Vu la délibération °2020-55 sur le régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté du 2 décembre 2020,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le département de la Seine-Maritime, le 5 décembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, adopté par le conseil métropolitain, le 16 décembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par la commission permanente le 11 février 2013,

Vu la convention de délégation de compétence du 4 juillet 2016 conclue entre la Métropole Rouen Normandie et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du Code de la Construction et de l'Habitation, et ses avenants annuels,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole Rouen Normandie, en date du 8 novembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de 23 mars 2021, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 4 octobre 2021,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Département de Seine-Maritime en date du 13 décembre 2021,

Vu la délibération de l'assemblée délibérente de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray en date du 9 décembre 2021,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du … au … à … en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre....9
1.1. Dénomination de l'opération....9
1.2. Périmètre et champs d'intervention....9
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)....10
Article 2 – Enjeux de l'opération....13
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action....14
3.1. Volet juridique et intervention foncière....15
3.1.1. Volet juridique....15
3.1.1.1. Descriptif du dispositif....15
3.1.1.2. Objectifs....15
3.1.2. Volet Portage ciblé....16
3.1.2.1. Descriptif du dispositif....16
3.1.2.2. Objectifs....16
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires....16
3.2.1. Descriptif du dispositif....16
3.2.2. Objectifs....17
3.3. Volet social....17
3.3.1. Descriptif du dispositif....17
3.3.2. Objectifs....18
3.4. Volet technique....19
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme MaPrimeRenov' copropriété....19
3.4.1.1. Descriptif du dispositif....19
3.4.1.2. Objectifs....20
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé....20
3.4.2.1. Descriptif du dispositif....20

3.4.2.2. Objectifs 21
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 21
3.4.3.1. Descriptif du dispositif 21
4.3.2. Objectifs 21
3.5. Volet urbain et immobilier 21
3.5.1. Descriptif du dispositif 22
3.5.2. Objectifs 22
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 23
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention 23
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH 23
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires 24
5.1. Financements de de la MÉTROPOLE, par délégation des crédits ANAH, dans la limite de la dotation fixée dans la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'État et l'ANAH 24
5.1.1. Règles d'application 24
5.1.2. Montants prévisionnels 24
5.2. Financements de la Métropole Rouen Normandie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 28
5.2.1. Règles d'application 28
5.2.2 Montants prévisionnels 28
5.3. Financements de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray 28
5.3.1 Règles d'application 28
5.3.2. Montants prévisionnels 29
5.4. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignation 29
5.4.1 Règles d'application 29
5.4.2. Montants prévisionnels 29
5.5 Financement du Département de Seine-Maritime 30
Article 6 – Engagements complémentaires 31
6.1 Engagement d'Action Logement Services 31

6.2 Engagement de Logéo Seine 33
6.3 Engagement de la SACICAP LOGICAP NORMANDIE 33
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation 34
7.1. Pilotage de l'opération 34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 35
7.1.2. Instances de pilotage 35
7.1.2.1 Le comité de pilotage 35
7.1.2.2 Le comité technique 36
7.1.2.2.3 Articulation avec d'autres dispositifs en cours 36
7.2. Suivi-animation de l'opération 37
7.2.1. Équipe de suivi-animation 37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 40
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 40
7.3.2. Bilans et évaluation finale 41
7.3.2.1 Bilan annuel 41
7.3.2.2 Bilan final 42
Article 8 – Communication 42
Article 9 - Durée de la convention 43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 44
Annexes : 1
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés 1
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées 2
Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention. 4

Préambule

La Métropole Rouen Normandie créée en 2015 dispose de la compétence en matière d'habitat. Le 16 décembre 2019, elle a adopté son nouveau Programme Local de l'Habitat s'articulant autour de 4 axes :

- Orientation 1 : Produire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
- Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
- Orientation 4 : L'habitat pour une Métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

La présente mission s'inscrit pleinement dans l'orientation 3 du PLH, et notamment dans l'action n°9 « Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté ». Elle est également étroitement liées aux actions n°10 « Amplifier la rénovation énergétique du parc privé » et n°12 « Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain ».

Saint-Étienne-du-Rouvray est une des communes les plus peuplées de la Métropole Rouen Normandie, elle compte 28 500 habitants (INSEE 2018), sur un territoire de 1 825 hectares, ce qui en fait la troisième ville de l'agglomération en termes de population. Le quartier du Château Blanc compte 4779 habitants et 2536 logements dont 53 % de logements sociaux. Construit dans les années 60, il est constitué d'un ensemble de tours et de barres organisés en îlots introvertis, ceinturés. Ce mode constructif a enclavé le quartier entre deux axes routiers. D'autre part, il connaît une précarité importante que traduit l'ensemble des indicateurs socio-économiques : taux de pauvreté, part des bas revenus, part des bénéficiaires d'une allocation chômage, etc … Ainsi, le revenu médian par Unité de Consommation est de 967 € sur ce quartier contre 1 667 € à l'échelle de la Métropole. Le taux d'emploi n'est également que de 30,3% contre 59,2% à l'échelle de la Métropole.

Pour pallier ces difficultés, le quartier a été inscrit à la géographie prioritaire et a été reconnu en tant que quartier d'intérêt régional de niveau national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Le travail effectué sur le quartier par la Ville a permis d'améliorer la situation au niveau des logements sociaux, du réaménagement de l'espace public, cependant si les résultats de ces opérations sont reconnus positivement, le parc de copropriétés fragiles et vétustes, composé de 807 logements, risque de remettre en cause les acquis de la rénovation urbaine. La convention signée avec l'ANRU pour le quartier du château blanc dans le cadre du NPNRU, signé en avril 2020, ambitionne la mutation du quartier en soutenant la mixité des fonctions urbaines et en confortant la vocation résidentielle du quartier.

Fin 2018, les copropriétés du quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray ont été identifiées comme site national dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés mis en place par l'État. Il permet d'améliorer l'intervention des collectivités, de bénéficier d'un accompagnement national exceptionnel de l'ANAH, ainsi que de renforcer et d'adapter les dispositifs financiers.

En 2017, une « étude pré-opérationnelle de repérage des copropriétés en difficulté du quartier du Château-Blanc » a été confiée par la Ville et co-financée par la Métropole au cabinet Urbanis. L'objectif de l'étude était d'analyser les copropriétés pour apprécier leur potentiel de requalification, de connaître le degré de difficulté de chacune et de hiérarchiser les enjeux d'intervention afin de définir les dispositifs opérationnels à mobiliser. Le diagnostic réalisé a mis en avant la très grande fragilité d'une des 8 copropriétés du quartier, la copropriété Robespierre, qui ne présentait aucune perspective viable de redressement sur la base des dispositifs classiques d'amélioration de l'habitat. La Ville, la Métropole et l'État ont décidé de traiter dans un premier temps une partie de cette copropriété dans le cadre de l'ANRU par la

démolition de l'immeuble SORANO. Puis, au regard de la très forte dégradation du reste de la copropriété, face à l'impossibilité totale de son redressement, le tribunal judiciaire a été saisi dans le cadre d'une procédure de carence. La carence de la copropriété a été prononcée par le juge le 30 mars 2021. Cette procédure va aboutir à la démolition de la copropriété. Le projet est mené dans le cadre d'une opération d'aménagement concédée au groupement solidaire CDC Habitat action copropriété (mandataire) / CDC habitat / CDC Habitat social et pour une durée prévue de 7 ans à partir d'octobre 2021.

Concernant les 7 autres copropriétés (Guebwiller 1, 2 et 3, Hauskoa, Mirabeau, Faucigny et Atlantide), l'étude d'Urbanis, réalisée en 2017, a permis de disposer d'un premier état des lieux portant sur la gouvernance des copropriétés, le profil socio-économique des copropriétaires, la situation financière, l'état des bâtis et leur positionnement sur le marché immobilier.

Les copropriétés ont été construites à la fin des années 60, elles ont des tailles (de R+2 à R+10) et des typologies variées (de 12 à 123 logements). Malgré l'aspect homogène des constructions, elles présentent des qualités architecturales plus ou moins qualitatives (présence de balcons…) et des niveaux d'équipements différents, ainsi 3 d'entre elles disposent d'ascenseurs. Les copropriétés sont toutes raccordées à un chauffage urbain commun à l'ensemble des logements collectifs du quartier et aux équipements collectifs. La chaufferie et le réseau de chaleur a été reconstruit. Une ASL (association syndicale libre) commune à toutes les copropriétés assure la gestion du chauffage urbain.
Seules 2 des copropriétés le sont depuis leur origine, les autres sont issues de la vente du patrimoine d'investisseurs ou de bailleurs sociaux. L'étude a mis en avant une occupation minoritaire par des propriétaires occupants modestes dont certains sont présents depuis longtemps et par des locataires qui sont majoritairement des ménages plus grands et plus modestes que les propriétaires. Globalement, les occupants ont des revenus plus modestes que ceux de la commune. Les logements des copropriétés présentent des prix moyens nettement inférieurs au marché communal et métropolitain tant au niveau des loyers qu'au niveau des prix de vente. Les prix continuent de diminuer, l'enquête de 2017 a montré une baisse des prix de vente entre 2012 et 2016. Ces échelles de prix attirent les ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété et des bailleurs privés profitant des faibles prix des logements pour les louer sans pour autant entretenir les biens. Cette situation concerne l'ensemble des copropriétés. Cependant les résidences Mirabeau et Guebwiller semblaient à l'époque mieux se maintenir. Une augmentation des ventes est constatée en 2018 et 2019 (données DVF 2020) ainsi qu'un vieillissement des propriétaires occupants historiques, cela a entraîné le renouvellement du peuplement par des habitants de plus en plus modestes.

En dépit de la faible participation aux AG, les dépenses de ces copropriétés ont été maîtrisées et le niveau de charges est acceptable. Le niveau des impayés est contenu par la présence de bailleurs institutionnels et de la Ville et par le suivi des impayés mis en œuvre par les syndics.

Une première vision des difficultés rencontrées a permis de hiérarchiser une partie des interventions possibles. L'étude a mis en avant des besoins en réinvestissement technique important qui concernent des travaux de réseaux et de rénovation énergétique. Les besoins en travaux diffèrent en fonction des niveaux d'entretiens réalisés et de sollicitations diverses des bâtiments. Les parties privatives sont relativement en bon état.

Au vu de ces éléments, il a été décidé de mener une Opération Programmée de l'Habitat Copropriétés Dégradées. Elle permettra d'intervenir sur les copropriétés pour le rétablissement de leurs situations financières liées à des problèmes juridiques ou de gestion, et d'accompagner les copropriétaires dans leur démarche de réhabilitation. Cependant, il est probable que la situation des copropriétés ait évolué depuis l'étude de 2017. L'OPAH CD devra permettre de l'identifier par une mise à jour de cette étude dans un premier temps, cette mise à jour

permettra si besoin d'évaluer l'opportunité d'orienter certaines de ces copropriétés vers un dispositif de traitement plus adapté.

Cette OPAH CD fait partie des dispositifs intégrés à l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) lancée par la Métropole Rouen Normandie pour coordonner les actions qui seront mises en place sur l'ensemble des copropriétés du quartier.

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

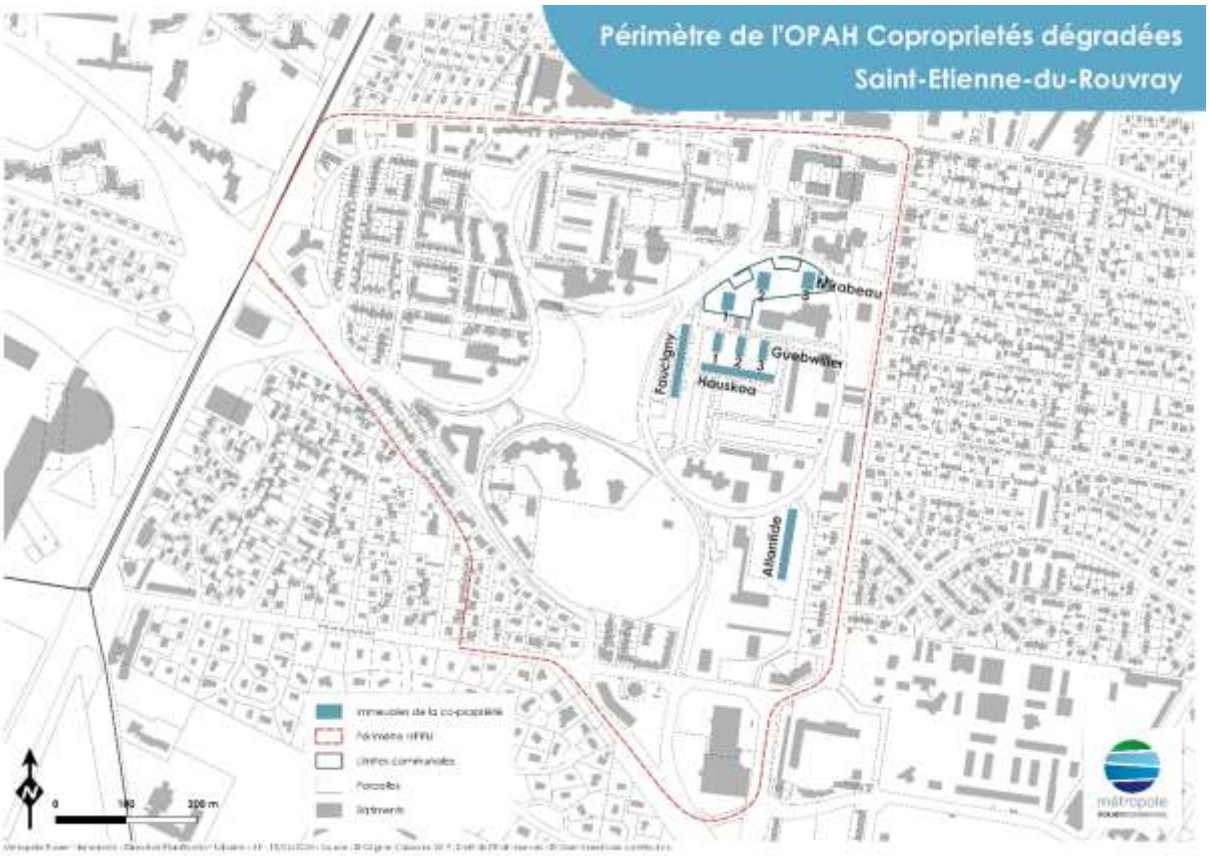
Article 1 – Objet de la convention et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Rouen Normandie, la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées sur le quartier du Château Blanc de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne 7 copropriétés dans le périmètre du quartier prioritaire du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray.



Ces 7 copropriétés comptent 501 logements dans 9 bâtiments répartis comme suivant :

Nom de la copropriété	N° d'immatriculation	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Adresse
Résidence Mirabeau	AA3128352	3	156	Périphérique Henry Wallon
Atlantide	AA3143856	1	123	rue Eugénie Cotton
Faucigny	AA4145652	1	126	rue des Alpes
Guebwiller I	AB0139535	1	12	1 rue des Vosges
Guebwiller II	AB0383075	1	12	2 rue des Vosges
Guebwiller III	AB1286038	1	12	3 rue des Vosges
Hauskoa	AA4146155	1	60	rue de la Chartreuse
Total		9	501	

Les champs d'intervention sont les suivants :

1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

L'étude pré-opérationnelle de repérage des copropriétés en difficulté du quartier du Château-Blanc réalisée en 2017 par le cabinet Urbanis a permis d'obtenir de nombreux éléments sur les copropriétés. Chacune des copropriétés est décrite dans les fiches de synthèse de l'étude pré-opérationnelle jointes en annexe. Le constat effectué en 2017 présentait des niveaux de difficultés et de dégradations hétérogènes tant sur le plan de l'occupation que du bâti.

Ainsi, les éléments suivants, par copropriété, ont été mis en avant en 2017 (ils nécessiteront une mise à jour dans les premiers mois de l'OPAH) :

Guebwiller I, II, III :
Il s'agit de trois copropriétés distinctes composées chacune d'un bâtiment de 12 logements sur 3 niveaux construits sur un sous-sol de caves. Elles ont été construites en 1968-69. En 2017, elles ne relevaient pas de signes de fragilité importants. Elles sont apparues comme similaires sur le plan technique, de l'occupation et du fonctionnement. Leur gestion est conjointe. Les bâtiments sont bien entretenus, l'étude n'a pas observé d'urgence technique cependant indiquait la nécessité d'investir pour remettre les bâtiments à niveaux (enveloppe). L'occupation est essentiellement locative, elle comptait en 2017 entre 83 et 92 % de propriétaires bailleurs. Le nombre de mutation est faible. Les impayés de charges étaient contenus grâce à la présence d'un propriétaire bailleur majoritaire dans chaque immeuble, ils s'élèvent entre 4 et 10 %. L'enquête avait révélé une bonne collaboration entre le conseil syndical et le syndic, Lagadeuc (aujourd'hui Foncia Normandie), malgré une participation moyenne aux assemblées générales.

Mirabeau :
La copropriété Mirabeau est la plus grande des copropriétés, elle est composée de 3 tours de 12 étages avec ascenseurs représentant 156 logements au total. Elle a été construite en 1968. L'occupation est mixte avec, lors de l'étude de 2017, 54 % de propriétaires occupants et 46 % de propriétaires bailleurs. La Ville possède un appartement dans la tour 1 ce qui lui permet d'être présente dans les assemblées générales. Le conseil syndical composé essentiellement de propriétaires occupants travaille en collaboration avec le syndic, le cabinet Lagadeuc, repris en 2020 par Foncia. L'étude a observé un changement des propriétaires occupants et une diminution de l'engagement des nouveaux propriétaires. La participation aux assemblées générales est faible. Le taux des impayés était en augmentation en 2017, ils avaient atteint 21 % du budget de la copropriété. Des travaux sont nécessaires pour maintenir les bâtiments vieillissants, il s'agit d'agir ponctuellement sur les réseaux et de sécuriser les accès, d'améliorer le système de ventilation et de sécurité incendie. Des travaux devront être effectués sur l'enveloppe (reprises et isolation). L'enquête avait révélé des premiers signes de fragilités qui s'accentuent notamment suite au départ des habitants historiques, les mutations ont été importantes ces 5 dernières années.

Hauskoa :
Hauskoa est un bâtiment de 5 étages comportant 60 logements construit en 1969. Il s'agit d'une barre d'habitation avec 6 cages d'escalier. Il compte 18 % de propriétaires occupants et de 82 % de propriétaires bailleurs. Le nombre de mutations récentes est faible. La Ville dispose de 7 logements. La copropriété se caractérise par la présence de ménages modestes, l'enquête y a relevé les montants de revenus les plus faibles du quartier. La participation aux assemblées générales est très faible, le conseil syndical ne possède pas de propriétaires occupants cependant la Ville y est présente. La gestion du syndic professionnel, le cabinet Lagadeuc (aujourd'hui repris par Foncia), est stable. Le taux d'impayés était de 7 %. Il n'y avait pas de travaux d'urgence identifiés. Il sera nécessaire de motoriser l'extraction d'air, de vérifier les réseaux, d'effectuer la réfection des évacuations et de reprendre et isoler l'enveloppe du bâtiment.

Atlantide :
Il s'agit d'un immeuble de 10 étages avec ascenseurs comportant 123 logements. Le bâtiment est une barre d'habitation avec 4 cages d'escalier. Les caves en sous-sol sont actuellement condamnées. Il compte 40 % de propriétaires occupants et 60 % de propriétaires bailleurs dont 20 % de logements sociaux appartenant au Foyer Stéphanais. La gestion menée par le cabinet Lagadeuc (aujourd'hui repris par Foncia) était stable jusqu'en 2017 mais la copropriété a été mise sous administration provisoire suite à des propriétaires bailleurs réfractaires. Son travail a permis de réduire le déficit qui est passé de 29,30 % en 2015 à 17,4 % en 2020. La mission de l'administrateur provisoire a été prorogée jusqu'au 26 mai 2022 afin de clore les dernières procédures contentieuses et d'accompagner la copropriété pour réaliser les travaux. L'administrateur provisoire reste assisté par le syndic professionnel. Les travaux nécessaires concernent la sécurisation des accès, la sécurité incendie, le cloisonnement de l'escalier, la réfection des colonnes, la motorisation de l'extraction et la reprise et l'isolation de l'enveloppe extérieure. La situation a continué à se dégrader depuis l'enquête de 2017. Ainsi, l'état des bâtiments, par manque d'entretien et de travaux, se détériore fortement. L'administrateur provisoire de l'immeuble Atlantide a interdit, en décembre 2019, la circulation en pied d'immeuble et l'usage des balcons par sécurité suite à un diagnostic établissant la présence de microfissures et de fissures sur les balcons et de corrosion sur les pieds des garde-corps.

Faucigny :
La copropriété Faucigny est celle où il y a le moins de propriétaires occupants (9%). La Ville possède 57 logements dont une partie est en location et les autres vacants en attente de travaux. Il s'agit d'un immeuble de 10 étages, comprenant 6 cages d'escalier, chacune munie d'un ascenseur et desservant 2 logements par palier. Les revenus moyens des occupants (propriétaires et locataires) sont faibles, ils sont en dessous de ceux des autres copropriétés. Les loyers sont les plus faibles du secteur. La participation aux assemblées générales est faible mais la présence de la Ville maintient le fonctionnement avec le cabinet Lagadeuc (aujourd'hui repris par Foncia) comme syndic professionnel. Le taux d'impayés était de 11 %, il concernait uniquement les propriétaires privés. Les travaux doivent être effectués pour créer du désenfumage, rénover les ascenseurs, remettre en état les colonnes, motoriser l'extraction, reprendre l'enveloppe du bâtiment et l'isoler et refaire les parties communes intérieures. De plus, les visites de sécurité récentes des ascenseurs de l'immeuble font état d'une usure importante et de problème de sécurité au niveau des interphones nécessitant leur réfection d'ici 2022.

L'estimation du coût des travaux des parties communes par copropriété issue de l'étude de 2017 est la suivante :

	Nombre de logements	Court terme			Long terme			Total		
		Travaux court terme HT et hors honoraires	Taxe et honoraire court terme	Travaux court terme TTC	Travaux long terme HT et hors honoraires	Taxe et honoraire long terme	Travaux long terme TTC	Total travaux HT et hors honoraires	Total taxe et honoraire	Total travaux TTC
Guebwiller 1	12	150 000	33 282	183 282	30 000	6 656	36 656	180 000	39 938	219 938
Guebwiller 2	12	150 000	33 282	183 282	30 000	6 656	36 656	180 000	39 938	219 938
Guebwiller 3	12	150 000	33 282	183 282	30 000	6 656	36 656	180 000	39 938	219 938
Mirabeau	156	230 000	50 275	280 275	2 000 000	437 175	2 437 175	2 230 000	487 450	2 717 450
Hauskoa	60	600 000	141 649	741 649	80 000	18 886	98 886	680 000	160 535	840 535
Atlantide	123	354 000	56 841	410 841	2 200 000	353 250	2 553 250	2 554 000	410 091	2 964 091
Faucigny	126	1 066 000	247 198	1 313 198	210 000	48 697	258 697	1 276 000	295 895	1 571 895
Total	501	**2 700 000**	**595 807**	**3 295 807**	**4 580 000**	**877 978**	**5 457 978**	**7 280 000**	**1 473 785**	**8 753 785**

source : étude Urbanis juin 2017

L'étude n'a pas signalé de difficultés au niveau des parties privatives, les logements occupés étant en relatif bon état. Il n'y a donc pas eu d'estimation de travaux pour ces parties.

Compte tenu des évolutions pressenties depuis 2017, les partenaires d'un commun accord ont décidé de mobiliser leur financement pour un montant de travaux estimé à 10M€ TTC.

Ce montant de travaux sera à affiner lors du complément d'étude à mener.

Article 2 – Enjeux de l'opération

La situation des copropriétés du Château Blanc continue à se fragiliser.

On constate la fin d'un cycle de peuplement, les propriétaires occupants présents depuis longtemps et fortement investis dans le fonctionnement des copropriétés vieillissent et quittent les copropriétés. Ils maintenaient l'entretien et le fonctionnement des copropriétés. Ils sont remplacés par des propriétaires bailleurs ou des propriétaires occupants ignorant en partie les règles de gestion d'une copropriété.

Au niveau technique, malgré les entretiens qui ont été réalisés, de nombreux éléments deviennent obsolètes, une réfection est nécessaire. D'autre part, des travaux de remises aux normes sont nécessaires pour améliorer la sécurité des habitants et leur cadre de vie dont la nécessité de réduire la consommation d'énergie.

Enfin, la diminution de la valeur des copropriétés attire des investisseurs peu scrupuleux, des marchands de sommeil comme cela a été constaté dans la copropriété Robespierre. Les copropriétés sont souvent le domicile de locataires cherchant un grand logement à un coût accessible, ils n'ont pas pu accéder à un logement social, bien que leurs ressources soient proches de celles des locataires du parc public.

Cet habitat obsolète stigmatise le quartier et nuit au travail réalisé dans le cadre des projets de renouvellement urbains successifs. Au vu de la taille de certaines d'entre elles, les copropriétés ont un impact visuel important sur le quartier, leurs états contrastent face aux immeubles rénovés des bailleurs sociaux. Le traitement des copropriétés dégradées du Château Blanc devra permettre de conforter la fonction résidentielle du quartier.

L'OPAH copropriétés dégradées devra permettre de traiter l'ensemble de ces difficultés en intervenant sur différents axes :

- Préventif : sensibilisation des copropriétaires aux droits et devoirs d'un propriétaire, meilleure implication du conseil syndical et meilleure gestion de la copropriété, sensibilisation des occupants aux bons usages des logements et aux économies d'énergie,
- Curatif : programme de travaux de réhabilitation des parties communes et privatives d'intérêt collectif, et de rénovation énergétique des bâtiments, assainissement des comptes de la copropriété par une meilleure gestion des impayés,
- Incitatif : solvabilisation des copropriétaires avec la recherche de subventions de l'ANAH, de la Métropole, de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, sur les travaux envisagés, recherche de financements autres,
- Coercitif : intervention de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray en cas de logement indigne ou d'équipements dangereux, de mise en sécurité, ou de l'ARS en cas d'insalubrité. Mise en œuvre du permis de louer par la Ville et de la conservation des aides au logement par la CAF.

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

Les objectifs de l'opération sont de :

- Développer l'implication des copropriétaires dans le fonctionnement des copropriétés pour leurs permettre de prendre les décisions nécessaires à son entretien et bon fonctionnement,
- Améliorer la situation financière des copropriétés,
- Engager les copropriétés dans une réhabilitation permettant de traiter les dysfonctionnements,
- Réhabiliter les bâtiments existants, pour qualifier l'offre résidentielle et contribuer à la transition écologique du quartier par la résorption de l'obsolescence technique et l'amélioration de la performance thermique,
- Contribuer au renouvellement urbain du quartier,
- Lutter contre les marchands de sommeil,
- Maintenir les populations dans les lieux et en faire venir de nouvelles.

Afin de mener à bien l'OPAH copropriétés dégradées, le prestataire devra dans un premier temps réaliser dans les six premiers mois une mise à jour de l'étude réalisée en 2017 et définir des stratégies d'actions pour chacune des copropriétés.

A l'issue des diagnostics, dans une phase opérationnelle, l'opérateur accompagnera les copropriétés dans leurs redressements et dans la réalisation des travaux des parties communes et privatives d'intérêt collectif.

Le cas échéant, l'opérateur étudiera la possibilité de réorienter une copropriété vers un autre dispositif si celui-ci s'avère plus adapté aux difficultés de la(es) copropriété(s) et à la stratégie de redressement. Au tel cas, le comité de pilotage déterminera les suites à donner.

La stratégie d'intervention spécifique à chaque copropriété et le calendrier en découlant seront finalisés à partir des premiers éléments recueillis dans le cadre de la mission pré-opérationnelle complémentaire réalisée durant la première partie du marché de suivi-animation de l'OPAH CD. Cette stratégie sera mise en œuvre opérationnellement le reste du temps imparti.

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1. Volet juridique

3.1.1.1. Descriptif du dispositif

A partir de la mise à jour des éléments du diagnostic, l'opérateur proposera des actions à mener pour traiter les points juridiques nécessaires au bon fonctionnement de façon pérenne de chaque copropriété.

L'opérateur réalisera avec le syndic de copropriété et les conseils syndicaux, une analyse des comptes de leur copropriété afin d'identifier des actions permettant de cerner précisément les difficultés des copropriétés et le redressement et une bonne gestion (renégociation des contrats d'entretien ou de maintenance, création d'un fonds travaux, etc.).

La première étude n'a pas mis en avant de difficultés juridiques et foncières des structures juridiques des copropriétés. L'opérateur vérifiera la présence des instances de gestion dans chaque copropriété, il veillera à les conforter ou les remettre en place si nécessaire.

Une actualisation des contrats est cependant nécessaire suite à la modification du fonctionnement de l'ASL (association syndicale libre) du Château Blanc liée à la démolition de l'immeuble SORANO et celle du reste de la copropriété Robespierre. D'autre part, l'ASL gérait jusqu'à 2020, les espaces extérieurs, le stationnement, le chauffage urbain. Les espaces extérieurs ont été retirés de la convention, il faudra veiller à ce que les copropriétés aient bien pris en charge le traitement de ces espaces.

Un approfondissement de l'audit de gestion, des comptes et des charges de copropriété devra être réalisé afin de cerner précisément les difficultés des copropriétés. Des actions devront être mises en œuvre pour résorber les impayés. D'autre part, une clarification de la répartition des charges permettra aux copropriétaires de mieux les comprendre et accepter.

D'autre part, en fonction des besoins résultant de l'étude la possibilité de scinder le syndicat de copropriété devra être étudiée pour créer des syndicats de copropriété par bâtiment si cela s'avère judicieux.

3.1.1.2. Objectifs

Les objectifs du volet juridique sont de :

- approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés,
- mobiliser les propriétaires à s'investir dans le fonctionnement des copropriétés,
- clarifier durablement la situation juridique et foncière des copropriétés,
- avoir une transparence de la gestion des copropriétés,
- faciliter les prises de décisions de travaux,
- répartir réellement les charges entre tous les copropriétaires,
- créer un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic,
- assainir la situation des copropriétés.

Afin de suivre la réalisation de ces objectifs, les indicateurs suivants seront suivis pour chaque copropriété :
Nombre d'audits juridiques réalisés, analyses juridiques, analyses des contrats, procédures judiciaires engagées par les syndics de copropriété, nombre de procédures sur règlement de

copropriété réalisées, taux et recouvrement des impayés, mise à jour des règlements de copropriété et de celui de l'ASL.

3.1.2. Volet Portage ciblé

3.1.2.1. Descriptif du dispositif

La Métropole de Rouen Normandie, avec ses partenaires, pourront étudier la possibilité d'un portage immobilier provisoire. Il consiste en l'acquisition temporaire de lots à usages d'habitation principale, en leur éventuelle remise en état, puis en une revente à des propriétaires privés occupants ou bailleurs dans le but de lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté.
Une attention particulière sera portée sur les appartements de la Ville située dans l'immeuble Faucigny.

Pour permettre de calibrer l'éventuel recours au portage, une analyse fine devra être menée sur:

- les risques encourus par les syndicats de copropriétaires de devenir adjudicataire de lots de copropriété en cas de vente judiciaire infructueuse,
- le repérage des copropriétaires en difficulté et dont le maintien est rendu difficile, dont ceux cumulant le plus de dettes de charges de copropriété,
- le repérage de logements vacants,
- le risque d'installation de marchand de sommeil ou d'accédant surendettés.

3.1.2.2. Objectifs

A l'issue de cette analyse, des propositions de portage adaptées aux différentes copropriétés seront proposées, un plan d'action sera établi et accompagné d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme. Selon les besoins identifiés en début de dispositif ou au cours de l'OPAH copropriétés dégradées, la maîtrise d'ouvrage, en lien avec l'opérateur de suivi-animation du dispositif, sollicitera des opérateurs compétents en matière de portage immobilier et définira les modalités de mise en œuvre. Ces éléments feront l'objet d'une convention entre la Métropole et les opérateurs.

Les indicateurs de la stratégie d'acquisition des lots porteront sur le nombre de lots devant être acquis sur chacune des copropriétés visées, le montant moyen cible des acquisitions fixé en fonction du prix du marché, le relogement des occupants si nécessaire, la stratégie et les modalités de revente des lots et la durée du portage.

3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet vise à garantir le bon fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété. L'opérateur veillera à ce qu'un mode de fonctionnement efficace et adapté à la réalité de la copropriété soit mis en place afin de garantir le bon fonctionnement de la copropriété et la bonne réalisation des programmes de travaux à venir.

Afin d'appuyer les instances des copropriétés dans leur rôle, le prestataire devra mettre en œuvre des actions de :

- Mobilisation des copropriétaires et occupants à participer à la vie de la copropriété, les informer de leurs droits et devoirs,
- Amélioration de la connaissance du conseil syndical au fonctionnement et à la comptabilité, une attention particulière est à prévoir pour tous les nouveaux copropriétaires (cession de formation, mise en place de plaquettes pédagogiques...),
- Développement de la participation aux assemblées générales (AG),
- Accompagnement à la préparation des AG et des réunions des conseils syndicaux dans le contrôle des charges et des comptes ainsi que pour la préparation du budget,
- Accompagnement des copropriétaires dans la préparation et la tenue des assemblées générales pour les points qui concerneront directement les objectifs de redressement et/ou de travaux d'amélioration,
- Formalisation de la collaboration entre le conseil syndical et le syndic permettant le suivi de la gestion des copropriétés (tableau de suivi d'actions, restitutions des actions conduites, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats…),
- Proposition aux syndics et aux conseils syndicaux des outils de préventions des situations d'endettement et des outils de recouvrement des impayés notamment en direction des propriétaires indélicats.

La résorption des impayés de charges sera traitée de manière prioritaire afin d'éviter que les travaux votés ne viennent alourdir les difficultés des copropriétés.

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation, d'information et de communication sur la démarche de revalorisation des copropriétés et sur les travaux.

3.2.2. Objectifs

Les objectifs du volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires sont les suivants :

- Informer et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs,
- Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, les rassurer sur les coûts et les performances,
- Encourager le conseil syndical à remplir son rôle,
- Responsabiliser les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes,
- Mobiliser les syndics et renforcer les modalités de gestion,
- Créer des outils de gestion et de communication,
- Traiter les impayés de charges.

Les indicateurs à suivre sont : taux de participation aux AG, nombre de conseillers syndicaux, rotation des syndics chargés des copropriétés, résultats des votes, budget de la copropriété, procédures judiciaires engagées, recouvrement des impayés, évolution des charges, taux d'impayés, état de l'immeuble, action de sensibilisation et de formation engagées, nombre de participants aux actions de sensibilisation.

3.3. Volet social

3.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif l'accompagnement des copropriétaires et des résidents actuels des copropriétés. Il s'agit de mettre en œuvre des mesures d'ordre sociales afin de s'assurer que

les actions menées seront engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation.

Étant donné la fragilité des profils socio-économiques d'une part importante des copropriétaires et des locataires, le repérage et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales sont fondamentaux. Ce repérage devra s'effectuer en amont du lancement des travaux.

Ce volet implique l'accompagnement des propriétaires occupants les plus modestes afin de permettre une diminution des impayés par notamment un travail sur le budget des ménages ou un appui à la négociation de protocoles amiables pour régulariser les impayés de charges. L'opérateur devra mener des actions d'information et de prévention.

Certains ménages, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires, pourront être dans l'incapacité de se maintenir dans les copropriétés pour des raisons financières ou d'inadaptation du logement (sur-occupation, handicap...), ils seront accompagnés, en lien avec les services sociaux, dans leur réorientation vers un autre logement dépendant du parc social ou d'une autre structure compétente (EHPAD,…).

L'opérateur accompagnera individuellement les copropriétaires dans la recherche de financement pour la réalisation des travaux en les conseillant et les assistant dans le montage de leurs dossiers de subvention, de leurs prêts ou de microcrédits.

Si la situation le nécessite, il s'agira d'assurer une médiation locative, l'opérateur sera amené à mettre en œuvre des actions permettant de remédier à des situations conflictuelles entre propriétaires et bailleurs (problématiques d'impayés de loyer, entretiens des parties communes, utilisation des logements…).

Le cas échéant, il s'agira de mettre en œuvre des actions coercitives à l'encontre de propriétaires indélicats ou de marchands de sommeil en partenariat avec la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray.

3.3.2. Objectifs

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Porter une assistance spécifique aux ménages en difficulté,
- Identifier la capacité financière d'investissement pour les propriétaires et s'assurer que les travaux soient raisonnablement supportables,
- Préconiser des travaux pour réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges,
- Favoriser le maintien des populations en place ou trouver des offres de logements plus adaptés,
- Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs,
- Favoriser le bon usage des copropriétés,
- Remédier aux situations de conflits locataire/propriétaires.

Les indicateurs de suivi pour ce volet sont : nombre de demandes de relogements, ventes forcées, nombre de ménages en impayés de charges, nombre de ménages accompagnés, nombre de médiations réalisées entre propriétaires et locataires, nombre de ménages éligibles aux aides ANAH, nombre d'analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées, procédures coercitives mises en œuvre.

3.4. Volet technique

Ce volet vise à accompagner les copropriétaires dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux conduisant à la requalification globale et pérenne des copropriétés au niveau des bâtiments tout en étant, grâce au déclenchement des aides publiques, adapté aux capacités financières des copropriétaires.

Au-delà de la remise en état des bâtiments, l'objectif est aussi de limiter les charges énergétiques des occupants de la copropriété.

L'opérateur assistera les copropriétés dans la définition et la mise en œuvre des travaux de réhabilitation des parties communes et privatives d'intérêt collectif. L'opérateur assistera le syndic dans la rédaction du cahier des charges de la maîtrise d'œuvre, le choix et la consultation des professionnels et l'analyse de leurs offres.

Dans le cadre de l'accompagnement de la mise en œuvre du projet de réhabilitation des parties communes et privatives d'intérêt collectif, l'opérateur devra :

- Accompagner à la définition d'un programme pluriannuel de travaux en concertation avec les syndics et les copropriétaires. Le phasage des travaux devra tenir compte de la priorisation de certains travaux en distinguant notamment les travaux d'urgences (sécurité, insalubrité) de ceux visant la réduction des charges,
- Optimiser les plans de financements et informer l'ensemble des copropriétaires des montages financiers prévisionnels sur leur quote-part individuelle de travaux, préalablement à l'assemblée générale à laquelle sera soumise la décision de les réaliser,
- Accompagner le syndic et les copropriétaires individuellement dans le montage et le suivi des dossiers de demande de financements, ainsi que dans le volet de la défiscalisation,
- Accompagner le vote des travaux en assemblée générale et la réalisation des travaux,
- Favoriser la coordination générale entre les partenaires et faciliter les échanges d'information entre les acteurs institutionnels, financeurs, sociaux, associatifs et la copropriété.

L'opérateur devra repérer les besoins en travaux des parties privatives et incitera les propriétaires à la réalisation de travaux de rénovation.

3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme MaPrimeRenov' copropriété

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Les bâtiments des sept copropriétés ont été construits dans les années 60, ils ont donc été conçus avant la première réglementation thermique française. Par conséquent, le niveau d'isolation thermique était très faible à l'origine. Des travaux doivent permettent de réduire les consommations énergétiques globales, d'améliorer le confort des résidents et de valoriser les copropriétés. Les plans de travaux concerneront essentiellement des améliorations du bâti et de la ventilation.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2017 et les audits énergétiques réalisés mettent en avant la nécessité de réaliser des travaux sur l'enveloppe des bâtiments. Les travaux recommandés devront permettre d'atteindre un gain énergétique à minima de 35 %, un scénario de travaux

permettant d'atteindre le BBC devra être étudié. L'opérateur incitera les copropriétés à identifier et hiérarchiser les travaux les plus pertinents en termes de gains énergétiques réalisables notamment en fonction des aides financières disponibles.

Le chauffage des copropriétés est assuré par une chaufferie collective. Suite aux travaux de rénovation énergétique, il sera nécessaire de redéfinir les contrats avec l'opérateur suite à la réduction de la puissance nécessaire pour chauffer.

3.4.1.2. Objectifs

Les objectifs du volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Accompagner la copropriété dans des travaux ambitieux de rénovation énergétique permettant de réduire la facture énergétique des ménages,
- Inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie,
- Réduire ou maîtriser le coût des charges,
- Lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires,
- Contribuer aux atteintes des objectifs du PCAET de la Métropole quant à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat.

Les indicateurs de suivi sont : nombre de diagnostics DPE ou audits énergétiques réalisés, analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie, assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies, nombre de financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés, nombre de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs.

3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la Ville a conventionné avec la CAF favorisant la consignation des aides aux logements en cas de logement non décent. La Métropole a également délégué la mise en œuvre du permis de louer à la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray. Ce dispositif est appliqué depuis septembre 2020 sur les copropriétés du quartier du Château Blanc.

Au-delà de ces démarches, l'opérateur devra être vigilant quant à la présence de logements dégradés dans les copropriétés, il sera amené à :

- Repérer et identifier les logements indignes et toutes les situations de non-conformité des équipements communs,
- Accompagner les locataires dans les procédures de lutte contre les logements non décents,
- Informer et accompagner le cas échéant les services de la Ville dans la conduite des procédures coercitives (manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), police administrative de la sécurité et de la salubrité,),
- Aider à la réalisation des travaux,
- Repérer les propriétaires bailleurs indélicats, les situations de logements indignes, logements vacants et logements en vente.

L’article L521-3-2 du CCH indique que lorsque qu’un arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants. En cas de procédure d’insalubrité, il est prévu que dans le cadre de cette OPAH, en cas de défaillance des propriétaires occupants, la Ville organisera le relogement avec la mobilisation de l’inter bailleur.

3.4.2.2. Objectifs

Les objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé sont :

- Garantir la santé et la sécurité pour les occupants,
- Éradiquer l’habitat indigne et très dégradé,
- Protéger les occupants et les personnes vulnérables (personnes en précarité sociale ou économique, personnes âgées ou handicapées…),
- Éviter et prévenir des accidents (monoxyde de carbone, incendies, etc.),
- Remettre en location les logements vacants.

Les indicateurs pris en compte sont : nombre de logements indignes repérés et traités, nombre de procédures coercitives réalisées, nombre de signalement de logements non décents dans le cadre de la conservation des Allocations Logement et du permis de louer, nombre de logement remis en location.

3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif d’adapter les parties communes pour permettre l’autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap.

Concernant les parties communes, les syndicats de copropriété peuvent bénéficier d’aides de l’ANAH sur les travaux permettant l’accessibilité de l’immeuble.

Dans le cadre de son suivi, l’opérateur pourra identifier des situations pouvant nécessiter des conseils ou un accompagnement au maintien à domicile. Les situations repérées seront orientées vers les partenaires appropriés (maison départementale des personnes handicapées…). Le traitement des parties privatives pourra être intégré dans un avenant à la convention.

4.3.2. Objectifs

Les objectifs du volet autonomie de la personne dans l’habitat sont :

- Permettre une adaptation du logement à la personne
- Maintenir les personnes à leur domicile
- Réduire les conséquences de la perte d’autonomie sur la vie quotidienne,
- Faciliter l’accès aux personnes à mobilité réduite.

Les indicateurs de suivi sont : nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d’autonomie.

3.5. Volet urbain et immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

Sur le plan urbain, les copropriétés du Château Blanc bénéficient des travaux réalisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain pour l'amélioration de l'environnement urbain. A cet effet, l'opérateur devra mener des actions pour maintenir un cadre de vie agréable. Il devra s'assurer que l'entretien des abords et des espaces verts soient prévus par le syndic de copropriété est suffisant.
L'opérateur devra également informer et communiquer auprès des occupants sur certains usages en cours repérés lors de l'enquête comme les jets d'ordures par les fenêtres, la présence de voitures abandonnées sur les places de stationnement, le remplissage des caves, des incivilités.

La Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray a déployé une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) dans ses quartiers de politiques de la Ville, une partie des copropriétés bénéficie de ce dispositif. Elle sera déployée sur l'ensemble des copropriétés du Château Blanc. L'opérateur devra assister la Ville à identifier les besoins et participer aux GUSP mises en place au niveau des copropriétés de l'OPAH.

Les actions de la GUSP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, notamment la gestion de l'attente durant le dispositif, l'acceptation des travaux et l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés. Elle permet d'entretenir les parties communes et de couvrir des prestations dites « de bas d'immeuble » suivantes par la coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et conseil syndical), l'opérateur et les services des collectivités locales, l'organisation de la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.), la facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et, le cas échéant, l'organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Les besoins en GUSP de chaque copropriété devront être affinés et résulter d'un travail entre l'opérateur, les copropriétés et leur syndic et les directions de territoire concernées. Il sera nécessaire d'articuler la GUSP avec celle mise en œuvre sur le parc social du quartier. Le contenu de ces actions et leur financement seront renvoyés à un avenant ultérieur après les études complémentaires. La Métropole délègue la gestion de la GUSP à la Ville.

L'opérateur devra suivre les risques liés aux mutations immobilières. Les prix de vente étant relativement bas sur les copropriétés dégradées, le risque est d'attirer des populations très modestes en recherche de logements qui ne seraient pas en capacité d'honorer les charges et les travaux. Une information aux nouveaux accédants (communication du règlement de copropriété avant la vente et actions d'informations et de sensibilisations juridiques et budgétaires sur l'acquisition et la vie en copropriété) devra être réalisée.

L'opérateur portera une attention particulière aux logements vacants, il devra les repérer, analyser les causes et proposer des solutions pour y remédier et éviter les squats.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Les actions de la GUSP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, et notamment :
    - la gestion de l'attente durant le dispositif ;
    - l'acceptation des travaux ;
    - l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

- Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local,
- Faciliter l'usage des parties communes et des extérieurs,
- Améliorer le cadre de vie des habitants.

Les indicateurs de suivi sont : suivi des statuts d'occupation, état de la vacance, nombre de logements remis sur le marché, nombre de propriétaires occupants, évolution des prix des ventes, taux de mutation, nombre d'actions favorisant le « vivre ensemble » réalisées et des indicateurs en lien direct avec les actions de la GUSP mises en place (nombre de véhicules ventouses retirés, …)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

L'OPAH concerne la réhabilitation des parties communes et privatives d'intérêt collectif des 7 copropriétés ce qui comprend 9 bâtiments et 501 logements.

Elle débutera par le lancement des missions d'actualisation du diagnostic pré-opérationnelle, des enquêtes sociales et les audits énergétiques pour la présentation de scenarii de travaux.

Aucune partie privative autre que celles d'intérêt collectif ne sera financée dans le cadre de ce programme à ce stade.

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Objectifs de réalisation de la convention

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants en parties privatives						
• dont logements indignes ou très dégradés						
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
• dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives						
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires						
Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)		150	150	150	51	501

• dont PO en parties privatives						
• dont PB en parties privatives						
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)		150	150	150	51	501
Logements conventionnés						
• dont logement conventionné en loyer intermédiaire						
• dont logement conventionné en loyer social						
• dont logement conventionné en loyer très social						

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financements de de la MÉTROPOLE, par délégation des crédits ANAH, dans la limite de la dotation fixée dans la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'État et l'ANAH

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

5.1.2. Montants prévisionnels

Aides aux travaux sur parties communes :

L'étude pré opérationnelle avait permis d'estimer une enveloppe de travaux sur chacune des copropriétés. Ces travaux sont essentiellement axés sur la sécurisation des accès, l'amélioration des ventilations et la rénovation énergétique.

Dans le cadre des études pré opérationnelles complémentaires, l'opérateur devra confirmer et préciser les besoins de travaux de chacune des copropriétés et préciser les montants. Il hiérarchisera les travaux par ordre de priorité et distinguera les travaux de rénovation énergétique des travaux de sécurité, travaux d'urgence, etc.

Les coûts d'opération définitifs dépendront des conclusions de la mission pré opérationnelle complémentaire prévue dans le cadre marché de suivi – animation (tranche ferme mission pré opérationnelle) et des travaux sur les parties communes votés par chaque copropriété. Ils seront précisés par voie d'avenant(s) à la convention de l'OPAH.

L'ANAH finance 35% du montant HT des travaux réalisés par les syndicats d'immeubles se trouvant dans le périmètre d'une OPAH-CD (pas de plafond de travaux). Dans le cadre du Plan national « Initiative copropriétés », toute subvention complémentaire d'une collectivité territoriale (d'au moins 5% du montant HT des travaux) est bonifiée par l'ANAH selon le principe du 1 pour 1 et vient en déduction du reste à charges des copropriétaires. L'aide de l'ANAH est donc de 35% + 20 % du montant HT des travaux.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent également lieu à l'octroi d'une prime « Ma Prime Rénov' copropriété » par l'ANAH. Pour les copropriétés fragiles et en difficulté, celle-ci est de l'ordre de 3 000 € par logement à condition que l'ANAH récupère l'exclusivité de la valorisation des CEE. Cette aide peut être cumulée avec les primes forfaitaires suivantes (également cumulables) :

- une prime forfaitaire de 500 euros par logement en cas de sortie de passoire thermique
- une prime forfaitaire de 500 euros par logement en cas d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
- une prime forfaitaire individuelle attribuée aux propriétaires occupant très modestes ou modestes, d'un montant respectif de 1500 euros ou 750 euros.

L'obtention de la prime « Ma Prime Rénov' copropriété » est assujettie aux conditions suivantes :

- un gain de performance énergétique minimum de 35 % pour les syndicats de copropriétaires, attesté par une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes et privatives d'intérêt collectif), avant et projetée après travaux,
- l'exclusivité de l'ANAH pour l'enregistrement des Certificats d'économie d'énergie (CEE),
- la réalisation des travaux par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Ces primes seront versées au syndic de copropriété qui reversera par le syndic mandataire commun à chaque copropriétaire concerné sous forme de minoration de sa quote-part.

Le mixage des aides pourra être mis en place en fonction des simulations réalisées dans le programme d'actions. Il consiste à combiner l'aide au syndicat de copropriété (prenant la forme d'une subvention « socle commun ») et les aides individuelles aux copropriétaires éligibles aux aides afin d'optimiser le financement pour les ménages les plus modestes et les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner avec l'ANAH.

A noter, les travaux sur partie privative d'intérêt collectif (donc votés en AG) comme les menuiseries sont subventionnables par l'ANAH.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 8 929 559 €, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
	Montant en €					
Aides aux travaux		607 713 €	1 823 192 €	1 823 192 €	1 823 192 €	**6 077 309 €**
dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)		291 093 €	873 277 €	873 277 €	873 277 €	**2 910 924 €**
dont travaux d'urgence						
dont bonification X+X des collectivités locales		166 340 €	499 015 €	499 015 €	499 015 €	**1 663 385 €**
Dont Ma prim'renov		153 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	**1 503 000 €**
dont aides individuelles		Attente retour actualisation étude	Attente retour actualisation étude	Attente retour actualisation étude	Attente retour actualisation étude	
Aides à l'ingénierie	615 900 €	915 900 €	915 900 €	915 900 €	615 900 €	**2 852 250 €**
dont suivi-animation	En attente contrat – estimation 115 000 €	En attente contrat – estimation 115 000 €	En attente contrat – estimation 115 000 €	En attente contrat – estimation 115 000 €	En attente contrat – estimation 115 000 €	En attente contrat – estimation **575 000 €**
dont aide au redressement de la gestion	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	**250 000 €**
dont aide au portage de lots		300 000 € (précisions suite actualisation étude)	300 000 € (précisions suite actualisation étude)	300 000 € (précisions suite actualisation étude)		**900 000 € (cible 30 logements)**
dont aide à la gestion urbaine de proximité	225 450 €	225 450 €	225 450 €	225 450 €	225 450 €	**1 127 250 €**
Autres expertises complémentaires						

Les coûts d'opération définitifs dépendront des conclusions de la mission pré opérationnelle complémentaire prévue dans le cadre marché de suivi-animation et des travaux sur les parties communes et privatives d'intérêt collectif votés par chaque copropriété. Ils seront précisés par voie d'avenant(s) à la convention de l'OPAH.

Financement des travaux d'urgence :

Dans le cadre du plan Initiative copropriétés, les copropriétés pourront bénéficier du financement jusqu'à 100% des travaux d'urgence dont la réalisation présente un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes. Le financement sera attribué suite à l'appréciation de l'autorité décisionnaire suivant les conditions suivantes :

- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité remédiable au titre de l'article L.1331-28 II du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril non imminent prévu à l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une procédure de remise en état des équipements communs visés à l'article L.129-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- la collectivité territoriale ou l'EPCI s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants ;
- La collectivité s'engage à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat des copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par la présente délibération. Cette aide sera écrêtée lors de la demande de solde à proportion des créances recouvrées par la collectivité auprès des copropriétaires. Les modalités de mise en œuvre de cette substitution sont prévues par voie d'instruction.

Aides à l'ingénierie :

Dans le cas d'une OPAH « copropriétés dégradées », l'ANAH subventionne à hauteur de 50% le marché de suivi animation HT. Son aide est limitée par un plafond annuel de 150 000€ HT + 500 € HT par logement, ce qui donne pour l'OPAH CD du Château Blanc ; 150 000+ 500*501 = 400 500 € HT par an au maximum.

Aide à la GUP :

La délibération de l'ANAH n°2018-34 du 28 novembre 2018 a créé une aide à la gestion urbaine de proximité (GUP). Cette aide est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Cette aide, qui vise à prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété, complète les actions menées dans le cadre de l'OPAH. Elle n'est pas une aide au fonctionnement courant de la copropriété.

L'aide à la GUP pourra être mobilisée sur les copropriétés de l'OPAH. Elle est versée à la Collectivité maître d'ouvrage à hauteur de 50% des prestations subventionnables et dans la limite de 900€ HT de dépenses par logement et par an. La Métropole délègue à la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray la mise en œuvre de la GUP sur les copropriétés privées ainsi que son financement.

Financement chef de projet :

L'ANAH verse au maître d'ouvrage une subvention pour le financement du poste de chef de projet de l'OPAH copropriétés dégradées. Le taux de subvention est de 50%. La subvention est versée pendant toute la durée du dispositif, soit 5 ans. La prolongation du financement dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH pourra être indiquée par voie d'avenant à cette convention. Le montant prévisionnel de subvention versée à la Collectivité pour le financement du chef de projet s'élève donc à 25 000 €/an, soit 125 000 € sur les 5 ans de l'opération (150 000 € sur 6 ans en comptant la phase d'évaluation). Il est précisé que ces montants ont été calculés sur la base d'un chef de projet affecté à 100 % de son temps de travail annuel aux dispositifs mis en place sur le quartier du Château Blanc (OPAH CD, ORCOD, Carence).

Aide au redressement de la gestion de la copropriété :

Elle sert à financer les actions renforcées que mène le syndicat de copropriétaires en matière de gestion. Elle peut être sollicitée dans une OPAH copropriété. L'ANAH subventionne annuellement à hauteur de 5 000 € par bâtiment + 150 € par lot pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale.

5.2. Financements de la Métropole Rouen Normandie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat

5.2.1. Règles d'application

La Métropole Rouen Normandie s'engage à cofinancer :

- le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'ANAH et des autres financeurs
- les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires à hauteur de 10 % pour les parties communes

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 169 192 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
	Montant en €					
Aides à l'ingénierie	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	**337 500 €**
Aides aux travaux		83 170 €	249 507 €	249 507€	249 508 €	**831 692 €**

A ces montants s'ajoutent le financement du poste de chef de projet sur 5 ans, soit au total 125 000 € financés par la Métropole.

5.3. Financements de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray

5.3.1 Règles d'application

La Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray s'engage à cofinancer :

- le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'ANAH et des autres financeurs

- les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires à hauteur de 10 % pour les parties communes

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray à l'opération est de 1 169 192 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
	Montant en €					
Aides à l'ingénierie	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	67 500 €	**337 500 €**
Aides aux travaux		83 170 €	249 507 €	249 507 €	249 508 €	**831 692 €**

5.4. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignation

5.4.1 Règles d'application

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe Caisse des Dépôts a réaffirmé sa mobilisation financière au service de la relance de l'investissement public et sa volonté d'accompagner les pouvoirs publics, les collectivités locales et tous les acteurs économiques dans les profondes mutations que connaît le pays, à travers la Banque des Territoires.

C'est dans ce cadre que la Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la Ville et du renouvellement urbain, intervient pour le traitement des quartiers prioritaires et les copropriétés identifiées au titre du Plan Initiative Copropriétés.

La Caisse des Dépôts peut accompagner l'OPAH CD de Saint-Etienne-du-Rouvray en complément de l'intervention de l'ANAH. Plus précisément, l'engagement de la Caisse des Dépôts est de 25 % du coût Hors Taxe du montant total de l'ingénierie sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage dans la limite d'un plafond fixé à 150 000 € sur la durée du dispositif.

Les modalités d'intervention seront précisées dans une convention d'application particulière à signer avec les collectivités maîtres d'ouvrage et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts à l'opération est de 150 000 €, selon l'échéancier suivant :

Enveloppes prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	**Total**
	Montant en €					
Aides à l'ingénierie	75 000 €	75 000 €				**150 000 €**

5.5 Financement du Département de Seine-Maritime

1. Attribution des aides départementales à l'habitat des particuliers

Le Département de la Seine-Maritime apportera son soutien au financement des travaux à la charge des copropriétaires identifiés dans la limite des disponibilités budgétaires et sous réserve d'une part de l'individualisation des crédits par une délibération en Commission Permanente et d'autre part des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

S'agissant de l'attribution des aides du Département, ces dernières sont octroyées individuellement à chaque copropriétaire demandeur de l'aide départementale et à qui échoit le financement final de sa cote part de travaux.

Le Département s'engage, sous réserve des précisions ci-dessus, à accorder aux propriétaires occupants modestes et très modestes ses aides, dans le cadre de ses dispositifs de droit commun, afin qu'ils réalisent des travaux d'amélioration de leurs logements :

LES AIDES DU DEPARTEMENT 76 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS au 15/04/21		
Travaux	**Plafond de travaux**	**Modestes et Très modestes**
Aide à l'habitat digne	**50 000 €**	25%
Aide à l'habitat durable	**10 000 €**	25%
Aide à l'habitat autonomie	**10 000 €**	25%

Le Département s'engage, sous réserve des précisions ci-dessus, à accorder aux propriétaires bailleurs effectuant des travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) et s'engageant, par convention signée avec l'ANAH, à pratiquer un loyer conventionné social ou très social, une subvention de 25% d'un montant HT des travaux retenus par l'ANAH, plafonnée à 6 250 € par logement.

2. Versement des aides départementales à l'habitat des particuliers

S'agissant du versement des aides du Département, ce dernier peut être effectué directement auprès d'une autre personne morale pour le compte du bénéficiaire initialement déterminé, à condition d'un accord expresse de cette personne morale et du ménage bénéficiaire.

Le versement pourra s'opérer au vu de pièces justificatives fournis par le syndic de copropriété incluant notamment la liste des ménages bénéficiaires, la nature et le montant des travaux par logement (cf. règlement de chaque dispositif d'aide).

3. Aides départementales au titre du fonds de solidarité logement (FSL)

Le FSL s'inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2017-2022), comme l'un de ses outils opérationnels, sociaux et financiers. Les aides FSL sont constituées de l'aide à l'accès au logement, l'aide au maintien dans le logement et l'accompagnement social lié au logement.

Dans le cadre du FSL Maintien, l'aide aux impayés de charges de copropriété peut être accordée aux copropriétaires occupants définis dans les conditions générales du règlement FSL.

Le Département de la Seine-Maritime apportera son soutien aux occupants (locataires ou copropriétaires) au titre du FSL sous réserve des critères d'éligibilités fixés par le règlement du FSL en vigueur à la date du dépôt de la demande.

Ces aides sont versées directement aux créanciers ou, sous conditions, au syndic ou syndicat des copropriétaires.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Engagement d'Action Logement Services

Action Logement devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés, de l'économie sociale, mobilisera :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales ainsi que l'APAGL.
- Un pôle "immobilier » qui produit directement une offre de logements diversifiée pour loger les salariés, composé d'Action Logement Immobilier (ALI) et ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

Le Groupe ainsi constitué se positionne comme initiateur d'actions à déployer au plus près des territoires pour faciliter l'Emploi par le Logement, en cohérence avec les politiques locales de l'Habitat portées par les collectivités locales compétentes.

- L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement de l'action du Groupe en faveur du Logement et de l'Emploi.
- Il est porté par les Comités régionaux et territoriaux (CRAL et CTAL) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions et territoires.
- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Les engagements de la convention quinquennale et du plan d'investissement volontaire :

La convention quinquennale contractualisée avec l'Etat permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- 5 milliards € d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- 5,5 milliards € de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- 5 milliards € de cofinancement des politiques nationales notamment de Rénovation Urbaine.

En complément de ces engagements et pour renforcer les moyens affectés à sa production, un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros est mis en œuvre pour** accompagner **les salariés les plus modestes** directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

L'objectif commun est d'accélérer la production de logements abordables, répondre aux nouveaux besoins d'habitat exprimés par la crise, de soutenir les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes dans leur parcours-logement, et d'autre part de conforter la dynamique de rénovation urbaine pour les quartiers prioritaires de la ville :
Par avenant, les partenaires sociaux d'Action Logement ont souhaité avec les ministères du Logement et du Budget, s'engager en faveur de la reprise économique et de l'accompagnement des salariés fragilisés par la crise.
Cet accord, comporte quatre axes :

1. **Accompagner les salariés accédant à la propriété d'un logement neuf** par le versement d'une aide de 10 000 € (sous conditions de ressources et de nature de l'acquisition).

2. Soutien supplémentaire à la production de logements sociaux et abordables

- en prêts et en subventions, pour la production de logements abordables.
- en prêts et en subventions pour financer des places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants, en subventions pour financer des logements en colocation.
- en prêts ou subventions, pour financement des interventions de l'Association Foncière Logement, en faveur d'une meilleure la mixité sociale en zones détendues dans les quartiers prioritaires et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.

3. Sécurisation des parcours et accompagnement des jeunes et des salariés :

- en renforçant l'accompagnement des salariés en difficulté, en plus de la poursuite du versement de l'aide à la prévention des loyers impayés.
- en étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1 000 €, à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC.
- en élargissant la garantie Visale à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de trente ans, gagnant moins de 1 500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.

4. Rénovation Urbaine

- en intensifiant les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires qui permettra, avec la contribution de l'Etat et du mouvement Hlm, de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros.

Ainsi, Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Sous réserve d'enveloppes de concours financiers disponibles, Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions (aide spécifique aux copropriétés dégradées qui seront mobilisables jusqu'au 31/12/2022) mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux.
Action Logement pourra proposer le financement du dépôt de garantie, la garantie VISALE pour rassurer les propriétaires et faciliter l'accès dans les lieux des locataires.

Pour les situations les plus précaires, Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté, via sa plateforme Al'in.

6.2 Engagement de Logéo Seine

Logeo Seine est une entreprise sociale pour l'habitat du groupe Action Logement, acteur de référence sur l'Axe Seine, qui s'engage auprès des habitants et des collectivités pour un habitat producteur de liens sur l'ensemble de ses territoires d'intervention (en Normandie et en Ile-de-France).
Logeo Seine porte un modèle d'entreprise, positif, innovant, responsable qui :

- conçoit des solutions immobilières et de services favorisant de nouveaux modes d'habitat ;
- propose un service client enrichi et renouvelé, reposant sur une participation étendue des habitants ;
- agit pour le développement durable des territoires de l'Axe Seine ;
- s'engage pour une économie sociale du logement forte et rénovée.

Logeo Seine participe pleinement au plan initiative copropriétés. Dans ce cadre, un budget correspondant au portage ponctuel de 25 lots a été réservé pour les projets situés sur le quartier du Château Blanc.

6.3 Engagement de la SACICAP LOGICAP NORMANDIE

La présente convention est mise en œuvre dans le cadre de l'accord signé le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'État, lequel vise à répondre aux objectifs fixés par le Gouvernement dans la Stratégie Logement du Gouvernement, le Plan Climat, le programme « Action Cœur de Ville » et le « Plan Initiative Copropriétés ». L'intervention des SACICAP a pour objectif dans ce cadre d'accélérer la rénovation énergétique et la mise aux normes des copropriétés fragiles et en difficulté.

Le but est d'intervenir sous forme de prêt missions sociales sans intérêt à la copropriété, sur des dossiers où l'État, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seul, les financements complémentaires étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit normal.

Les subventions n'étant versées que par acomptes ou avances au vu de l'avancement des travaux et le solde après leur achèvement, il est nécessaire de mettre en place un dispositif de préfinancement des subventions publiques.

C'est pourquoi la SACICAP LOGICAP Normandie intervient pour faire que la convention de l'ORCOD et de l'OPAH CD portant sur les copropriétés dégradées du quartier du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray puisse bénéficier du dispositif de préfinancement des subventions publiques proposé par le réseau PROCIVIS dans le cadre de ses missions sociales.

Pour rappel, les engagements fixés dans la convention entre la Métropole de Rouen Normandie et la SACICAP LOGICAP Normandie pour le préfinancement des subventions et du reste à charge sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie prévoit que :

- pour les copropriétés en difficulté sur le territoire de la Métropole le montant des aides de cette dernière s'élève à 500 000 € par an soit 1 500 000 € sur la durée de la convention signée avec l'Etat.
- Pour les copropriétés fragiles le montant à financer dans le cadre des aides à la pierre de l'ANAH déléguées et à la Métropole, pourrait s'relever à 1 000 000 € par an, soit 3 000 000 € sur la durée de la convention signée avec l'Etat. Le budget prévu dans le PLH pour aider ces copropriétés y compris hors dispositif ANAH, s'élève à 500 000 € / an, soit 1 500 000 € sur la durée de la convention.
- Pour le Reste à Charge des copropriétaires la SACICAP pourra contribuer à la mise en œuvre de ces financements par des prêts collectifs au profit des syndicats de copropriétaires, soit directement, soit indirectement.

Cette convention Métropole / ANAH s'achevant le 31 décembre 2022, un avenant pourra être réalisé (sous réserve de prolongation de l'accord Procivis / Etat) pour la prolonger et compléter les montants de préfinancement à mobiliser pour l'OPAH CD de St Etienne du Rouvray qui n'avaient pas été définis lors de son élaboration.

Par ailleurs, la SACICAP Normandie pourra également préfinancer les subventions de l'ANAH.

La SACICAP pourra faire bénéficier les copropriétés d'un prêt à taux 0, destiné à couvrir le préfinancement des subventions publiques attribuées à la copropriété, dans le cadre de travaux, dont le montant sera au maximum du montant des subventions, principalement ANAH servant à financer les travaux et définit par un plan de trésorerie.

Le prêt sera versé suivant le plan de trésorerie indicatif, après utilisation des sommes provenant du reste à charge et des avances de subventions. A cet effet, le Syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, mandataire de la copropriété devra fournir à la SACICAP tous les justificatifs nécessaires, incluant les factures et les relevés bancaires du compte travaux sur lequel devra figurer les avances de subventions éventuellement perçues, déduction faite des factures éventuellement déjà payées.

Le prêt sera versé au fur et à mesure et en fonction des besoins en trésorerie de l'opération.

Le remboursement du solde du prêt est exigible dans les trois mois qui suivent le dernier encaissement des soldes de subventions.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Métropole Rouen Normandie sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation. Elle travaillera en étroite collaboration avec la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray.

Concrètement la Métropole Rouen Normandie est chargée de :

- Coordonner l'opérateur, ses équipes et les différents acteurs communaux et métropolitains,
- Assurer la coordination des interventions OPAH copropriétés dégradées avec les interventions du NPNRU et de l'ORCOD,
- Vérifier l'efficacité des démarches et du respect des engagements pris par l'opérateur.

7.1.2. Instances de pilotage

7.1.2.1 Le comité de pilotage

Le **comité de pilotage stratégique** se fera dans le cadre de l'ORCOD. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité sera composé du :

- Président de la Métropole maître d'ouvrage ou son représentant
- Maire de la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray ou son représentant
- Président du Département de Seine-Maritime ou son représentant
- Président de la Région Normandie ou son représentant
- Président de la CAF ou son représentant
- Délégué local de l'ANAH ou son représentant
- Directeur de l'Agence Régionale de Santé ou son représentant
- Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou son représentant
- Directrice Régionale de la Banque des Territoires ou son représentant
- Directeur Régional d'Action Logement ou son représentant
- Directeur de Procivis/SACICAP ou son représentant
- Syndics et administrateurs des copropriétés,
- L'opérateur chargé de la concession d'aménagement pour le recyclage de la copropriété
- Logéo Seine
- Directeurs des bailleurs sociaux ayant des logements dans les copropriétés ou leurs représentants
- De l'équipe d'animation de l'OPAH CD

Selon la nature des questions à l'ordre du jour, d'autres partenaires dont la liste n'est pas exhaustive pourront être invités à participer aux travaux :

- Directeur de France Domaine
- Des travailleurs sociaux
- Des professionnels du bâtiment
- Des représentants de locataires
- Des représentants des propriétaires (conseils syndicaux)
- Des chambres consulaires
- De l'ADEME

Ce comité de pilotage stratégique se réunira annuellement dans le cadre de l'ORCOD.

Il a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH et de la définition et du suivi des orientations de l'opération.

Il valide les rapports d'avancement et le rapport final de l'opération que lui présentera le prestataire. En fonction du bilan de l'action engagée, il arbitra les propositions d'adaptation et donnera des préconisations pour l'action à venir.

Son secrétariat est assuré par la Métropole. L'équipe d'animation de l'OPAH copropriétés dégradées qui préparera les présentations concernant l'OPAH. L'opérateur de suivi animation participera à la rédaction des comptes rendus. La Métropole et la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray les valideront et les transmettront aux membres du comité.

7.1.2.2 Le comité technique

Le **comité technique interne** réunira les services de la Ville, de la Métropole, l'équipe d'animation, le syndic de copropriété et l'ANAH. Tout autre partenaire du projet pourra être invité si nécessaire. Son objectif est de suivre au plus près du terrain le bon déroulement de l'OPAH, notamment d'évaluer les situations de blocages et de rechercher les solutions sociales, techniques et financières les plus adaptées, d'analyser les avant projets de réhabilitation, de suivre les évolutions réglementaires.

Le prestataire y présentera aussi l'avancement de l'opération à travers les tableaux de bord afin d'ajuster la stratégie à adopter sur les procédures, les acquisitions, les questions de relogements et d'accompagnement social. Il assurera le suivi des crédits. Ce comité fera au départ mensuellement le point technique de l'avancée de l'OPAH-CD puis les réunions se tiendront à minima une fois par trimestre.

Son secrétariat sera assuré par l'équipe d'animation de l'OPAH copropriétés dégradées. Elle sera chargée de mettre à jour les tableaux de bord et rédiger les comptes rendus qui seront validés et transmis par la Métropole et la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray.

Des **groupes de travail spécifiques** pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, portage...). Ces comités techniques se réunissent autant que de besoin et sont composés de la Métropole, la Ville, l'opérateur et tout partenaire de l'OPAH CD concerné par la thématique.

En outre, le prestataire de suivi-animation participera également aux réunions de gestion urbaine et sociale de proximité organisées par les services de Saint-Etienne-du-Rouvray ainsi qu'aux réunions hebdomadaires du Groupe de Partenariat Opérationnel (GPO) qui a pour vocation de créer le dialogue entre la police, la Ville, les syndics de copropriétés et le délégué du Préfet dans le but de prévenir les risques liés à la sécurité.

7.1.2.2.3 Articulation avec d'autres dispositifs en cours

D'autres dispositifs sont en cours sur les copropriétés du quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray :

- Démolition de l'immeuble Sorano
- Concession d'aménagement de la copropriété Robespierre.

La Métropole met en place un outil ensemblier pour traiter de manière globale les difficultés des copropriétés du quartier : l'ORCOD (opération de requalification de copropriétés dégradées).

L'opération fait l'objet d'une convention qui prévoit les actions suivantes :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière
- Un plan de relogement et d'accompagnement social des habitants
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne
- La mise en œuvre de l'OPAH CD (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées),
- La mise en œuvre de la concession d'aménagement sur Robespierre

Le dispositif d'OPAH CD est pleinement intégré à l'ORCOD. L'opérateur sera partie prenante des instances de l'ORCOD, il devra y rendre compte de l'OPAH CD et il veillera au respect de la convention.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'OPAH copropriétés dégradées est assurée par un prestataire qualifié retenu conformément au Code des Marchés Publics. Ce prestataire doit avoir dans son équipe des compétences suivantes :

- Juridiques : connaître les copropriétés pour assurer l'accompagnement des instances de copropriété à la gestion de leur patrimoine, et les dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne et le droit des locataires,
- Techniques : notamment connaître les immeubles collectifs, le diagnostic autonomie/handicap, l'évaluation des montants de travaux et montage de dossiers de financement,
- Sociales (relogement, accompagnement des locataires, personnes âgées, ou en situations de handicap...),
- Architecturales et en urbanisme,
- Fiscales et financières : connaître les étapes et procédures de recouvrement des impayés pour être force de conseil auprès des instances de gestion et des copropriétaires et savoir monter des dossiers de subventions des différents financeurs en vue de mobiliser l'ensemble des dispositifs de financement du reste-à-charge et de préfinancements.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur mettra tout en œuvre pour assurer l'application des actions de partenariat définies dans la convention.

Il aura la charge des missions suivantes :

- **L'actualisation des données des copropriétés**

L'étude pré-opérationnelle ayant été réalisée en 2017, le prestataire actualisera et approfondira le diagnostic de chaque copropriété portant sur :

  - L'état du bâtiment et des logements, intégrant une évaluation énergétique ;
  - La situation financière (du syndicat des copropriétaires et de chaque propriétaire) fondée sur l'analyse des documents de gestion des 5 dernières années (procès-verbaux d'assemblées générales, convocations aux assemblées générales

comportant les pièces comptables) ;
- L'état des procédures administratives ;
- Les besoins en portage ;
- Les blocages identifiés au redressement de la copropriété ;
- Le positionnement de la copropriété vis-à-vis de l'OPAH.

Il réalisera également une enquête sociale afin de connaître l'occupation des copropriétés et pour les ressources des propriétaires, éléments nécessaires pour déterminer les aides disponibles.

- **Les missions de pilotage**

Le prestataire effectuera le pilotage de l'OPAH. Il assurera la mise en place des partenariats, ainsi que des missions d'observation et de suivi.
Le suivi de la mission sera assuré dans le cadre du comité technique, le prestataire assurera la préparation, l'animation et la rédaction des comptes rendus de ces réunions.

Globalement un soin sera apporté au suivi des immeubles et de leurs occupants, et au pilotage de la stratégie opérationnelle.

- **Les missions d'ordre technique**

Le prestataire propose un programme d'actions adapté à chacun des immeubles en termes de nature des travaux, de niveau d'investissement et de délai de mise en œuvre.

Il définit des programmes de réhabilitation des parties communes adaptés à la situation de chaque immeuble. Il assiste les syndics et les conseils syndicaux dans la phase de montage (évaluation des coûts de travaux, des aides, des prêts, autorisations administratives, esquisse de plan de financement) et de suivi des travaux (choix maître d'œuvre, sélection des entreprises, suivi des travaux, …).

Il assure le montage des dossiers de demande de subvention auprès des différents organismes financiers, ainsi que le suivi administratif du dossier jusqu'au versement des fonds.

Dans les cas où un portage ponctuel est à réaliser, l'opérateur devra solliciter les partenaires concernés afin de mettre en œuvre la stratégie définie.

Pour les interventions en parties privatives, il devra repérer les besoins en travaux des parties privatives et déterminer les financements nécessaires afin que la Métropole et ses partenaires organisent le traitement des dossiers dans un avenant à la convention.

A l'issue de l'actualisation du diagnostic, l'opérateur étudiera la possibilité de réorienter une copropriété vers un autre dispositif si celui-ci s'avère plus adapté aux difficultés de la(es) copropriété(s).

- **Les missions d'amélioration de la gestion des copropriétés**

Un programme d'actions partagé avec les organes de gestion des copropriétés est élaboré. L'opérateur apporte information et assistance gratuite auprès des particuliers comme des conseils syndicaux et syndics dans leurs démarches juridiques et financières (droit de la copropriété, préparation des assemblées générales, apurement de dettes, renégociation de contrats, …).

L'opérateur assiste aussi les copropriétés dans leurs démarches de redressement, d'amélioration de la gestion : appui au traitement des impayés et maîtrise des charges, ….

L'opérateur doit renforcer les organes de gestions permettant la réalisation de l'OPAH copropriétés dégradées et doit les préparer à être autonome pour la fin de l'opération. Il doit sensibiliser les copropriétaires à la participation aux instances, réaliser des séances d'information et de formation (rôles des instances, gestion, fonctionnement…).

Dans les copropriétés où des bailleurs institutionnels sont présents, le prestataire devra les intégrer pleinement à la démarche afin de coordonner les actions prévues.

- **Les missions d'ordre social**

L'opérateur procède au :

- suivi de l'occupation des logements,
- repérage des ménages en difficulté ;
- l'orientation vers les services sociaux compétents ;
- la médiation entre locataires et propriétaires pour faire aboutir la réalisation des travaux
- la mobilisation des dispositifs de solvabilisation des ménages (FSL, FSE, CAF, dossier de surendettement, plan d'apurement, etc..) ;
- l'accompagnement social renforcé pour les ménages les plus fragiles ;
- l'assistance des ménages concernés par un hébergement ou un relogement définitif et à la recherche de solutions en mobilisant les acteurs du logement (service logement, de l'État, le DALO, le 1%, les résidences sociales,…)
- l'accompagnement des nouveaux arrivants.

- **Les missions d'information, de conseil**

Le prestataire assure des missions d'information en direction des copropriétaires, locataires et syndics, notamment en début d'OPAH, mais aussi tout au long de l'opération, en vue de présenter les modalités de l'OPAH Copropriétés Dégradées. Il mettra en place des documents de communication (courriers, affiches, articles de journaux…) à destination des copropriétaires et des habitants, un accueil du public sera tenu pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération.

Le prestataire informe les copropriétaires sur les avantages fiscaux et des aides financières auxquels ils peuvent prétendre et il propose des plans de financement optimisés. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant le remboursement doit également y figurer. Ces éléments d'information clairs et communicables servent de base à la prise de décision des propriétaires.

Il accompagne les instances de la copropriété dans l'élaboration d'outils de communication sur le thème du « vivre ensemble » et propose des actions visant à sensibiliser les occupants sur les usages des parties communes.

Les actions de communication pourront être effectuées en lien avec la communication réalisée dans le cadre du NPNRU, notamment les ateliers urbains citoyens.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Tout au long de sa mission les équipes d'animation assureront le lien entre elles et avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités
- Les conseils syndicaux et les syndics
- Les services instructeurs des demandes de subventions
- Les services en charge des procédures coercitives
- Les acteurs du secteur social.

Le cas échéant avec d'autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques tel que l'ADIL, l'ADEME …

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant les copropriétés notamment au regard du projet de rénovation urbaine en cours sur le quartier.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4.
L'opérateur devra constituer et analyser des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de suivi sur l'état d'avancement de l'opération. Ces indicateurs devront être mis en place pour chaque copropriété et être actualisés à l'occasion des comités techniques.

Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats suivants :

- **Pour le volet juridique et foncier :**
  - Nombre d'audits juridiques et financiers réalisés
  - Nombre de procédures sur règlement de copropriété réalisées
  - Nombre de procédures judiciaires engagées par les syndics
  - Suivi des portages provisoires

- **Pour le volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires :**
  - Taux de participation aux AG,
  - Résultats des votes,
  - Budget de la copropriété,
  - Procédures judiciaires engagées,
  - Recouvrement des impayés,
  - Évolution des charges,
  - Taux d'impayés,
  - État de l'immeuble
  - Nombre d'actions de sensibilisation et de formation engagées.

- **Pour le volet social :**
  - Demandes de relogements, ventes forcées, expulsions,
  - Nombre de ménages en impayés de charges,
  - Nombre de ménages accompagnés,
  - Nombre de médiations réalisées entre propriétaires et locataires,
  - Nombre de ménages éligibles aux aides ANAH,
  - Analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées
  - Nombre de procédures coercitives mises en œuvre.

- **Pour le volet technique :**
  - Nombre de diagnostics ou audits énergétiques réalisés
  - Nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes et privatives d'intérêt collectif des copropriétés,
  - Nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs,
  - Les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par

copropriétés,
  - Le nombre de grilles de dégradation et conventionnement,
  - Le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

- **Pour le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux :**
  - Nombre de diagnostics DPE ou audits énergétiques réalisés
  - Analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie,
  - Assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies

- **Pour le volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé :**
  - Nombre de logements indignes repérés et traités,
  - Nombre de signalements de logements loués sans permis de louer ;
  - Nombre de procédures coercitives réalisées.

- **Pour le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :**
  - Entrées et ascenseurs rendus accessibles,
  - Nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie

- **Pour le volet urbain et immobilier :**
  - Suivi des statuts d'occupation,
  - État de la vacance,
  - Nombre de logement remis sur le marché,
  - Nombre de propriétaires occupants,
  - Nombre et prix de ventes, taux de mutation.
  - Nombre d'actions favorisant le « vivre ensemble » réalisées

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

7.3.2.1 Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité de la Métropole sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ; difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur ainsi que l'impact de l'OPAH copropriétés dégradées sur le cadre de vie et la vie sociale.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan annuel est présenté lors du comité de pilotage.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

7.3.2.2 Bilan final

L'opérateur de l'animation devra réaliser un bilan final du programme sous forme de rapport et le présenter au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, juridiques, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants,
- recenser les solutions mises en œuvre,
- si l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-copropriétés.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse,

affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'ANAH. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'ANAH afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'ANAH et à les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'ANAH déposées auprès des services instructeurs à

compter du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) jusqu'au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

A l'issue de l'actualisation de l'étude pré-opérationnelle, cette convention pourra faire l'objet d'un avenant afin d'affiner les objectifs et les montants des subventions. Ainsi, le besoin en portage foncier sera défini et budgété.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat ANAH.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

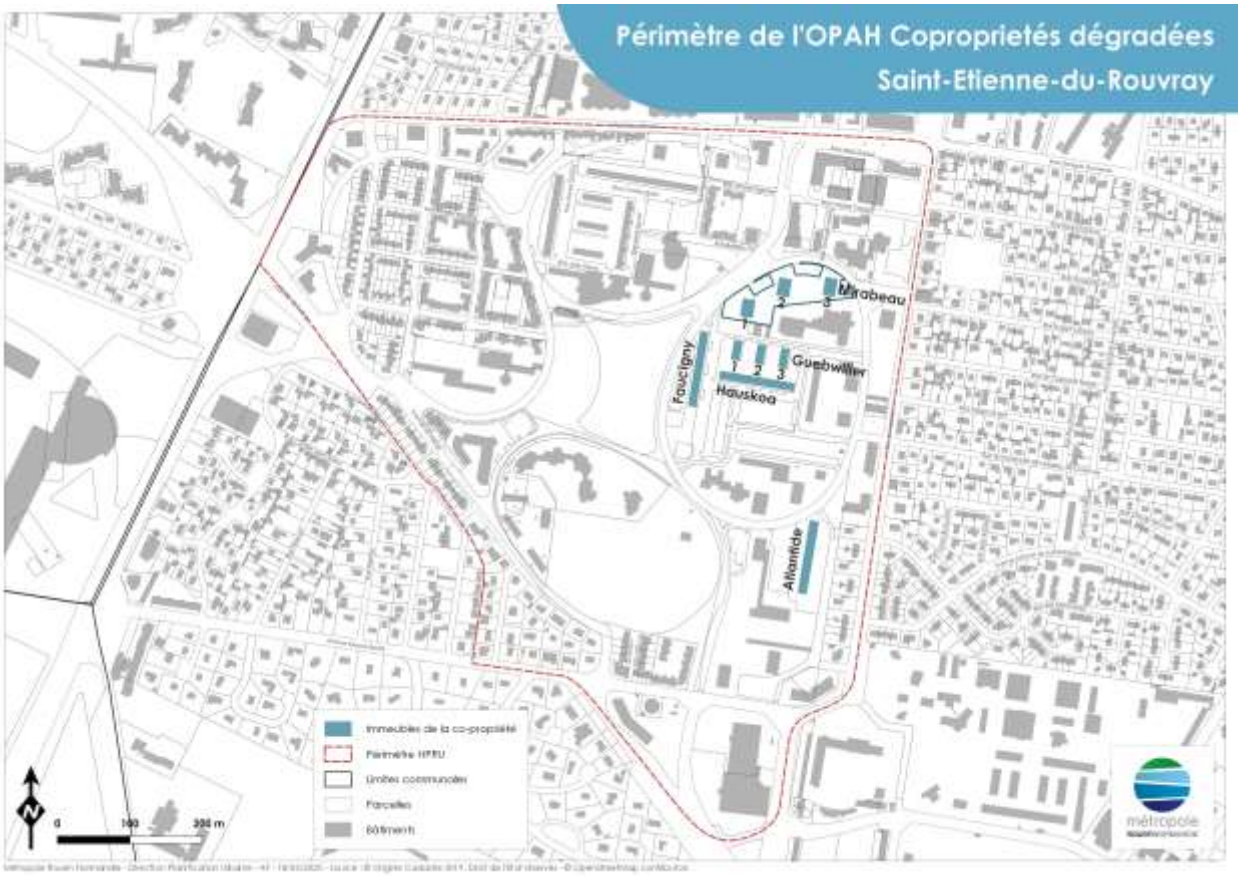
Pour le maître d'ouvrage, Pour l'Etat,

Pour l'ANAH,

Autres partenaires,

Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés



Annexe 2. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Récapitulatif des aides apportées ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération :

Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation :

	nb de lgts	Estimation des besoins de travaux TTC	Estimation des besoins de travaux HT	ANAH (OPAH CD) 35% HT	ANAH (bonification X+X)	ANAH Ma prim'renov' (3000€ par logements)	Financement MRN 10 % du HT	Financement SER 10 % du HT	Reste à charge pour les copropriétés	Soit par logement
Guebwiller 1	12	250 000	204 603	71 611	40 921	36 000	20 460	20 460	60 548	5 046
Guebwiller 2	12	250 000	204 603	71 611	40 921	36 000	20 460	20 460	60 548	5 046
Guebwiller 3	12	250 000	204 603	71 611	40 921	36 000	20 460	20 460	60 548	5 046
Mirabeau	156	3 100 000	2 543 929	890 375	508 786	468 000	254 393	254 393	724 053	4 641
Hauskoa	60	1 000 000	809 009	283 153	161 802	180 000	80 901	80 901	213 244	3 554
Atlantide	123	3 400 000	2 929 600	1 025 360	585 920	369 000	292 960	292 960	833 800	6 779
Faucigny	126	1 750 000	1 420 578	497 202	284 116	378 000	142 058	142 058	306 566	2 433
Total	**501**	**10 000 000**	**8 316 925**	**2 910 924**	**1 663 385**	**1 503 000**	**831 692**	**831 692**	**2 259 306**	**4 510**

Récapitulatif des aides apportées *:*

	Suivi-animation	Travaux
Anah	575 000 €	2 910 924 €
Anah X+X (PIC)		1 663 385 €
Maprim'renov' Anah		1 503 000 €
Métropole Rouen Normandie	337 500 €	831 692 €
Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray	337 500 €	831 692 €
Caisse des Dépots	150 000 €	
Reste à charge des copropriétaires		2 259 306 €

Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention :

	Objectifs	Indicateurs
Volet juridique	• approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés, • mobiliser les propriétaires à s'investir dans le fonctionnement des copropriétés, • clarifier durablement la situation juridique et foncière des copropriétés, • avoir une transparence de la gestion des copropriétés, • faciliter les prises de décisions de travaux, • répartir réellement les charges entre tous les copropriétaires, • créer un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic, • assainir la situation des copropriétés	• Nombre d'audits juridiques et financiers réalisés • Nombre de procédures sur règlement de copropriété réalisées • Nombre de procédures judiciaires engagées par les syndics • Suivi des portages provisoires
Volet Portage ciblé	• acquisition temporaire de lots à usages d'habitation principale, en leur éventuelle remise en état, puis en une revente à des propriétaires privés occupants ou bailleurs dans le but de lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté	• Nombre de logements acquis • Nombre de logements réhabilités • Nombre de logement remis sur le marché
Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	• Informer et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, • Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, les rassurer sur les coûts et les performances, • Encourager le conseil syndical à remplir son rôle, • Responsabiliser les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes, • Mobiliser les syndics et renforcer les modalités de gestion, • Créer des outils de gestion et de communication, • Traiter les impayés de charges.	• Taux de participation aux AG, • Résultats des votes, • Budget de la copropriété, • Procédures judiciaires engagées, • Recouvrement des impayés, • Évolution Nombre d'audits juridiques et financiers réalisés • Nombre de procédures sur règlement de copropriété réalisées • Nombre de procédures judiciaires engagées par les syndics • Suivi des portages provisoires • des charges, • Taux d'impayés, • État de l'immeuble • Nombre d'actions de sensibilisation et de formation engagées.

Volet social	• Porter une assistance spécifique aux ménages en difficulté, • Identifier la capacité financière d'investissement pour les propriétaires et s'assurer que les travaux soient raisonnablement supportables, • Préconiser des travaux pour réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges, • Favoriser le maintien des populations en place, • Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs, • Favoriser le bon usage des copropriétés, • Remédier aux situations de conflits locataire/propriétaires	• Demandes de relogements, ventes forcées, expulsions, • Nombre de ménages en impayés de charges, • Nombre de ménages accompagnés, • Nombre de médiations réalisées entre propriétaires et locataires, • Nombre de ménages éligibles aux aides ANAH, • Analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées • Nombre de procédures coercitives mises en œuvre
Volet technique	• Accompagner à la définition d'un programme pluriannuel de travaux en concertation avec les syndics et les copropriétaires. • Optimiser les plans de financements et informer l'ensemble des copropriétaires des montages financiers prévisionnels, • Accompagner le syndic et les copropriétaires individuellement dans le montage et le suivi des dossiers de demande de financements, ainsi que dans le volet de la défiscalisation, • Accompagner le vote des travaux en assemblée générale et la réalisation des travaux, • Organiser de la coordination générale avec les partenaires et facilité les échanges d'information entre les acteurs institutionnels, financeurs, sociaux, associatifs et la copropriété	• Nombre de diagnostics ou audits énergétiques réalisés • Nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes et privatives d'intérêt collectif des copropriétés, • Nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs, • Les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés, • Le nombre de grilles de dégradation et conventionnement, • Le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme MaPrimeRenov' copropriété	• Accompagner la copropriété dans des travaux ambitieux de rénovation énergétique, • Inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie, • Réduire ou maîtriser le coût des charges, • Lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires, • Contribuer aux atteintes des objectifs du PCAET de la Métropole quant à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat.	• Nombre de diagnostics DPE ou audits énergétiques réalisés • Analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie, • Assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies
Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	• Garantir la santé et la sécurité pour les occupants, • Éradiquer l'habitat indigne et très dégradé, • Protéger les occupants et les personnes vulnérables • Éviter et prévenir des accidents, • Remettre en location les logements vacants	• Nombre de logements indignes repérés et traités, • Nombre de signalements de logements loués sans permis de louer ; • Nombre de procédures coercitives réalisées
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	• Permettre une adaptation du logement à la personne • Maintenir les personnes à leur domicile • Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne, • Faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite	• Entrées et ascenseurs rendus accessibles, • Nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie
Volet urbain et immobilier	• Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local, • Faciliter l'usage des parties communes et des extérieurs, • Améliorer le cadre de vie des habitants	• Suivi des statuts d'occupation, • État de la vacance, • Nombre de logement remis sur le marché, • Nombre de propriétaires occupants, • Nombre et prix de ventes, taux de mutation. • Nombre d'actions favorisant le « vivre ensemble » réalisées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ;

Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS

Fiche immeuble

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Guebwiller 1,rue des Vosges

Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1968-69
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+2

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	616
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	616

Equipements	
Ascenseur(s)	Non
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Non
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Oui
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts

Syndic — Syndic professionnel

Mr Pierre Lefebvre (gestionnaire)
Foncia Hauguel - 22 place Saint- Marc
76000 Rouen lefebvre501@foncia.fr

Conseil syndical

Mr Hatem, président du CS
427 avenue du Manoir 76360 Pissy Poville
hatem.claudine@wanadoo.fr

			Lots principaux									
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	R + 2	12	12	1	8%	11	92%	0	0	1
Totaux / Moyennes			12	12	1	8%	11	92%	0	0	1

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

La copropriété Guebwiller 1 est un petit bâtiment de 12 logements qui ne montre pas de signes de fragilité : sa gestion est saine et le bâtiment est bien entretenu. Si une situation d'impayés doit être surveillée, un accompagnement lourd n'est pas à envisager rapidement.
Toute intervention d'ampleur devra impliquer le multipropriétaire bailleur majoritaire.

Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	3

Part de logts enquêtés	25%

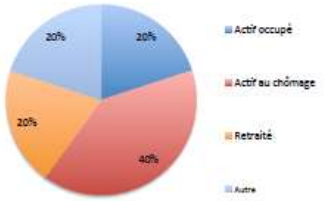
	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	0	3
Surf moy. des logts	-	52
Taille moy. des ménages	-	2

Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces		2	2
3 pièces		1	1
4 pièces		0	0
5 pièces et +		0	0

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages

Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	0%	0
PO modeste	0%	0
PO hors plafond	0%	0
NR	0%	0

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	67%	2
<= plafond PLUS	33%	1
<= plafond PLS	0%	0
NR	0%	0

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	-	600 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	0	0
Non suivi mais besoin	0	0

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	0	1
5 à 9 ans	0	1
>= 10 ans	0	1

Ménages en précarité énergétique	X

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	0	2
Demandeurs HLM	0	2

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			0
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants			
Part			
Taux d'emprunt immobiiers	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants			
Part			

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	2
Montant moyen H.C. par m2	7,10 €
Locataires ayant des difficulté à payer	1

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	1	0	0	1
Part	50%	0%	0%	50%

Commentaires occupation sociale et logements

Cette copropriété se compose de 8 F2 et de 4 F3. Elle accueille un propriétaire occupant qui n'a pas été rencontré lors des enquêtes.
L'enquête sociale ayant concerné 3 locataires, une extrapolation de ces résultats est difficile. Deux locataires sur trois rencontrés sont ont des revenus limités (éligibles au PLAI) avec des revenus de 600€ sans aide en moyenne.
Des jets de déchets par les fenêtres nous ont été signalés par le syndic et les habitants, ces usages provoquent la présence de détritus sur les espaces verts et attire de nombreux oiseaux. Malgré des affichages faits par le syndic, ces usages demeurent.
Les loyers de cette copropriété sont au dessus de la moyenne du quartier.

Une partie des caves a été condamnée, l'autre partie est accessible aux occupants

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	3	Nbre	Part
Logts en bon état		1	33%
Logts en état moyen		2	67%
Logts en mauvais état		0	0%
Logts en très mauvais état		0	0%

Des logements dont l'état est hétérogène. Les trois logements visités présentent une absence ou un manque de ventilation.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB		
	Nb envois	7
	Nb retours	2
	Taux de retours	29%

Souhaits de travaux	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	0	1
	Capacités travaux PC	0	2

Deux propriétaires bailleurs ont répondu à l'enquête, dont le propriétaire de 5 logements sur les 12 que comporte la copropriété. Ce taux de retour est de 18% est correct. Les bailleurs déclarent souhaiter continuer à louer leurs logements.
L'un d'entre eux souhaite réaliser des travaux dans certains de ses logements ainsi que dans la copropriété. Ces travaux concernent plus particulièrement l'isolation du bâtiment.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

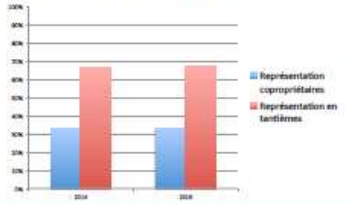
Transactions	
Nombre de DIA (2012 - 2014)	2
Prix moyen au m2	946 €
Tendance d'évolution des prix	SO
Prix moyen au m2 quartier*	847 €
Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
Taux de rotation sur 3 ans	17%

La copropriété a connu peu de mutations ces dernières années. Les personnes rencontrées à Guebwiller apprécient la situation de la petite copropriété qui fonctionne relativement bien. Des difficultés sont évoquées concernant le parking : peu de place, accentué par la présence voitures ventouses qui occupent l'espace public.
Les prix moyens de la copropriété se situent au dessus de la moyenne connue des copropriétés du Château Blanc.

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales

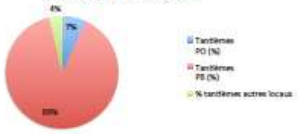


La copropriété était initialement la propriété de GAN.Elle a été mise en copropriété en 1982. Guebwiller 1 est gérée par un syndic professionnel. Ses instances de gestion sont stables. Le président du conseil syndical est un propriétaire bailleur qui détient 5 logements sur 12. Son fonctionnement est à mettre au regard de ceux des Guebwiller 2 et 3. La part de copropriétaires présents en assemblée générale est assez faible, mais la présence d'un multipropriétaire bailleur masque ce manque de présence.
La fréquentation des assemblées générales semble stable, mais dépend en grande partie de la présence ou non du propriétaire bailleur majoritaire.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			4	Charges spéciales		-Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Tantièmes autres	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Bât A	24	1	71	11	893	12	36	24	4%	46%	50%
CCO	24	1	71	11	893	12	36	1000	7%	89%	4%

Composition de la copropriété



La grande majorité des lots est détenue par des propriétaires bailleurs, 7 copropriétaires bailleurs possèdent 11 logements sur 12. Cette copropriété accueille donc une forte majorité de locataires.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Moyen
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Très faible

Organisation juridique

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts. La fourniture du chauffage est également gérée par une ASL dont Lagadeuc est en charge.

Le conseil syndical ne compte qu'un membre, propriétaire de bailleur de 5 logements dans la copropriété.
La copropriété est gérée par Foncia depuis longtemps, le gestionnaire actuel est en charge de Guebwiller depuis plusieurs années.
La copropriété est suivie régulièrement par le syndic et ne pas rencontrer de difficultés de gestion majeures.

Comptabilité

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	25 172 €	26 155 €	26 155 €	
Budget réalisé	25 375 €	26 105 €	26 155 €	100%
Avance de trésorerie	4 174 €	4 174 €	4 174 €	16%
Total impayés	0 €	730 €	2 511 €	10%
Dettes fournisseurs	509 €	527 €	416 €	2%
Provisions travaux	25 793 €	31 049 €	34 388 €	131%

Evolution du budget et des impayés

La copropriété a voté lors de son assemblée générale de 2014, la création d'une provision spéciale pour travaux.
Un seul copropriétaire débiteur détient l'intégralité de la dette de la copropriété, correspondant à environ 3 trimestres de retard et représente 11% du budget. Les impayés ont augmenté avec ce propriétaire débiteur, alors qu'ils étaient nuls il y a 3 ans.
Le budget est relativement stable et bien ajusté par rapport aux dépenses.
Le niveau de charges moyen par an est en moyenne de 2100 € par an. Ce montant intègre les coûts de chauffage.

Impayés

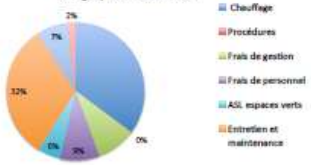
Type de débiteurs					
Statut	> 1 trim.	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	0	0	0	0	0
PB	0	0	1	0	1
Totaux	0	0	1	0	1

Les procédures	
Amiables	0
Contentieuses	0
Saisies immobilières	0

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Moyen par lot
Chauffage	8 533 €	8 993 €	9 200 €	767 €
Procédures	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de gestion	2 399 €	2 419 €	2 430 €	203 €
Frais de personnel	2 487 €	472 €	2 410 €	201 €
ASL espaces verts	1 267 €	1 321 €	1 400 €	117 €
Entretien et maintenance	7 925 €	8 388 €	8 325 €	694 €
Assurances	1 811 €	1 672 €	1 900 €	158 €
Autre	597 €	1 089 €	490 €	41 €
Totaux / Moyennes	25 018 €	22 354 €	26 155 €	2 180 €

Budget prévisionnel 2015-16



Le premier poste de dépenses de la copropriété est le chauffage. Les honoraires du syndic sont stables.
La copropriété dispose de contrats d'entretiens pour la toiture terrasse, pour le nettoyage, la désinfection et les espaces verts. Les copropriétaires sont satisfaits des services effectués par les prestataires.
Les copropriétés Guebwiller 1, 2, 3 et Hauskoa partagent une sous-station. Le syndic d'Hauskoa en assure la gestion, la copropriété lui reverse directement les frais afférents au chauffage.
Comme pour l'ensemble du quartier du Château Blanc, c'est une ASL qui s'occupe de l'entretien des espaces verts.
La copropriété a participé au changement du pylône de l'antenne télévision qui a été installé sur le toit de la copropriété Guebwiller 2 en 2016. Elle a également voté la réalisation d'un diagnostic énergétique collectif.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments
Description des bâtiments
Immeuble résidentiel de 1968, de trois niveaux d'habitation sur un sous-sol de caves. Construction simple en béton préfabriqué comprenant 2 cages d'escalier.

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements			
Poste	**Etat**	**Description**	**Pistes d'amélioration**
Structure	1	Pas de mouvement apparent	
Façades	2	Panneaux préfabriqués en bon état (ravalement 2004) mais non isolés	Ravalement avec ITE
Menuiseries ext.	1	Celles d'origine ont toutes été remplacées en 2004	
Couverture, terrasses	2	Couvertures en bon état mais faiblement isolées	Réfection, avec un gain d'isolation et sécurisation.
Plancher haut de s-sol	2	Bon état mais sans isolation	isolation de la sous-face
Hall, contrôles d'accès	1	RAS	
PC intérieures, cage d'escalier	1	Bon état général des revêtements muraux et de sols	
S-sols , Parkings	2	Caves condamnées	
Locaux poubelles	1	En sous-sol	
Réseau alim. eau	1	alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes, télérelevé	
Réseau EU/EV/ EP	1	RAS	
Réseau électricité	1	Réfection en 2004	
Réseau gaz	1	Révision régulière	
Système de chauffage	1	Chauffage urbain, avec une sous-station dans le bâtiment voisin	Réalisation d'un audit énergétique
Ascenseur(s)			
Ventilation	1	Ventilation statique vérifiée et corrigée lors du changement de fenêtres (2004)	
Sécurité incendie	1	Extincteurs et désenfumage	
Espaces extérieurs	1	RAS	

Légende Etat : Bon 2 Moyen 3 4 Très mauvais

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique		
Date de l'audit énergétique		non réalisé
Type de chauffage		urbain
Type de production ECS		individuel
Source d'énergie ppale		Biomasse
Etiquette énergétique actuelle	305 kWh Ep / m2.an	E
Etiquette énergétique après travx	212 kWh Ep / m2.an	D
Gain énergétique après travaux		30%

Volet thermique
Cette copropriété date d'avant le choc pétrolier. Le bâtiment est relativement compact. Les menuiseries ont été remplacées et la couverture reprise et isolée. Pour obtenir un gain significatif (changement de classement), il faut conjuger une isolation thermique par l'extérieur avec l'isolation de la dalle du sous-sol.

Estimation du coût des travaux			
(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	0 €	0 €	0 €
2/ court terme	150 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long terme	30 000 €	0 €	0 €
TOTAL	**180 000 €**	**0 €**	**0 €**
soit au total			**180 000 €**
soit /lot			15 000 €
soit /m2 SP			292

Estimation du coût des travaux et les priorités
Il n'y a pas actuellement de travaux urgents dans ce bâtiment agé, mais bien entretenu. A terme, la réalisation d'un ravalement isolant, la mécanisation de la ventilation et la réfection des arrivées électriques formeront une campagne de travaux conséquente, mais nécessaire

Synthèse
Ce bâtiment est un modèle de simplicité, tout en offrant des logements clairs et confortables. Les équipements d'origine, comme les vide-ordures accessibles depuis des séchoirs, sont fonctionnels. Le chauffage par le sol provient du réseau de chaleur et est correct, avec des fenêtres changées en 2004. L'entretien est assuré régulièrement.

Photos

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Guebwiller 2, rue des Vosges

Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1968-169
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+2

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	616
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	616

Equipements	
Ascenseur(s)	Non
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Non
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Oui
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts	
Syndic	Syndic professionnel
Mr Pierre Lefebvre (gestionnaire)	
Foncia Hauguel - 22 place Saint- Marc	
76000 Rouen lefebvre501@foncia.fr	
Conseil syndical	
Mr Hatem, président du CS	
427 avenue du Manoir 76360 Pissy Poville	
hatem.claudine@wanadoo.fr	

			Lots principaux								
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% logts PO	Nb logts PB	% logts PB	Dont logts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	R + 2	12	12	1	8%	11	92%	0	0	1
Totaux / Moyennes			12	12	1	8%	11	92%	0	0	1

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

La copropriété Guebwiller 2 est un petit bâtiment de 12 logements qui ne montre pas de signes de fragilité : sa gestion est saine et le bâtiment est bien entretenu. Si une situation d'impayés doit être surveillée, un accompagnement lourd n'est pas à envisager rapidement. Toute intervention d'ampleur devra impliquer le multipropriétaire bailleur majoritaire.

Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	3

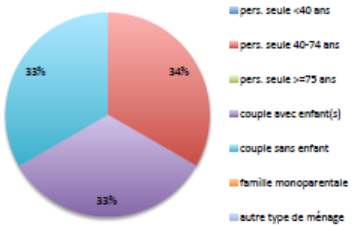
Part de logts enquêtés	25%

	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	1	2
Surf moy. des logts	58	50,5
Taille moy. des ménages	2	2,5

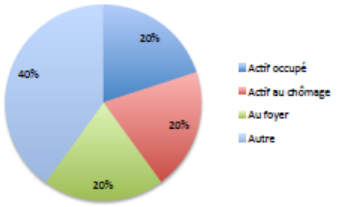
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	0	1	1
3 pièces	1	1	2
4 pièces	0	0	0
5 pièces et +	0	0	0

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	100%	1
PO modeste	0%	0
PO hors plafond	0%	0
NR	0%	0

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	100%	2
<= plafond PLUS	0%	0
<= plafond PLS	0%	0
NR	0%	0

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	1 200 €	0 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	0	0
Non suivi mais besoin	0	0

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	0	1
5 à 9 ans	1	0
>= 10 ans	0	1

Ménages en précarité énergétique	0

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	1	1
Demandeurs HLM	0	1

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			1
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	1	0	0
Part	100%	0%	0%
Taux d'emprunt immobiiers	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	1	0	0
Part	100%	0%	0%

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	2
Montant moyen H.C. par m2	7,10 €
Locataires ayant des difficulté à payer	2

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	0	0	1	1
Part	0%	0%	50%	50%

Commentaires occupation sociale et logements

Cette copropriété se compose de 8 F2 et de 4 F3. Elle accueille un propriétaire occupant qui a été rencontré lors de l'enquête. L'enquête sociale ayant concerné 3 ménages, une extrapolation de ces résultats est difficile. Les revenus des ménages rencontrés sont limités : un propriétaire très modeste et deux locaires éligibles au PLAI.
Des jets de déchets par les fenêtres nous ont été signalés par le syndic et les habitants, ces usages provoquent la présence de détritus sur les espaces verts et attire de nombreux oiseaux. Malgré des affichages faits par le syndic, ces usages demeurent.
Les loyers de cette copropriété sont en dessous de la moyenne du quartier qui est de 7,95€ par m2.
Une partie des caves a été condamnée, l'autre partie est accessible aux occupants.

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	3
Logts en bon état	2
Logts en état moyen	1
Logts en mauvais état	0
Logts en très mauvais état	0

Sur les trois logements visités, deux étaient en bon état et un en état moyen.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB		
	Nb envois	9
	Nb retours	3
	Taux de retours	33%
Souhaits de travaux	Statut	PO / PB
	Souhaits de travaux PC	1 / 2
	Capacités travaux PC	1 / 3

Trois propriétaires bailleurs, soit 33% d'entre eux ont répondu à l'enquête courrier. Les bailleurs déclarent souhaiter continuer à louer leurs logements.
Deux sur trois souhaitent réaliser des travaux dans la copropriété.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

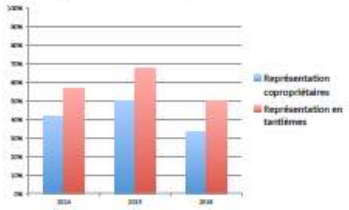
Transactions		
	Nombre de DIA (2012 - 2014)	0
	Prix moyen au m2	SO
	Tendance d'évolution des prix	SO
	Prix moyen au m2 quartier*	723 €
	Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
	Taux de rotation sur 3 ans	0%

La copropriété n'a connu aucune mutation ces dernières années. Les personnes rencontrées à Guebwiller apprécient la situation de la petite copropriété qui fonctionne relativement bien.
Des difficultés sont évoquées concernant le parking : peu de place, accentué par la présence voitures ventouses qui occupent l'espace public.

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales

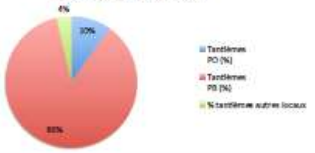


La copropriété était à l'origine la propriété de GAN. Elle a été mise en copropriété en 1982. Guebwiller 2 est gérée par un syndic professionnel. Ses instances de gestion sont stables. Le président du conseil syndical est un propriétaire bailleur qui détient 3 logements sur 12.La participation aux assemblées générales de la copropriété est variable, mais a baissé en 2016.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			4	Charges spéciales		-Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Nbre autres locaux	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Bât A	24	1	99	11	865	12	36	1000	10%	87%	4%
CCG	24	1	99	11	865	12	36	1000	10%	87%	4%

Composition de la copropriété



La grande majorité des lots est détenue par des propriétaires bailleurs, 9 copropriétaires bailleurs possèdent 11 logements sur 12. Cette copropriété accueille donc une forte majorité de locataires.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Moyen
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Très faible

Organisation

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts. La fourniture du chauffage est également gérée par une ASL dont Lagadeuc est en charge.

Le conseil syndical ne compte qu'un membre, propriétaire de bailleur de 3 logements dans la copropriété.
La copropriété est gérée par Foncia depuis longtemps, le gestionnaire actuel est en charge de Guebwiller 2 depuis plusieurs années.
La copropriété semble globalement suivie régulièrement par le syndic et ne pas rencontrer de difficultés de gestion majeures.

Comptabilité

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel		25 115 €	26 000 €	
Budget réalisé	25 055 €	25 161 €	26 023 €	100%
Avance de trésorerie	4 199 €	4 199 €	4 199 €	16%
Total impayés	171 €	1 775 €	1 389 €	5%
Dettes fournisseurs	554 €	674 €	617 €	2%
Avances travaux	18 675 €	18 675 €	19 425 €	75%

Evolution du budget et des impayés

La copropriété a voté lors de son assemblée générale de 2014, la création d'une provision spéciale pour travaux, en vue de travaux d'isolation et de réfection de la façade (non encore votés), dans les cinq prochaines années.
Un seul copropriétaire débiteur détient une majorité de la dette de la copropriété, correspondant aun peu moins de 3 trimestres de retard et représentant 5% du budget.
Les impayés ont augmenté avec ce propriétaire débiteur, alors qu'ils étaient nuls il y a 3 ans.
Le budget est relativement stable et bien ajusté par rapport aux dépenses.
Le niveau de charges moyen par an est en moyenne de 2150€ par an.

Impayés

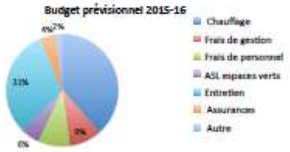
Type de débiteurs					
Statut	> 1 trim.	2< trim <6	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	0	0	0	0	0
PB	0	0	1	0	1
Totaux	0	0	1	0	1

Les procédures	
Amiables	
Contentieuses	
Saisies immobilières	

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Moy par lot
Chauffage	8 534 €	8 993 €	10 004 €	834 €
Frais de gestion	2 363 €	3 160 €	2 430 €	203 €
Frais de personnel	2 487 €	472 €	2 410 €	201 €
ASL espaces verts	1 267 €	1 321 €	1 400 €	117 €
Entretien	7 990 €	7 011 €	8 125 €	677 €
Assurances	1 075 €	1 030 €	1 100 €	92 €
Autre	541 €	516 €	530 €	44 €
Totaux / Moyennes	24 257 €	22 504 €	25 999 €	2 167 €

Budget prévisionnel 2015-16



Le premier poste de dépenses de la copropriété est le chauffage. Les honoraires du syndic sont stables.
La copropriété dispose de contrats d'entretiens pour la toiture terrasse, pour le nettoyage, la désinfection et les espaces verts. Les copropriétaires sont satisfaits des services effectués par les prestataires. Les copropriétés Guebwiller 1, 2, 3 et Hauskoa partagent une sous-station. Le syndic d'Hauskoa en assure la gestion, la copropriété lui reverse directement les frais afférents au chauffage.
Comme pour l'ensemble du quartier du Château Blanc, c'est une ASL qui s'occupe de l'entretien des espaces verts.
La copropriété a participé au changement du pylône de l'antenne télévision qui a été remplacé, sur son toit, en 2016. Elle a également voté la réalisation d'un diagnostic énergétique collectif.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments
Description des bâtiments
Réplique de Guebwiller 1, c'est un Immeuble résidentiel de 1968, de trois niveaux d'habitation sur un sous-sol de caves. Construction simple en béton préfabriqué comprenant 2 cages

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements			
Poste	**Etat**	**Description**	**Pistes d'amélioration**
Structure	1	Pas de mouvement apparent	
Façades	2	Panneaux préfabriqués en bon état (ravalement 2004) mais non isolés	Ravalement avec ITE
Menuiseries ext.	1	Celles d'origine ont toutes été remplacées en 2004	
Couverture, terrasses	2	Couvertures en bon état mais faiblement isolées	Réfection, avec un gain d'isolation et sécurisation.
Plancher haut de s-sol	2	Bon état mais sans isolation	isolation de la sous-face
Hall, contrôles d'accès	1	Portes changées par rapport à Guebwiller 1	
PC intérieures, cage d'escalier	1	Bon état général des revêtements muraux et de sols	
S-sols , Parkings	2	Caves condamnées	
Locaux poubelles	1	En sous-sol	
Réseau alim. eau	1	alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes, télérelevé	
Réseau EU/EV/ EP	1	RAS	
Réseau électricité	1	Réfection en 2004	
Réseau gaz	1	Révision régulière	
Système de chauffage	1	Chauffage urbain, avec une sous-station dans le bâtiment voisin	Réalisation d'un audit énergétique
Ascenseur(s)			
Ventilation	1	Ventilation statique vérifiée et corrigée lors du changement de fenêtres (2004)	
Sécurité incendie	1	Extincteurs et désenfumage	
Espaces extérieurs	1	RAS	

égende Etat : 1 Bon 2 Moyen 3 Mauvais 4 Très mauvais

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique		
Date de l'audit énergétique	non réalisé	
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle	305 kWh Ep / m2.	E
Etiquette énergétique après travx	212 kWh Ep / m2.	D
Gain énergétique après travaux	30%	

Volet thermique
Cette copropriété date d'avant le choc pétrolier. Le bâtiment est relativement compact. Les menuiseries ont été remplacées et la couverture reprise et isolée. Pour obtenir un gain significatif (changement de classement), il faut conjuger une isolation thermique par l'extérieur avec l'isolation de la dalle du sous-sol.

Estimation du coût des travaux			
(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	0 €	0 €	0 €
2/ court terme	150 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long t	30 000 €	0 €	0 €
TOTAL	180 000 €	0 €	0 €
soit au total			180 000 €
soit /lot			15 000 €
soit /m2 SP			292

Estimation du coût des travaux et les priorités :
comme Guebwiller 1 :
Il n'y a pas actuellement de travaux urgents dans ce bâtiment agé, mais bien entretenu. A terme, la réalisation d'un ravalement isolant, l'isolation de la dalle du sous-sol, la mécanisation de la ventilation et la réfection des arrivées électriques formeront une campagne de travaux conséquente, mais nécessaire

Synthèse
Ce bâtiment est un modèle de simplicité, tout en offrant des logements clairs et confortables. Les équipements d'origine, comme les vide-ordures accessibles depuis des séchoirs, sont fonctionnels. Le chauffage par le sol provient du réseau de chaleur et est correct, avec des fenêtres changées en 2004. L'entretien est assuré régulièrement. Les trois copropriétés Guebwiller sont gérées conjointement.

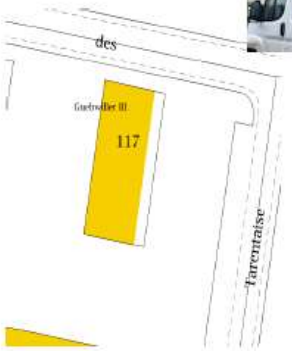
Photos

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Guebwiller 3, rue des Vosges



Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1968-69
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+2

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	616
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	616

Equipements	
Ascenseur(s)	Non
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Non
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Oui
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts

Syndic — Syndic professionnel
Mr Pierre Lefebvre (gestionnaire)
Foncia Hauguel - 22 place Saint- Marc
76000 Rouen lefebvre501@foncia.fr

Conseil syndical
Mr Hatem, président du CS
427 avenue du Manoir 76360 Pissy Poville
hatem.claudine@wanadoo.fr

			Lots principaux								
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	R + 2	12	12	2	17%	10	83%	0	0	2
Totaux / Moyennes			12	12	2	17%	10	83%	0	0	2

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

La copropriété Guebwiller 3 est un petit bâtiment de 12 logements qui ne montre pas de signes de fragilité : sa gestion est saine et le bâtiment est bien entretenu. La situation de la copropriété ne nécessite pas d'envisager un accompagnement lourd rapidement.

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	2

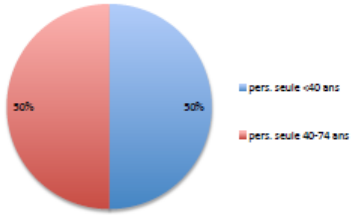
Part de logts enquêtés	17%

	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	1	1
Surf moy. des logts	43	43
Taille moy. des ménages	1	1

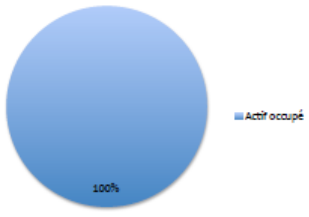
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	1	1	2
3 pièces	0	0	0
4 pièces	0	0	0
5 pièces et +	0	0	0

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	0%	0
PO modeste	100%	1
PO hors plafond	0%	0
NR	0%	0

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	0%	0
<= plafond PLUS	100%	1
<= plafond PLS	0%	0
NR	0%	0

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	1 500 €	1 500 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	0	0
Non suivi mais besoin	0	0

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	0	1
5 à 9 ans	1	0
>= 10 ans	0	0

Ménages en précarité énergétique	X

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	0	0
Demandeurs HLM	0	0

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			1
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	1	0	0
Part	100%	0%	0%
Taux d'emprunt immobiiers	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	1	0	0
Part	100%	0%	0%

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	1
Montant moyen H.C. par m2	9,30 €
Locataires ayant des difficulté à payer	0

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	0	0	0	1
Part	0%	0%	0%	100%

Commentaires occupation sociale et logements

Cette copropriété se compose de 8 F2 et de 4 F3. La copropriété compte deux propriétaires occupants, l'enquête a permis de s'entretenir avec l'un d'entre eux. L'enquête sociale n'ayant concerné que 2 ménages une extrapolation de ces résultats est difficile

Des jets de déchets par les fenêtres nous ont été signalés par le syndic et les habitants, ces usages provoquent la présence de détritus sur les espaces verts et attire de nombreux oiseaux. Malgré des affichages faits par le syndic, ces usages demeurent.

Une partie des caves a été condamnée, l'autre partie est accessible aux occupants.

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	2
Logts en bon état	2
Logts en état moyen	0
Logts en mauvais état	0
Logts en très mauvais état	0

Les deux logements visités étaient en bon état.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB		
	Nb envois	7
	Nb retours	2
	Taux de retours	29%

Souhaits de travaux	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	1	1
	Capacités travaux PC	1	1

Deux propriétaires bailleurs ont répondu à l'enquête. Ce taux de retour est de 29% est assez bon.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

Transactions	
Nombre de DIA (2012 - 2014)	1
Prix moyen au m2	881 €
Tendance d'évolution des prix	SO
Prix moyen au m2 quartier*	847 €
Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
Taux de rotation sur 3 ans	8%

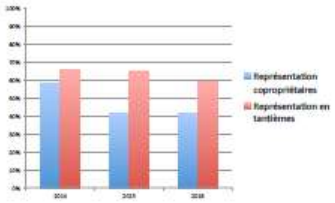
La copropriété a connu une mutation ces dernières années. Les personnes rencontrées à Guebwiller apprécient la situation de la petite copropriété qui fonctionne relativement bien.

Des difficultés sont évoquées concernant le parking : peu de place, accentué par la présence voitures ventouses qui occupent l'espace public.

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales

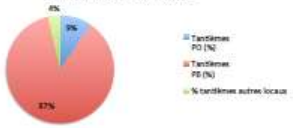


La copropriété était initialement la propriété de GAN.Elle a été mise en copropriété en 1982. Guebwiller 3 est gérée par un syndic professionnel. Ses instances de gestion sont stables. La représentation en tantièmes est stable durant les assemblées générales, une légère baisse de la représentation des copropriétaires depuis 2013.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			4	Charges spéciales		-Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Tantièmes autres	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Bât A	24	2	96	10	868	12	36	1000	10%	87%	4%
CCG	24	2	96	10	868	12	36	1000	10%	87%	4%

Composition de la copropriété



La grande majorité des lots est détenue par des propriétaires bailleurs, 7 copropriétaires bailleurs possèdent 10 logements sur 12. Cette copropriété accueille donc une forte majorité de locataires et seulement 2 propriétaires occupants.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Moyen
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Très faible

Le conseil syndical se compose de 4 membres, élus tous les ans.
La copropriété est gérée par Foncia depuis longtemps, le gestionnaire actuel est en charge de Guebwiller depuis plusieurs années.
La copropriété semble globalement suivie régulièrement par le syndic et ne pas rencontrer de difficultés de gestion majeures.

Organisation juridique

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts. La fourniture du chauffage est également gérée par une ASL dont Logudeuc est en charge.

Comptabilité

	2013-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	25 010 €	26 000 €	26 000 €	
Budget réalisé	25 243 €	26 000 €	26 007 €	100%
Avance de trésorerie	4 316 €	4 316 €	4 316 €	17%
Total impayés	211 €	263 €	949 €	4%
Dettes fournisseurs	527 €	627 €	579 €	2%
Avance travaux	32 901 €	33 651 €	32 901 €	127%

Evolution du budget et des impayés

Le budget est stable et bien ajusté par rapport aux dépenses. Les impayés sont limités par rapport au budget global. La copropriété refusé la mise en place d'un fonds prévisionnel de travaux.
Le niveau de charges moyen par an est en moyenne de 2100 € par an. Ce montant intègre les coûts de chauffage.

Impayés

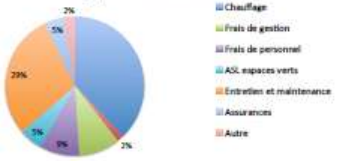
Type de débiteurs					
Statut	> 1 trim.	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	0	0	0	0	0
PB	0	0	0	0	0
Totaux	0	0	0	0	0

Les procédures	
Amiables	0
Contentieuses	0
Saisies immobilière	0

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Moy par lot
Chauffage	8 534 €	8 993 €	9 850 €	821 €
Procédures	0 €	0 €	400 €	33 €
Frais de gestion	2 585 €	2 552 €	2 490 €	208 €
Frais de personnel	2 487 €	343 €	2 410 €	201 €
ASL espaces verts	1 267 €	1 321 €	1 400 €	117 €
Entretien et maintenance	8 519 €	6 524 €	7 619 €	635 €
Assurances	1 059 €	1 027 €	1 200 €	100 €
Autre	758 €	497 €	630 €	53 €
Totaux / Moyennes	25 208 €	21 258 €	25 999 €	2 167 €

Budget prévisionnel 2015-2016



Le premier poste de dépenses de la copropriété est le chauffage. Les honoraires du syndic sont stables.
La copropriété dispose de contrats d'entretiens pour la toiture terrasse, pour le nettoyage, la désinfection et les espaces verts.Les copropriétaires sont satisfaits des services effectués par les prestataires. Les copropriétés Guebwiller 1, 2, 3 et Hauskoa partagent une sous-station. Le syndic d'Hauskoa en assure la gestion, la copropriété lui reverse directement les frais afférents au chauffage.
Comme pour l'ensemble du quartier du Château Blanc, c'est une ASL qui s'occupe de l'entretien des espaces verts.
La copropriété a participé au changement du pylône de l'antenne télévision qui a été installé sur le toit de la copropriété Guebwiller 2 en 2016. Elle a également voté la réalisation d'un diagnostic énergétique collectif.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments
Description des bâtiments
Réplique de Guebwiller 1, c'est un Immeuble résidentiel de 1965, de trois niveaux d'habitation sur un sous-sol de caves. Construction simple en béton préfabriqué comprenant 2 cages

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements			
Poste	**Etat**	**Description**	**Pistes d'amélioration**
Structure	1	Pas de mouvement apparent	
Façades	2	Panneaux préfabriqués en bon état (ravalement 2004) mais non isolés	Ravalement avec ITE
Menuiseries ext.	1	Celles d'origine ont toutes été remplacées en 2004	
Couverture, terrasses	2	Couvertures en bon état mais faiblement isolées	Réfection, avec un gain d'isolation et sécurisation.
Plancher haut de s-sol	2	Bon état mais sans isolation	isolation de la sous-face
Hall, contrôles d'accès	1	D'origine	
PC intérieures, cage d'escalier	2	Légère usure	Réfection à terme
S-sols , Parkings	2	Caves condamnées	
Locaux poubelles	1	En sous-sol	
Réseau alim. eau	1	alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes, télérelevé	
Réseau EU/EV/ EP	1	RAS	
Réseau électricité	1	Réfection en 2004	
Réseau gaz	1	Révision régulière	
Système de chauffage	1	Chauffage urbain, avec une sous-station dans le bâtiment voisin	Réalisation d'un audit énergétique
Ascenseur(s)			
Ventilation	1	Ventilation statique vérifiée et corrigée lors du changement de fenêtres (2004)	
Sécurité incendie	1	Extincteurs et désenfumage	
Espaces extérieurs	1	RAS	

Légende Etat : 1 Bon 2 Moyen 3 Mauvais 4 Très mauvais

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique		
Date de l'audit énergétique	non réalisé	
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle	305 kWh Ep / m2.[illegible]	E
Etiquette énergétique après travx	212 kWh Ep / m2.[illegible]	D
Gain énergétique après travaux	30%	

Volet thermique
Cette copropriété date d'avant le choc pétrolier. Le bâtiment est relativement compact. Les menuiseries ont été remplacées et la couverture reprise et isolée. Pour obtenir un gain significatif (changement de classement), il faut conjuger une isolation thermique par l'extérieur avec l'isolation de la dalle du sous-sol..

Estimation du coût des travaux			
(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	0 €	0 €	0 €
2/ court terme	150 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long t	30 000 €	0 €	0 €
TOTAL	**180 000 €**	**0 €**	**0 €**
soit au total			**180 000 €**
soit /lot			15 000 €
soit /m2 SP			292

Estimation du coût des travaux et les priorités : comme Guebwiller 1 :
Il n'y a pas actuellement de travaux urgents dans ce bâtiment agé, mais bien entretenu. A terme, la réalisation d'un ravalement isolant, l'isolation de la dalle du sous-sol, la mécanisation de la ventilation et la réfection des arrivées électriques formeront une campagne de travaux conséquente, mais nécessaire

Synthèse
Ce bâtiment est un modèle de simplicité, tout en offrant des logements clairs et confortables. Les équipements d'origine, comme les vide-ordures accessibles depuis des séchoirs, sont fonctionnels. Le chauffage par le sol provient du réseau de chaleur et est correct, avec des fenêtres changées en 2004. L'entretien est assuré régulièrement. Les trois copropriétés Guebwiller sont gérées conjointement.

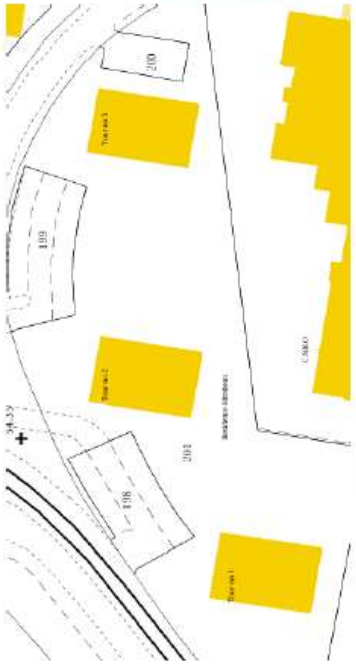
Photos

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Mirabeau, périphérique Wallon



Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1968
Nb de bâtiments	3
Hauteur max	R+12

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	11800
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	11800

Equipements	
Ascenseur(s)	Oui
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Oui
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Oui
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts	
Syndic	Syndic professionnel
Mr Blaiset, syndic Lagadeuc 57 rue du général Leclerc 76 000 Rouen copropriete@lagadeuc.fr	
Conseil syndical	
Mme Lamarche, résidence Mirabeau appt 2103, tour 2, 76 500 Saint-Etienne-du-Rouvray chantal.lamarche@hotmail.fr	

			Lots principaux								
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	12	51	51	29	57%	22	43%	0	0	2
2	Habitation	12	52	52	28	54%	24	46%	0	0	2
3	Habitation	12	51	51	26	51%	25	49%	0	0	1
Totaux / Moyennes			154	154	83	54%	71	46%	0	0	5

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

La copropriété conserve une part importante de propriétaires occupants, ce qui en fait une exception dans le quartier du Château Blanc.
La "transition démographique" est en cours dans la copropriété et risque de s'accélérer dans les prochaines années. Le départ des propriétaires occupants historiques pourrait être à teme un facteur de déstabilisation de Mirabeau, d'autant qu' un tiers des propriétaires occupantsont exprimé un souhait de déménagement et que des coflits entre les "anciens" et les nouveaux apparaissent. L'augmentation continue du taux d'impayés insite également à une vigilance accrue, et à un accompagnement de la copropriété.

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	39

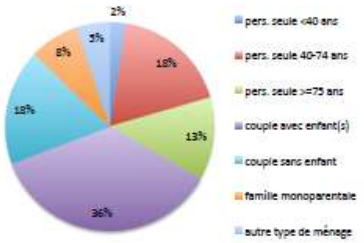
Part de logts enquêtés	25%

	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	27	12
Surf moy. des logts	75,2	75,2
Taille moy. des ménages	2,7	3,75

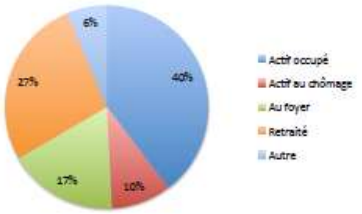
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	3	1	4
3 pièces	7	3	10
4 pièces	12	5	17
5 pièces et +	5	2	7

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	52%	14
PO modeste	4%	1
PO hors plafond	22%	6
NR	22%	6

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	25%	3
<= plafond PLUS	42%	5
<= plafond PLS	8%	1
NR	33%	4

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	1 933 €	1 225 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	1	4
Non suivi mais besoin	0	1

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	5	7
5 à 9 ans	7	2
>= 10 ans	15	3

Ménages en précarité énergétique	2

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	10	6
Demandeurs HLM	0	3

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			8
Taux endettement*	**< de 33 %**	**33 à 50 %**	**> de 50%**
Propriétaires occupants	5	0	3
Part	**19%**	**0%**	**11%**
Taux d'emprunt immobiliers	**< de 33 %**	**33 à 50 %**	**> de 50%**
Propriétaires occupants	5	0	3
Part	**19%**	**0%**	**11%**

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	10
Montant moyen H.C. par m2	7,60 €
Locataires ayant des difficulté à payer	7

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	1	0	2	7
Part	10%	0%	20%	70%

Commentaires occupation sociale et logements

Cette copropriété, contrairement au reste du quartier, **se compose majoritairement de propriétaires occupants**. La composition des ménages présente deux catégories de ménages majoritaires : des occupants âgés « historiques » et de grandes familles originaires de l'étranger. Les ménages de la copropriété sont à 36% des couples avec enfants. Les personnes seules, âgées notamment, représentent une part importante des personnes rencontrées.
La situation de la copropriété est singulière dans le quartier, dans la mesure ou **40% de la population se compose d'actifs occupés**. Les retraités représentent toutefois 27% des ménages. Les ménages locataires sont plus grands que celle des propriétaires (3,75 contre 2,7 personnes).

Les propriétaires occupants de Mirabeau disposent de **revenus plus importants que la moyenne des propriétaires du Château Blanc**, ils sont néanmoins 52% à se placer dans la catégorie très modeste de l'ANAH. 30% des propriétaires ont un emprunt immobilier en cours, cela correspond au fait que près de la moitié des copropriétaires aient acheté leur logement il y a moins de 10 ans.
La copropriété dispose encore d'un socle solide de propriétaires historiques (55% de plus de 15 ans), mais ils sont en voie de vieillissement, ce qui laisse présager un **changement démographique accentué** dans les prochaines années. De plus, 37% des propriétaires occupants souhaitent déménager.
Alors qu'ils sont 80% à être satisfaits de leur logement et de leur immeuble, les habitants de Mirabeau sont 60% à être satisfaits de leur quartier.

Des difficultés de cohabitation entre les copropriétaires historiques et récents ont été soulignées. La copropriété semble perdre de plus en plus de ménages historiques au profit de ménages plus jeunes et familiaux. Plusieurs logements sont des colocations (1 à Mirabeau 1, 2 à Mirabeau 2).
La présence de structures de ménages différentes crée des mécontentements de la part des personnes âgées seules notamment (consommation d'eau inégale).
Comme dans les autres copropriétés, les copropriétaires sont mécontents concernant le jet d'ordures par les fenêtres.

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	12	9	15
Logts en bon état	9	7	11
Logts en état moyen	3	1	3
Logts en mauvais état	0	1	1
Logts en très mauvais état	0	0	0

Les logements sont globalement en bon état et ne rencontrent pas de difficultés particulières. Ils sont majoritairement grands, bien entretenus et sains.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Souhaits de travaux	Questionnaires PB		
	Nb envois	59	
	Nb retours	14	
	Taux de retours	24%	
	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	14	2
	Capacités travaux PC	10	7

Les propriétaires bailleurs sont une majorité à ne pas souhaiter réaliser de travaux dans la copropriété, car ils estiment que la copropriété est en bon état.
Les propriétaires occupants sont enclins à réaliser des travaux dans la copropriété.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

Transactions	
Nombre de DIA (2011 - 2016)	53
Prix moyen au m2	857 €
Tendance d'évolution des prix	Baisse
Prix moyen au m2 quartier*	847 €
Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
Taux de rotation sur 3 ans	29%

Les prix de vente de la copropriété ont baissé d'environ 200€ par m2 depuis 2014, mais restent les prix les plus élevés du secteur. Les copropriétaires considèrent leurs logements comme invendables en l'état, sans une forte perte financière. La copropriété présente un taux de rotation important ces dernières années (29%).
La copropriété rencontre des difficultés concernant le fonctionnement de son parking : ce dernier semble sous-dimensionné par rapport au nombre de logements. Cette situation est aggravée par les ménages avec plusieurs véhicules et les camionnettes et par la présence très proche du marché le mercredi. Le manque de places de stationnement conduit à du stationnement sauvage qui abime fortement les espaces verts.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments

Description des bâtiments : trois tours d'habitation de 13 niveaux, en béton banché, avec pour chacune deux ascenseurs, sous-sol technique, cage d'escalier encloisonnée, colonne sèche et désenfumage. Les vide-ordures sont condamnés.

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements

Poste	Etat	Description	Pistes d'amélioration
Structure	1	Structure en béton armé banché (voiles et planchers)	Ravalement des attiques
Façades	1	Façade en béton armé ravalées en 2002/2003	Ravalement à terme avec isolation
Menuiseries ext.	2	Fenêtres simple vitrages dont une partie remplacée par du double vitrage	Remplacement des fenêtres d'origine
Couverture, terrasses	1	Etanchéités refaites en 1987 et 1998, avec une forte isolation	
Plancher haut de s-sol	1	Béton armé isolé	
Hall, contrôles d'accès	2	Interphones et badges, gardiens sur place (tour 1 et 3)	Réfection des interphones avec Vigik, installation de caméras de surveillance
PC intérieures, cage d'escalier	2	Bon état général des revêtements muraux et de sols, mais présence d'amiante (inerte)	
S-sols , Parkings	3	Sous-sols propres. Parkings extérieurs insuffisants.	Création de places de strationnement en proximité.
Locaux poubelles	1	Local situé au sous-sol correctement ventilé. Vide-ordures condamnés.	
Réseau alim. eau	1	Alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes, télérelevé	
Réseau EU/EV/ EP	2	Canalisations en fonte régulièrement remplacées, quelques rares désordres.	Entretien courant
Réseau électricité	1	Réseau électrique correct, présence d'une protection à la terre	
Réseau gaz	1	Réseau aux normes	
Système de chauffage	2	Chauffage urbain par le sol parfois mal équilibré	Mise en place de comptage et régulation individuelles
Ascenseur(s)	1	Mise en conformité réalisée en 2007	
Ventilation	2	Ventilations statiques parfois insuffisantes	Motorisation des extractions
Sécurité incendie	1	Désenfumage, escalier encloisonné, extincteurss et colonne sèche vérifiés	Ferme-portes sur les portes du cloisonnement de l'escalier
Espaces extérieurs	1	Espaces rétrocédés à la Ville	

Légende Etat : *Bon* *2 Moyen* *3 Mauvais* *4 Très mauvais*

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique

Date de l'audit énergétique		non réalisé
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle	225 kWh Ep / m2.an	D
Etiquette énergétique après travx	133 kWh Ep / m2.an	C
Gain énergétique après travaux		40%

Ces tours sont très exposées. Elles sont bien entretenues et ont déjà bénéficié d'amélioration énergétiques : changements de nombreuses fenêtres, forte isolation de la terrasse.
Un ravalement avec une ITE et une motorisation des ventilations seront bénéfiques (audit énergétique à faire)

Estimation du coût des travaux

(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	30 000 €	0 €	0 €
2/ court terme	200 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long	2 000 000 €	0 €	0 €
TOTAL	**2 230 000 €**	**0 €**	**0 €**
soit au total			**2 230 000 €**
soit /lot			14 481 €
soit /m2 SP			189

Il n'y a pas actuellement de travaux en retard. Les besoins d'entretien sont prévus et en cours de réalisation. Il s'agit de reprises ponctuelles des réseaux et de sécurisation de l'accès. Un vaste programme thermique est à l'étude, mais sera très onéreux. Il devra être complété par des améliorations des ventilations, des circulations, de la sécurité incendie entre autres.

Synthèse

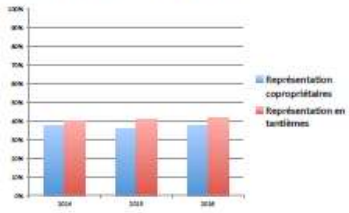
Ces bâtiments de 4è catégorie présentent une bonne qualité constructive. Les équipements d'origine sont fonctionnels (à part les vide-ordures condamnés) et toujours adaptés à l'habitat actuel. L'entretien est bien assuré et sans retard. L'usage souffre principalement du manque de place de stationnement. Une amélioration des ventilations et de l'équilibre énergétique sera nécessire et onéreux.

Photos

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales



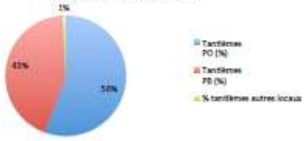
La copropriété a été conçue comme une résidence de standing au sein du Château Blanc, elle a été mise en copropriété dès sa construction en 1968. Elle conserve aujourd'hui une situation particulière dans le quartier. Le syndic est désigné tous les trois ans, le conseil syndical également.

La participation aux assemblées générales de la copropriété est stable, mais limitée car toujours inférieure à 50%. Les votes aux articles 25 et 26, comme le vote des membres du conseil syndical, doivent donc être revotés.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			4	Charges spéciales		-Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Nbre de lots autres	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Tour 1	51	29	20 050	22	12 839	51	255	33 144	60%	39%	1%
Tour 2	52	28	18 577	24	14 861	52	260	33 698	55%	44%	1%
Tour 3	51	26	17 048	25	15 855	51	255	33 158	51%	48%	1%
CCG	154	83	55 675	71	43 555	154	770	100 000	56%	44%	1%

Composition de la copropriété



La copropriété est occupée majoritairement par des propriétaires occupants. Les propriétaires bailleurs sont cependant très présents notamment tour 3 dans laquelle propriétaires occupants et bailleurs sont presque au même niveau.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Moyen
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Bon
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Bonne

Organisation juridique

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts.

La présidente du conseil syndical est dans la copropriété depuis environ 5 ans.Le conseil syndical et le syndic travaillent en étroite collaboration. Le syndic est considéré comme réactif et efficace.
Le conseil syndical se compose actuellement de 13 membres avec une majorité de propriétaires occupants et quelques propriétaires bailleurs.
Les évolutions récentes de la copropriété (arrivée de nouveaux propriétaires) font émerger de nouveaux enjeux de représentativité de ces ménages, qui ne semblent pas s'impliquer dans le conseil syndical.

La copropriété est très satisfaite du travail du gardien nouveau gardien embauché il y a 2 mois. Le précédent gardien avait été licencié sur demande des copropriétaires.

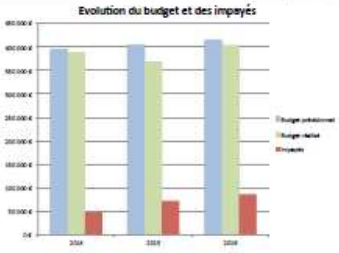
La copropriété a des enjeux importants de pédagogie auprès des nouveaux propriétaires, pas toujours conscients lors de l'achat qu'ils auront des charges de copropriété à payer en plus de leur emprunt.

La copropriété envisage des travaux d'amélioration de manière progressive , afin de ne pas déstabiliser sa situation financière. Néanmoins les travaux envisagés ne concernent que l'embellissement de la copropriété et non des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments.

Comptabilité

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	395 500 €	405 000 €	416 000 €	
Budget réalisé	389 446 €	369 596 €	404 069 €	97%
Avance de trésorerie	14 999 €	14 999 €	44 999 €	11%
Total impayés	47 877 €	72 899 €	86 518 €	21%
Dettes fournisseurs	18 536 €	24 582 €	11 450 €	3%
Solde en attente travaux	0 €	5 883 €	0 €	0%

Evolution du budget et des impayés



Le copropriété dispose d'un fonds de travaux prévisionnel depuis 2 ans.
Le copropriété présente de nombreux comptes en attente (cf dettes "comptes en attente d'imputation créditeur").
Les impayés sont en constante augmentation depuis plusieurs années. Malgré des tentatives de procédures, les principaux débiteurs parviennent à repousser les sanctions. Les débiteurs aux dettes les plus importantes sont des occupants.

Des procédures sont en cours contre les débiteurs, le syndic et le conseil syndical sont mobilisés sur la question des impayés. Les rappels d'impayés (lettres de relance du syndic etc) s'avèrent efficaces mais pas suffisamment dissuasives face à des débiteurs importants. Des procédures de saisie immobilière ont a nouveau été votées à l'encontre des plus gros débiteurs lors de la dernière AG.

Impayés

Type de débiteurs

Statut	> 1 trim.	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	5	2	4	2	13
PB	5	0	3	1	9
Totaux	10	2	10	3	25

Les procédures

Amiables	
Contentieuses	
Saisies immobilières	

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Moy par lot
Chauffage	146 326 €	151 667 €	177 000 €	1 135 €
Procédures	4 202 €	3 324 €	3 000 €	19 €
Frais de gestion	28 854 €	29 992 €	30 000 €	192 €
Frais de personnel	73 054 €	83 454 €	77 000 €	494 €
ASL espaces verts	15 877 €	16 564 €	17 000 €	109 €
Entretien et maintenance	21 173 €	19 159 €	5 900 €	38 €
Assurances	11 606 €	12 418 €	11 600 €	74 €
Autre	4 974 €	18 679 €	5 900 €	38 €
Ascenseurs	26 445 €	27 327 €	26 600 €	171 €
Eau	37 076 €	43 476 €	47 400 €	304 €
Totaux / Moyennes	369 587 €	404 060 €	401 400 €	2 573 €

Budget prévisionnel 2015-16

Le montant des charges de chauffage est en hausse depuis trois ans.

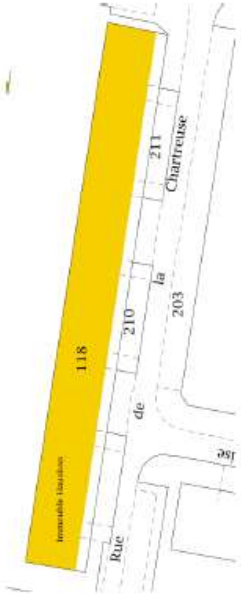
Les consommations d'eau sont en hausse ces dernières années. La tour 2 semble avoir des consommations d'eau bien supérieures aux autres tours. Cette différence peut s'expliquer par la présence plus importante de grandes familles dans cette tour. Si l'installation de compteurs d'eau individuels est souhaitée par un certain nombre de copropriétaires, il semble que cela ne soit pas d'actualité.
Le copropriété a voté lors de son assemblée générale de 2017 le remplacement des interphones et la mise en place d'un système de vidéo-surveillance.
Une réfection des cages d'escalier et des revêtements des sols est prévue sous trois ans, une augmentation de la cotisation au fonds travaux sera mise en place afin de financer ces travaux.
Le syndic propose désormais la mensualisation des charges courantes, ce dispositif est apprécié des copropriétaires.

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Hauskoa, rue de la Charteuse



Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1969
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+4

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	4460
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	4460

Equipements	
Ascenseur(s)	Non
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Non
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Non
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts

Syndic — Syndic professionnel

Mr Harel, syndic Lagadeuc
57 rue du général Leclerc 76000 Rouen
copropriété@lagadeuc.fr s.harel@lagadeuc.fr

Conseil syndical

Mr Hatem, président du CS
427 avenue du Manoir 76360 Pissy Poville
hatem.claudine@wanadoo.fr

			Lots principaux								
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	R +4	60	60	11	18%	49	82%	0	0	6
Totaux / Moyennes			60	60	11	18%	49	82%	0	0	6

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

Cette copropriété essentiellement locative ne rencontre pas de difficultés importantes. Toutefois, le décrochage des prix de l'immobilier et le montant faible des loyers appellent à la vigilance.
Les propriétaires bailleurs majoritaires s'acquittent de leurs charges, mais ne s'impliquent que modérément dans la vie de la copropriété.L'occupation, majoritairement locative est toutefois modeste.
Si le bâtiment montre des signes d'usure, des travaux de rénovation ont contribué à son bon entretien. Les logements sont globalement en bon état. Toutefois, au regard des incivilités dont elle souffre, du manque d'implication des copropriétaires et de l'évolution des indicateurs immobilers, un suivi de la situation est nécessaire.

Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	13

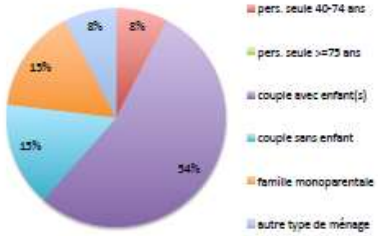
Part de logts enquêtés	22%

	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	3	10
Surf moy. des logts	84	70
Taille moy. des ménages	1,6	3,7

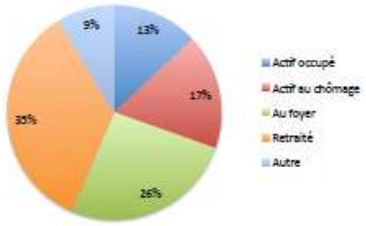
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	0	0	0
3 pièces	0	6	6
4 pièces	3	4	7
5 pièces et +	0	0	0

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	67%	2
PO modeste	0%	0
PO hors plafond	0%	0
NR	33%	1

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	50%	5
<= plafond PLUS	20%	2
<= plafond PLS	0%	0
NR	30%	3

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	790 €	592 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	0	3
Non suivi mais besoin	0	0

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	0	6
5 à 9 ans	0	2
>= 10 ans	3	2

Ménages en précarité énergétique	1

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	2	8
Demandeurs HLM	0	5

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			0
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	0	0	0
Part			
Taux d'emprunt immobiliers	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	0	0	0
Part			

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	10
Montant moyen H.C. par m2	6,40 €
Locataires ayant des difficulté à payer	5

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	4	1	2	3
Part	40%	10%	20%	30%

Commentaires occupation sociale et logements

13 enquêtes ont été réalisées dans la copropriété Hauskoa.
La majorité des ménage sont des couples avec enfants, l'occupation de la copropriété est également marquée par la présence de plusieurs familles monoparentales (15%).
La copropriété compte essentiellement des personnes sans activité professionnelle : 35% de retraités, 26% de personnes au foyer. Seuls 13% des personnes sont des actifs occupés.

Les propriétaires occupants se composent de petits ménages (1,6 personnes), vivant dans des logements de 4 pièces. Les deux copropriétaires ayant accepté de nous communiquer leurs revenus sont tous deux dans la catégorie des propriétaires très modestes.

Les locataires, au contraire, sont des grands ménages (3,7 personnes par ménage en moyenne) qui vivent en majorité dans des 3 pièces.
Les locataires sont pour 50% d'entre eux éligibles aux logements PLAI, 20% d'entre eux sont éligibles aux logements PLUS.
Face à l'inertie des propriétaires bailleurs, les locataires réalisé eux-mêmes les travaux dans leurs logements, ce qui explique leur bon état. 8 locataires rencontrés sur 10 souhaitent déménager, ils sont 5 sur 10 à avoir fait une demande de logements social. La moitié des locataires déclare avoir des difficultés à payer son loyer, cependant les prix affichés par la copropriété sont parmi les plus bas du quartier.

Des problèmes d'usage sont signalés avec de nombreux jets d'ordure sur l'espace vert derrière la copropriété. Outre la saleté occasionnée, cela crée également la présence de nombreux oiseaux. Malgré des plaintes, la pose d'affiche etc, ce problème demeure et n'emprunte pas la voie d'un règlement rapide.
Les occupants de logements en rez-de-chaussée sont particulièrement touchés par les incivilités (fenêtres cassées, jeux de ballons, squats des halls) et ont exprimé une volonté de déménagement.
Il est regretté par certains occupants que la gardienne n'ait pas été remplacée depuis deux ans et dont l'absence créerait un contexte plus favorable aux incivilités.

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	13	Part	Nbre
Logts en bon état		69%	9
Logts en état moyen		31%	4
Logts en mauvais état		0%	0
Logts en très mauvais état		0%	0

Les logements visités sont en majorité en bon état. Une partie d'entre eux est équipée de double vitrage, mais plusieurs d'entre eux semblent avoir été mal posés et provoquent de fortes entrées d'air dans les logements.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB		
Nb envois	27	
Nb retours	8	
Taux de retours	30%	

Souhaits de travaux	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	1	4
	Capacités travaux PC	1	5

L'enquête bailleur a eu un taux de retour satisfaisant de 30%. La moitié des propriétaires bailleurs souhaitent réaliser des travaux dans les parties communes et serait en capacité financière de les mener. Un propriétaire occupant sur trois souhaite réaliser des travaux, les deux autres souhaitant de déménager ils ne souhaitent réaliser des travaux dans la copropriété.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

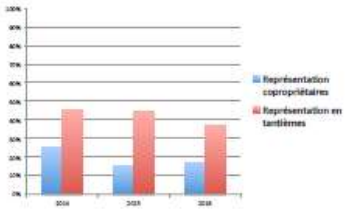
Transactions	
Nombre de DIA (2011 - 2016)	16
Prix moyen au m2	734 €
Tendance d'évolution des prix	Baisse
Prix moyen au m2 quartier*	847 €
Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
Taux de rotation sur 3 ans	10%

Les prix de la copropriété ont baissé ces dernières années, la copropriété est dans la moyenne du quartier mais en dessous des prix stéphanais. Le taux de mutation ces dernières années a été de 10% des logements, taux important par rapport aux autres copropriétés du quartier.
Le parking en face de la copropriété est régulièrement occupé par des camionettes professionnelles dont la présence pose problème. Les occupants souffrent du bruit (plus que dans d'autres copropriétés), cela est potentiellement lié à la présence de l'espace vert en face. La route qui longe la copropriété est considérée comme dangereuse.

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales



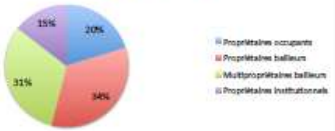
Le bâtiment a été mis en copropriété en 1982, il était à l'origine la propriété de GAN. La participation des propriétaires est problématique et diminue depuis 2014. Avec les nombreux multipropriétaires bailleurs, la représentation en tantièmes se maintient au dessus de 35%, mais la représentation en nombre de propriétaire est faible (17% en 2016). Cette participation aux assemblées générales est cependant faible ce qui rend difficile certains votes. La représentation des copropriétaires en assemblée générale ne permet pas de voter des décisions aux articles 25 et 26. Les propriétaires occupants rencontrés ont regretté ce déséquilibre entre les propriétaires occupants et bailleurs, dont les intérêts ne sont pas les mêmes.

Les propriétaires occupants ne se mobilisent pas pour les assemblées générales : ils ne sont que 4 sur 11 à s'être déplacés à la dernière assemblée.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			4	Charges spéciales		-Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Tantièmes autres lots	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Bât A	60	11	2031	49	7969	60		10000	20%	80%	0%
CCG	60	11	2031	49	7969	60		10000	20%	80%	0%

Composition de la copropriété



La composition de la copropriété est caractérisée par une majorité de copropriétaires bailleurs (65%). Les bailleurs sont pour moitié des multipropriétaires bailleurs, 6 d'entre eux possèdent 22 logements sur les 60 que compte la copropriété. Les propriétaires occupants ne représentant que 20% de la copropriété. La C.D.A.H. de Seine Maritime y possède 6 logements et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray 1 logement.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Mauvais
Mobilisation du conseil syndical	Moyen
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Très faible

Organisation juridique

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts

Le conseil syndical est élu tous les trois ans, il compte aujourd'hui 3 membres, un multipropriétaire bailleur, un propriétaire bailleur et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray. Aucun propriétaire occupant ne participe au conseil syndical. Le syndic et le conseil syndical retravaillent chaque année le budget prévisionnel de la copropriété.

Comptabilité

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	152 000 €	152 100 €	157 800 €	
Budget réalisé	140 546 €	133 079 €	141 110 €	89%
Avance de trésorerie	21 993 €	21 993 €	21 993 €	14%
Total impayés	18 402 €	18 402 €	10 335 €	7%
Dettes fournisseurs	3 412 €	3 412 €	2 501 €	2%
Avances travaux	132 604 €	143 693 €	114 406 €	81%

Evolution du budget et des impayés

Le budget de la copropriété est stable, mais systématiquement surévalué d'environ 10%. Ce budget a connu une légère augmentation cette dernière année.
Les impayés sont en forte baisse en 2015, cette diminution est sans doute le résultat des procédures menées, dont le coût a fortement augmenté la même année.
Le montant moyen de charges annuelles par logement est de 2630€. Le niveau de ces charges n'a pas été évoqué par les propriétaires occupants rencontrés.
La dette la plus importante de la copropriété est due par le C.D.A.H. de Seine Maritime, qui détient près de la moitié de la dette totale de la copropriété pour ses six logements (5000€).

Impayés

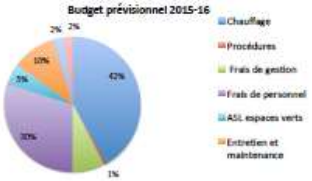
Type de débiteurs					
Statut	> 1 trim.	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	0	0	0	0	0
PB	2	1	1	1	5
Totaux	2	2	2	1	7

Les procédures	
Amiables	0
Contentieuses	0
Saisie immobilière	0

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Par lot
Chauffage	53 284 €	59 029 €	66 000 €	1100
Procédures	0 €	0 €	1 000 €	17 €
Frais de gestion	11 485 €	11 778 €	12 000 €	200 €
Frais de personnel	42 510 €	48 120 €	47 000 €	783 €
ASL espaces verts	7 471 €	7 794 €	8 000 €	133 €
Entretien et maintenance	12 581 €	7 651 €	16 500 €	275 €
Assurances	3 634 €	3 834 €	3 900 €	65 €
Autre	2 908 €	3 040 €	3 400 €	57 €
Totaux / Moyennes	133 873 €	141 246 €	157 800 €	2 630 €

Budget prévisionnel 2015-16



Le premier poste de dépense de la copropriété est le chauffage, qui représente 42% du budget total.

La copropriété a réalisé un audit énergétique en 2016. Elle a mené des travaux de réfection des cages d'escaliers en 2014 et voté lors de la dernière assemblée générale la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse.
Le poste de travaux principal évoqué par les occupants est la pose de volets dans les logements.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments
Description des bâtiments : immeuble d'habitation en longueur (barre), construit en béton armé et panneaux préfabriqués. 6 cages d'escalier éclairées distribuent 2 logements à chacun des 5 niveaux. Un sous-sol primitivement à usage de caves est déblayé. Vides-ordures condamnés et séchoirs dans les logements.

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements			
Poste	**Etat**	**Description**	**Pistes d'amélioration**
Structure	1	Structure en béton armé sans signe de mouvement	
Façades	2	Panneaux de béton avec une isolation par l'intérieur, pignons aveugles avec ITE	Nettoyage de la façade arrière
Menuiseries ext.	1	Menuiseries double vitrages reprises avec le ravalement en 2002	
Couverture, terrasses	2	Couverture en bon état, mais sans isolation	Doublage avec isolation et sécurisation
Plancher haut de s-sol	2	Béton armé non isolé	Isolation thermique en sous face
Hall, contrôles d'accès	1	Contrôle vigik	
PC intérieures, cage d'escalier	1	Réfection récente (2013)	
S-sols , Parkings	2	Sous-sol vide.	Aménagement d'un local pour le Conseil Syndical
Locaux poubelles	1	Bornes d'Apport Volontaire Enterrées	
Réseau alim. eau	1	Alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes, télérelevé	
Réseau EU/EV/ EP	3	Canalisations en fonte vétustes, avec plusieurs désordres visibles	Réfection des chutes d'eau usée
Réseau électricité	2	Réseau électrique aux normes, mais branchements d'origine vétustes	Remplacement de boitiers de branchements Enedis
Réseau gaz	1	Réseau aux normes	
Système de chauffage	2	Chauffage par le sol depuis une sous-station en sous-sol (chauffage urbain)	Vérification de l'équilibrage et installation de compteurs individuels (si possible)
Ascenseur(s)			
Ventilation	2	Ventilation statique parfois insuffisante	Motorisation des extractions
Sécurité incendie	2	Accès facile	Création de désenfumage
Espaces extérieurs	2	Parking extérieur, escaliers d'accès	Création de rampe pour les logements du 1er niveau

Légende Etat : 1 *Bon* 2 *Moyen* 3 *Mauvais* 4 *Très mauvais*

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique		
Date de l'audit énergétique		déc-16
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle		E
Etiquette énergétique après travx		D
Gain énergétique après travaux		35%

Volet thermique :
Cette copropriété a déjà amélioré son équilibre énergétique en 2002, avec un ravalement en partie isolant et un changement de menuiseries. L'audit qui vient d'être réalisé pointe deux défauts d'isolation, en couverture et au sous-sol. Plus urgent, la motorisation des ventilations aura également un effet sur les logements.

Estimation du coût des travaux			
(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	280 000 €	0 €	0 €
2/ court terme	220 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long terme	80 000 €	0 €	0 €
TOTAL	680 000 €	0 €	0 €
soit au total			680 000 €
soit /lot			#REF!
soit /m2 SP			#REF!

Estimation du coût des travaux et les priorités :
La réhabilitation proposée est basée sur le programme de l'audit énergétique, et en partant de son chiffrage.
Ce programme est complété par la reprise des réseaux d'évacuation et de l'alimentation électrique.
On distingue en plus urgent l'amélioration de la ventilation et des évacuations.

Synthèse
Bâtiment simple et solide, en relativement bon état et bien entretenu. Une amélioration est nécessaire quant à son équilibre énergétique, ainsi que deux corrections limitées, mais il n'y a en réalité rien de réellement urgent.

Photos

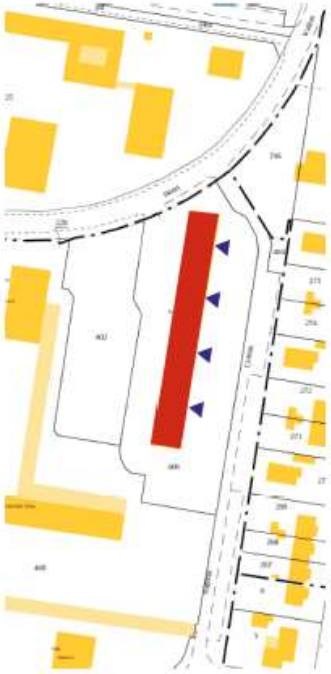
Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS

Agir pour un habitat digne et durable

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Atlantide, rue Eugène Cotton



Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1969
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+9

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	8500
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	8500

Equipements	
Ascenseur(s)	Oui
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Oui
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Oui
Résidentialisé	Non
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts

Syndic — Syndic professionnel

Mr Blaiset (gestionnaire)
Cabinet Lagadeuc 65 rue du général Leclerc
76000 Rouen

Conseil syndical

Mr Achi Ej Jilali, président du CS
Bâtiment 3 - 06 10 47 73 49
jilaliachi76@gmail.com

Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts soc.	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	R + 9	31	31	15	48%	16	52%	9	0	2
2	Habitation	R + 9	29	29	15	52%	14	48%	5	0	2
3	Habitation	R + 9	31	31	10	32%	21	68%	6	0	4
4	Habitation	R + 9	32	32	9	28%	23	72%	3	2	4
Totaux / Moyennes			123	123	49	40%	74	60%	23	2	5

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

Cette copropriété, si elle présente encore une part importante de PO, des prix de l'immobilier plus élevés que dans le reste du quartier, est néanmoins en train de connaître une importante évolution et voit s'aggraver les différentes indicateurs.
Malgré la gestion sérieuse du syndic, les impayés augmentent massivement, et il semblerait que les propriétaires baileurs de mauvaise foi aient généré une demission du syndic et une demande de mise sous administration judiciaire.
Par ailleurs, le bâtiment nécessite des travaux à court terme ainsi un accompagnement à l'élaboration d'un programme de travaux, à la résorbtion des impayés et un soutien aux propriétaires impliqué est nécessaire.

Agence nationale de l'habitat

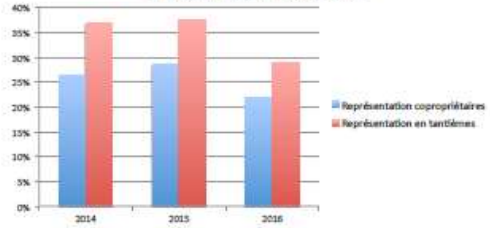
Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Evolution de la participation en AG



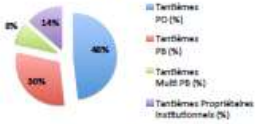
Une participation en AG très mauvaise et en diminution.
Cette situation rend difficile l'adoption de résolutions à l'art. 25 (et a fortiori art. 26). Une problématique d'implication des propriétaires bailleurs et de dynamique de désintérêt global vis-à-vis de la copropriété

Un conseil syndicale motivé mais qui s'essoufle
Le président du CS, en place depuis plus de 10 ans, est une véritable personne ressource. Une implication positive du Foyer Stephanais qui aide notamment dans la définition du budget et le contrôle des comptes. Le CS se réunit régulièrement et collabore bien malgré des discordances ponctuelles et une implication inégale des membres. Le syndic est le même depuis plus de 20 ans avec un gestionnaire qui connait bien la copropriété. Les relations entre ces instances sont correctes, les contacts entre les membres du conseil syndical et le syndic se font de manière directe sans rôle de référent.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition				Charges spéciales				Non mentionnées dans le RC qui ne semble pas à jour (1985)						
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Tantièmes prop. bailleurs ex	Tantièmes Multi PB	Nbre autres lots	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	Tantièmes Multi PB (%)	Tantièmes Propriétaires institutionnels (%)
Cage A	31	14	15638	17	3902	6429	978	31	392	27339	57%	14%	4%	24%
Cage B	29	15	13456	14	7070	2350	357	29	313	23548	57%	30%	2%	10%
Cage C	31	11	10234	20	6271	1541	4541	31	321	24008	43%	27%	19%	11%
Cage D	32	9	8141	23	12512	1916	2009	32	331	24909	33%	50%	8%	8%
Cage B/C	0	0	0	0	0	0	0	30	196	196	0%	0%	0%	0%
CCG	123	49	47468	74	29855	13236	7885	153	1555	100000	47%	30%	8%	13%

Composition de la copropriété



92 copropriétaires (16/11/2016), dont 49 propriétaires occupants et 43 propriétaires bailleurs
Parmi les propriétaires bailleurs : 37 n'ont qu'un seul lot, 6 en ont plusieurs (dont le Foyer Stephanais). Le règlement de copropriété date de 1985, année durant laquelle le Foyer Stephanais a décidé de revendre les appartements. Aujourd'hui la quasi totalité des logements restant du Foyer Stephanais sont des studios ou des F2 (22/23). Règlement qui ne comporte pas la description des charges distinctes pour les dépenses des bâtiments qui semblent pourtant en vigueur.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Très mauvais
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Mauvais
Part de PO	Très faible

Organisation juridique

Une structure juridique simple mais une intégration à l'ASL du Château Blanc qui gère les espaces verts.
Mise sous administration provisoire demandée par le syndic.

La copropriété Atlantide s'appuie sur des personnes ressources impliquées et motivées qui entretiennent des relations correctes avec le syndic.
Il existe toutefois un risque de départ des personnes ressources du Conseil Syndical dont le renouvellement des membres moteurs va se poser dans les années à venir. **L'enjeu est d'appuyer le conseil syndical et de préparer son éventuel renouvellement à terme.**
De plus la représentativité des cages d'escalier pourrait être améliorée (cage 1 et 4 sous représentées).

La mobilisation des copropriétaires est très insuffisante (majorité de PB) :
La présence d'une communauté turque relativement conséquente qui ne parle pas forcément Français et participe peu aux instances de gestion
La part grandissante de propriétaires bailleurs ne facilite pas cette mobilisation. Il y a enjeu fort à améliorer la représentativité du Conseil Syndical et la communication parfois difficile avec les copropriétaires hors CS.

Il est à noter que suite à l'AG de 2017 le syndic a communiqué à la Ville sa volonté de mettre sous administration provisoire la copropriété suite au refus d'une partie des propriétaires de voter des saisies immobilières.

Comptabilité

	10/2012 au 09/2013	10/2013 au 09/2014	10/2014 au 09/2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	213 600 €	231 700 €	234 900 €	
Budget réalisé	240 769 €	251 485 €	256 505 €	109%
Avance de trésorerie	15 244 €	30 000 €	30 000 €	13%
Total impayés	35 805 €	58 145 €	80 691 €	34%
Dettes fournisseurs	14 219 €	6 053 €	23 762 €	10%
Provisions travaux	74 782 €	80 933 €	96 566 €	41%

Evolution du budget et des impayés

Un budget prévisionnel 2016-2017 de 250 500€ soit 509€ par trimestre en moyenne.
Le budget est systématiquemetnt sous-évalué et les dépenses sont en augmentation, ce qui génère un manque de trésorerie chronique.

Les impayés sont en constante augmentation.
Aujourd'hui ils représentent 34% du budget prévisionnel 2016-17, et représentent 40% du budget prévisionnel si l'on exclut la part due par le foyer stépahanis.

Impayés

Type de débiteurs privés

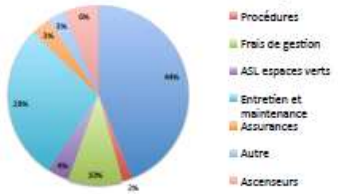
Statut	1< trim <2	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	4	2		3	9
PB	4	2	2	1	9
Totaux	8	4	2	4	18

Les procédures	
Ameubles	2
Contentieuses	3
Saisies immobilières	2

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2013-2014	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2016-17	
			Montant	Par m2
Chauffage	107 589 €	106 179 €	110 000 €	12,5 €
Procédures	8 162 €	7 596 €	4 400 €	0,5 €
Frais de gestion	22 489 €	23 822 €	24 500 €	2,8 €
ASL espaces verts	9 106 €	9 501 €	9 700 €	1,1 €
Entretien et maintenance	66 807 €	68 564 €	70 000 €	8,1 €
Assurances	7 651 €	8 339 €	8 700 €	1,0 €
Autre	6 264 €	13 474 €	8 000 €	1,0 €
Ascenseurs	12 701 €	14 010 €	15 200 €	1,8 €
Totaux / Moyennes	240 769 €	251 485 €	250 500 €	29,0 €

Budget prévisionnel 2016-17



Les postes importants de dépense de la copropriété sont le chauffage (44%) ainsi que l'entretien et la maintenance (28%).
Le chauffage est collectif.
Les honoraires de syndic représentent 10% du budget.

Le budget est composé de charges structurelles importantes (poste chauffage/maintenance).
Les dépenses de petites réparation, maintenance et de procédures sous-estimées par rapport au dépenses.

18 propriétaires débiteurs ont des arriérés de charges supérieurs à 1 trimestre (soit >509 euros en moyenne).
Ces 18 débiteurs sont pour moitié des propriétaires bailleurs, ce qui est représentatif de la composition de la copropriété (hors foyer stephanais).

Toutefois cette équilibre cache un poid plus important des sommes dues par les propriétaires occupants qui concentrent les 2/3 de la dette, et le double de la somme due par les propriétaires bailleurs.
Sur les 41 098 euros dues par les propriétaires occupants, les 3/4 sont le fait de deux débiteurs qui ont l'équivalent de plus 6 ans de charge en arriérés (+ de 14 000 euros).

Deux saisies immobilières apparaissent dans les PV de l'AG de 2016 sur deux dossiers de copropriétéaires débiteurs qui représentaient plus de 30% de la dette..

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	22

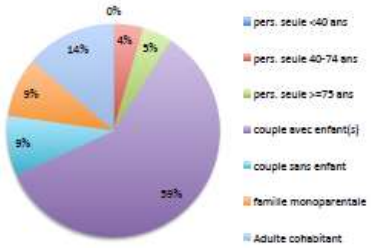
Part de logts enquêtés	22%

	PO	LOC	TOTAL
Nombre de logts enquêtés	14	8	22
Surf moy. des logts	91	70	83
Taille moy. des ménages	3	5	3,72

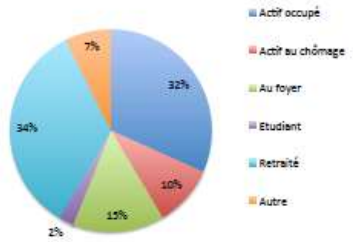
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	1	3	4
3 pièces			0
4 pièces	2	3	5
5 pièces et +	11	2	13

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	46%	6
PO modeste	31%	4
PO hors plafond	23%	3
NR		1

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage sans aide	2 009 €	896 €

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	50%	3
<= plafond PLUS	0%	
<= plafond PLS	33%	2
> PLS	17%	1
NR		2

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi		3
Non suivi mais besoin	1	1

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans		6
5 à 9 ans	3	2
>= 10 ans	11	

Ménages en précarité énergétique	0

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	64%	100%
Demandeurs HLM	NR	88%

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			5
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	2		
Part	14%	0%	0%
Taux d'emprunt immobiiers*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	5		
Part	36%	0%	0%

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	8
Montant moyen H.C. par mois/m2	7,9 €
Locataires ayant des difficulté à payer	3

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre				
Part				

Une occupation sociale fragile qui pèse sur les ambitions de travaux

La majorité des habitants se plaisent dans leur logement et dans le quartier mais ils sont insatisfaits de l'immeuble (57% d'insatisfaction). Les trois motifs les plus évoqués sont le manque d'entretien et la dégradation des parties communes, ainsi que les pannes des asoenoeurs.

La copropriété est composée :
- d'une majorité de propriétaires bailleurs (60%) installés depuis peu de temps (4 ans en moyenne)
- de propriétaires occupants « historiques » (20 ans d'ancienneté en moyenne) qui ont pour beaucoup fait leur première acquisition dans la résidenoe.

De grands ménages familiaux
Les logements sont occupés par de grands ménages familiaux (lié à la taille des logements) avec toutefois une présenoe non négligeable de personnes seules.
La part d'adultes actifs est peu élevée (42%) à cause d'une présenoe non négligeable de retraités et de femmes au foyer. Parmi les actifs ayant un emploi, il y a une forte proportion d'ouvriers et d'employés (2/3).
Le taux de chômage est de 24%, soit un taux supérieur au niveau communal (22%).

Des ménages locataires fragiles. Il existe des besoins d'accompagnement social (env.1/5 ménage) en majorité pris en charge par les services sociaux et qui sont surtout des ménages locataires fragilisés. 50% des ménages locataires éligibles au PLAI et la totalité des ménages locataires sont demandeurs d'un logement HLM.

Des propriétaires occupants modestes malgré des taux d'endettement faibles
Les propriétaires occupants sont pour les 3/4 très modestes ou modestes au regard des plafonds de ressources ANAH. Cette occupation sociale fragile pèse sur les ambitions de travaux même si les taux d'endettement sont corrects.

Etat technique des parties privatives

21 logts vus	Part	Nb
Logts en bon état	67%	14
Logts en état moyen	19%	4
Logts en mauvais état	14%	3
Logts en très mauvais état		
Non vu		*1*

Bon état général des logements visités malgré un besoin de remise à niveaux dans certains logements.
3 logements estimés en mauvais état sur 22.
L'insuffisance et/ou absence de ventilation, les problèmes d'humidité et la vétusté des menuiseries extérieures sont présents dans environ 1 logement sur 5.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB	
Nb envois	42
Nb retours	11
Taux de retours	26%

Souhaits de travaux	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	10	6
	Capacités travaux PC	6	3

Un bon taux de retour de l'enquête qui démontre une certaine péocupation des propriétaires bailleurs pour leur patrimoine. Plus de la moitié des propriétaires bailleurs souhaitent des travaux dans les parties communes.
Seulement la moitié déclare avoir la capacité à réaliser ces travaux.

La majorité des propriétaires occupants rencontrés déclarent vouloir des travaux en parties communes, dont les 2/3 déclarent être en capacité de financer les travaux.
Ces retours sont plutôt positifs sur la motivation et la capacité des propriétaires à engager des travaux.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

Transactions	
Nombre de DIA (2012 - 2015)	34
Prix moyen au m2*	1 033 €
Tendance d'évolution des prix	Baisse
Prix moyen au m2 copros du quartier* 2015-2016	847 €
Prix moyen au m2 Ville* 2017	1 501 €
Taux de mutation	6% / an

Les valeurs immobilières sur la copropriété en 2015--2016 sont faibles par rapport au marché Stéphanais (1501 €/m2).
La copropriété se caractérise par une diversité géographique de la provenance des occupants avec un mélange de ménages locaux et ménages venant d'un peu partout de la région (mais peu venant en dehors de la région).
Les habitants ont des difficultés à vendre leur bien malgré un ryhtme de mutation rapide (6% / an) et un quartier dont dont l'accessibilité s'est amélioré avec le pnru 1.
*Source DIA ** source : meilleurs agents, 2017

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtiments

Description des bâtiments : barre d'habitation des années 1960 en béton armé. 4 cages d'escalier désservent 9 étages sur un entresol en partie de service, en partie occupé par des studios. Un sous-sol, primitivement à usage de caves et débarras, est actuellement condamné et réservé aux encombrants.

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équipements

Poste	Etat	Description	Pistes d'amélioration
Structure	1	structure en béton armé banché (voiles et planchers)	
Façades	2	façade en panneaux de béton préfabriqués	Ravalement avec isolation par l'extérieur
Menuiseries ext.	2	menuiseries d'origine en bois double vitrage, en partie remplacées.	Remplacement des menuiseires d'origine restantes
Couverture, terrasses	2	Couverture d'origine, bien entretenue et avec une isolation	Superposition d'isolation et sécurisation
Plancher haut de s-sol	2	béton armé non isolé	isolation thermique en sous face
Hall, contrôles d'accès	3	Difficultés de contrôle d'accès. Portes régulièrement cassées	Réfection des portes d'entrée
PC intérieures, cage d'escalier	2	Etat moyen, avec une forte usure des sols	Réfection des sols et ravalement des parements
S-sols , Parkings	2	Sous-sol technique avec des caves condamnées.	
Locaux poubelles	3	Containers et encombants au sous-sol, dépôts sauvages, VO condamnés.	En attente d'insallation de Bornes d'Apport Volontaire Enterrées
Réseau alim. eau	1	alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes	Vérification
Réseau EU/EV/ EP	3	Canalisations oxydées et fuyardes	Remplacement des colonnes d'eau usée
Réseau électricité	1	réseau électrique aux normes, présence d'une protection à la terre	Vérification
Réseau gaz	1	réseau aux normes	Vérification
Système de chauffage	1	chauffage urbain avec échangeur en sous station au sous -sol	Vérification de l'équilibrage
Ascenseur(s)	1	mise en conformité réalisée en 2013	
Ventilation	2	ventilations statiques parfois insuffisantes	Motorisation des extractions`
Sécurité incendie	2	colonne sèche vérifiée	Encloisonnement de l'escalier. Sectionnement des gaines de chauffage.
Espaces extérieurs	2	Espaces entretenus, mais avec des dépôts sauvages	Création d'un local extérieur pour les encombrants.

Légende Etat : 1 Bon 2 Moyen 3 Mauvais 4 Très mauvais

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique

Date de l'audit énergétique	non réalisé	
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle	240 kWh Ep / m2.an	E
Etiquette énergétique après trav	127 kWh Ep / m2.an	C
Gain énergétique après travaux	45%	

Commentaires sur le volet thermique

Cette copropriété date d'avant le choc pétrolier et présente une grande façade déperditive. Le chauffage par le sol reste efficace, tandis que les productions d'eau chaude sanitaire sont privatives. Une amélioration importante sera obtenue par l'isolation de l'enveloppe et le changement des menuiseries.

Estimation du coût des travaux

(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	330 000 €	0 €	0 €
2/ court terme	24 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long terme	2 200 000 €	0 €	0 €
TOTAL	**2 554 000 €**	**0 €**	**0 €**
soit au total			**2 554 000 €**
soit /lot			20 764 €
soit /m2 SP			300

Commentaires sur l'estimation du coût des travaux et les priorités : Les travaux nécessaires pour le maintien de cette copropriété se répartissent en deux campagnes bien distinctes : s'impose rapidement l'audit énergétique, la sécurisation des accès, la refection des colonnes d'EU et le cloisonnement de l'escalier. Tandis qu'à terme, une reprise et isolation de l'enveloppe seront nécessaires.

Synthèse

Bâtiment de bonne allure, mais qui présente une faiblesse de maintenance, due en partie à des difficultés d'occupation et de mobilisation. De gros besoins de financement seront nécessaire pour mettre à jour les qualités énergétiques de la copropriété. Les logements sont spacieux et bien équipés, en général.

Photos

Saint-Etienne-du-Rouvray

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Etude pré-opérationnelle des copropriétés dégradées du Château Blanc

Copropriété Faucigny, rue des Alpes

Agence nationale de l'habitat

Mars 2017

Urbanis
Agence régionale de Paris
115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

Présentation générale de la copropriété

Caractéristiques physique	
Année de construction	1962
Nb de bâtiments	1
Hauteur max	R+10

Surfaces de plancher	
Surface de plancher des logements	9322
Surface de plancher des locaux d'activité	0
Surface de plancher totale	9322

Equipements	
Ascenseur(s)	Oui
Chauffage collectif/urbain	Oui
Gardien	Non
Caves	Oui
Parkings	En surface
Espaces verts	Non
Résidentialisé	Non
Contrôles d'accès	Bâtiment

Contacts	
Syndic	Syndic professionnel
Mr Harel, syndic Lagadeuc 57 rue du général Leclerc 76 000 Rouen copropriete@lagadeuc.fr s.harel@lagadeuc.fr	
Conseil syndical	
Mme Alexandre, rue des Alpes, appt 5001, 76500 Saint-Etienne-du-Rouvray jeanlouisalexandre@orange.fr 02 35 66 18 95	

			Lots principaux								
Cages	Usage principal	Nb étages	Nb de logts	Nb. autres locaux	Nb logts PO	% lgts PO	Nb logts PB	% lgts PB	Dont lgts ville	Dont logts vacants connus	Nb Multi propriétaire
1	Habitation	10	126	126	11	9%	115	91%	49	0	13
Totaux / Moyennes			126	126	11	9%	115	91%	49	0	13

Enjeux pour une intervention publique et orientations stratégiques

La copropriété Faucigny compte une grande majorité de propriétaires bailleurs. Si la présence importante de la ville dans la copropriété permet de contenir les impayés et de suivre la gestion, les indicateurs du prix de l'immobilier et du montant des loyers sont alarmants.
Par ailleurs, les besoins en travaux à court terme, notamment de modernisation des ascenseurs et de reprise des réseaux sont importants. Il s'y ajoutera à moyen terme la question de la reprise de l'enveloppe. Unaccompagnement de la copropriété dans la programmation et la mise en oeuvre des travaux semble donc nécessaire.

Occupation sociale, logements et marché immobilier

Nombre de logts enquêtés	17

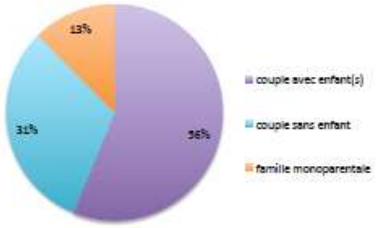
Part de logts enquêtés	22%

	PO	LOC
Nombre de logts enquêtés	8	9
Surf moy. des logts	79,1	75
Taille moy. des ménages	3,4	3,4

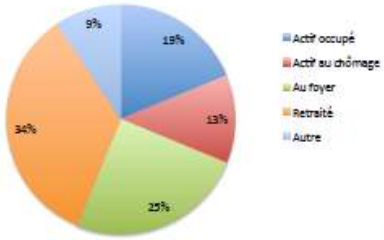
Taille des logements	PO	LOC	Total
1 et 2 pièces	1	0	1
3 pièces	2	6	8
4 pièces	4	2	6
5 pièces et +	1	1	2

Socio-économie des ménages

Age et compo. des ménages



Situation socio-pro



Plafonds ressources ANAH des PO	Part	Nb
PO très modeste	88%	7
PO modeste	13%	1
PO hors plafond	0%	0
NR	0%	0

Plafonds ressources HLM des locataires		
<= plafond PLAI	67%	6
<= plafond PLUS	33%	3
<= plafond PLS	0%	0
NR	0%	0

Revenus	PO	LOC
Revenu moyen par ménage	1 288 €	900 €

Accompagnement social	PO	LOC
Actuellement suivi	0	2
Non suivi mais besoin	0	2

Logements et occupation

Ancienneté d'occupation	PO	LOC
< 5 ans	0	5
5 à 9 ans	3	2
>= 10 ans	5	1

Ménages en précarité énergétique	1

Souhaits des ménages	PO	LOC
Souhaits de déménagements	3	6
Demandeurs HLM	0	6

Ménages propriétaires occupants

Nombre de ménages avec emprunt			2
Taux endettement*	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	0	0	2
Part	0%	0%	25%
Taux d'emprunt immobiiers	< de 33 %	33 à 50 %	> de 50%
Propriétaires occupants	0	0	2
Part	0%	0%	25%

*Sans aides

Ménages locataires

Nombre de loyers renseignés	7
Montant moyen H.C. par m2	5,70 €
Locataires ayant des difficulté à payer	4

Référence ANAH	< LCTS	< LCS	< LI	> LI
Nombre	1	2	3	1
Part	14%	29%	43%	14%

Commentaires occupation sociale et logements

La taille des ménages locataires et propriétaires est la même : 3,4 personnes par ménage. La population de la copropriété se compose majoritairement (56%) de couples avec enfants, les couples sans enfants représentent eux 31% des ménages. Les ménages sont essentiellement des inactifs avec plus de 30% de retraités, 25% de personnes au foyer et 13% d'actifs au chômage. Les actifs occupés ne représentent que 19% des personnes.
Les habitants de Faucigny sont 43% à être satisfaits de leur logement, ils sont 50% à être satisfaits de leur immeuble. En revanche ils sont 68% à être satisfaits de leur quartier.
Les propriétaires occupants ont acheté leur logement en majorité il y a plus de 10 ans, ils ne sont que 2 sur 8 à avoir encore un crédit immobilier en cours de remboursement. 88% des propriétaires occupants sont dans la catégorie très modeste, selon les plafonds de ressources ANAH. 62% des propriétaires occupants sont retraités. Pour la majorité des copropriétaires occupants, il y a peu de conscience d'être en copropriété et certains ont exprimé le regret d'être propriétaire.

Les locataires ont emménagé surtout lors des 5 dernières années dans la copropriété. Ils sont 67% à éligibles au logement PLAI. Les loyers hors charges sont parmi les plus élevés du quartier, la moitié des locataires déclarent avoir des difficultés à payer leur loyer.
Les locataires sont également fragilisés et habitent la copropriété n'ayant pu trouver d'autre logement ou n'ayant pas accès au logement social.
Leurs conditions de location sont précaires : absence d'état des lieux d'entrée, refus des propriétaires bailleurs de réaliser des travaux, méconnaissance de leurs droits. Une majorité des locataires touchent les aides au logement qui sont versées directement aux propriétaires. Les logements locatifs privés connaissent un fort taux de rotation, 66% des locataires rencontrés souhaitent déménager, ils sont le même nombre à avoir fait une demande de logement social.

Les occupants nous ont signalé des squats et du tapage périodiquement. Les logements vacants murés ne favorisent pas l'amélioration de l'image de la copropriété.
La copropriété rencontre des difficultés concernant les pannes régulières de ses ascenseurs, le jet d'ordures par les fenêtres et de nombreuses incivilités sont signalées.

Etat technique des parties privatives

Nb total logts vus par bât.	17
Logts en bon état	4
Logts en état moyen	11
Logts en mauvais état	2
Logts en très mauvais état	0

Les logements manquent globalement de ventilation, ils sont également nombreux à ne disposer que de simple vitrage.
Les logements de la ville sont nombreux à être vacants.

Motivation et capacité des propriétaires à entretenir leur patrimoine

Questionnaires PB		
	Nb envois	35
	Nb retours	13
	Taux de retours	37%

Souhaits de travaux	Statut	PO	PB
	Souhaits de travaux PC	8	4
	Capacités travaux PC	4	7

13 propriétaires bailleurs sur 35 soit 37% d'entre eux ont répondu à l'enquête courrier, soit un bon taux de retour. Cela est d'autant plus vrai que quelques multipropriétaires y ont répondu.
Les propriétaires bailleurs sont une majorité à ne pas souhaiter réaliser de travaux dans la copropriété. Une majorité de copropriétaires bailleurs (61%) n'a plus de crédit immobilier en cours pour les appartements qu'ils louent.
Les propriétaires occupants rencontrés souhaitent tous réaliser des travaux dans les parties communes de la copropriété, seuls la moitié d'entre eux seraient en mesure de les réaliser.

Positionnement sur le marché local et environnement urbain

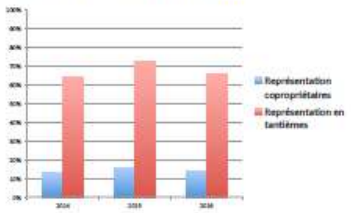
Transactions		
	Nombre de DIA (2012 - 2014)	16
	Prix moyen au m2	781 €
	Tendance d'évolution des prix	Baisse
	Prix moyen au m2 quartier*	723 €
	Prix moyen au m2 Ville*	1 513 €
	Taux de rotation sur 3 ans	13%

Les prix de vente de la copropriété ont baissé d'environ 200€ par m2 depuis 2014.
Les propriétaires occupants rencontrés ont estimé leurs logements invendables vue la baisse des prix de vente. La stratégie immobilière de certains copropriétaires occupants est notamment mise en attente selon les perspectives de la copropriété. Cela s'explique par les rumeurs liées à la démolition de la copropriété.
L'un des propriétaires bailleurs ayant répondu à l'enquête a indiqué qu'il vendait actuellement son logement.

Fonctionnement et Gestion

Les instances

Participation aux assemblées générales

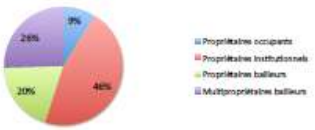


La copropriété était à l'origine la propriété de GAN qui a progressivement vendu ses logements à partir des années 1980. Lors de la mise en copropriété, les locataires étaient "approuvés" par le conseil syndical (revenus, nombre de personnes dans le logement).
Le syndic est désigné tous les trois ans.
La participation aux assemblées générales est bonne au regard du nombre de tantièmes représentés et faible concernant la représentation des copropriétaires. Cela correspond au nombre important de multipropriétaires bailleurs et notamment des 38% de logements possédés par la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.
Une part des propriétaires occupants ne se se rendent pas aux assemblées générales de la copropriété.

Composition de la copropriété

Nombre de clés de répartition			5	Charges spéciales		- Charges d'ascenseurs -Charges d'eau par cage d'escalier - Charges de chauffage - Charges d'entretien d'entrée commune et d'escalier					
	Nbre de lots	Nbre de lots PO	Tantièmes PO	Nbre de lots PB	Tantièmes PB	Nbre autres	Tantièmes autres lots	Total tantièmes	Tantièmes PO (%)	Tantièmes PB (%)	% tantièmes autres locaux
Tour 1	126	11	900	115	9 054	126	126	10 080	9%	90%	1%
CCD	126	11	900	115	9 054	126	126	10 080	9%	90%	1%

Composition de la copropriété par tantièmes



La copropriété compte moins de 10% de propriétaires occupants et cette tendance semble se poursuivre.
Les logements détenus par la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray représentent 39% des tantièmes, toute intervention et décision dépend donc du vote de celle-ci. De la même manière, les multipropriétaires bailleurs ont un poids considérable avec 32% des tantièmes, les bailleurs privés représentent 32% des tantièmes.

Appréciation et fonctionnement

Participation aux 3 dernières AG	Très mauvais
Mobilisation du conseil syndical	Bon
Implication du syndic	Moyen
Relation conseil syndical/syndic	Bon
Stabilité instances	Bon
Qualité documents comptables	Bon
Règlement de copropriété	Bon
Part de PO	Moyenne

Organisation juridique

La copropriété fait partie de l'ASL du Château Blanc qui s'occupe des espaces verts.

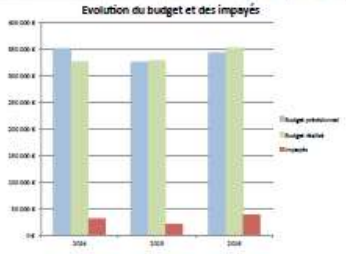
Le conseil syndical est mobilisé sur cette copropriété. La présidente du conseil syndical participe aux instances de gestion de la copropriété depuis son arrivée dans les années 1980. Le conseil syndical est en contact régulier avec la ville. Le conseil syndical se compose de deux copropriétaires occupants, un multipropriétaire bailleur et la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray.
Le syndic Lagadeuc est très réactif concernant les impayés et les débiteurs sont rapidement pénalisés financièrement conformément aux dispositions votées en assemblée générale.

La copropriété n'a plus de gardien depuis 2014 et l'agression de la gardienne par un occupant. Depuis, deux employés d'immeuble sont présents sur la copropriété uniquement le matin.

Comptabilité

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	
	Montants	Montants	Montants	% BP
Budget prévisionnel	352 451 €	327 000 €	344 000 €	
Budget réalisé	327 551 €	329 842 €	352 926 €	103%
Avance de trésorerie	46 589 €	46 589 €	46 589 €	14%
Total impayés	32 420 €	21 965 €	39 249 €	11%
Dettes fournisseurs	11 872 €	15 653 €	9 496 €	3%
Autres avances	106 031 €	140 754 €	166 738 €	48%

Evolution du budget et des impayés



Le budget est en augmentation depuis 3 ans. Les impayés sont également en hausse, donc quatre dettes de plus de deux ans qui sont le fait de propriétaires bailleurs. La dette la plus importante de la copropriété est détenue par la C.D.A.H de Seine Maritime, à hauteur de 10 000 €. cette dette semble avoir cours depuis plusieurs années et correspond
Les impayés concernant uniquement les logements privés (hors ville Saint-Etienne-du-Rouvray et C.D.A.H. Seine Maritime), le niveau d'impayés est de 18% du budget.

Impayés

Type de débiteurs

Statut	> 1 trim.	2< trim <4	1< an <2	> 2 ans	Totaux
PO	0	0	0	0	0
PB	5	2	0	4	11
Totaux	5	2	0	4	11

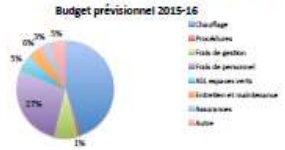
Les procédures

Amiables	
Contentieuses	
Saisies immobilières	

Dépenses par poste

	Budget réalisé 2012-2013	Budget réalisé 2014-2015	Budget prévisionnel 2015-16	
			Montant	Moy par lot
Chauffage	113 853 €	126 129 €	140 000 €	1 111 €
Procédures	889 €	1 389 €	3 000 €	24 €
Frais de gestion	23 675 €	24 255 €	25 000 €	198 €
Frais de personnel	86 519 €	79 406 €	85 000 €	675 €
ASL espaces verts	14 648 €	15 770 €	17 000 €	135 €
Entretien et maintenance	16 829 €	9 493 €	17 500 €	139 €
Assurances	7 772 €	8 199 €	8 000 €	63 €
Autre	5 549 €	10 611 €	16 500 €	131 €
Ascenseurs	24 671 €	32 521 €	30 000 €	238 €
Charges travaux	0 €		2 000 €	16 €
Totaux / Moyennes	294 405 €	307 773 €	344 000 €	2 730 €

Budget prévisionnel 2015-16



Les charges d'ascenseurs ont augmenté de 8000€ entre 2013 et 2014. Cela peut être le résultat de difficultés d'entretien croissantes de ces équipements.
Le chauffage représente 45% du budget prévisionnel, ce poste de charges est en forte augmentation depuis trois ans.
Ces charges n'incluent pas les consommations d'eau chaude et d'eau froide.

Etat technique et besoins en travaux

Description d'ensemble des bâtim
Description des bâtiments Barre d'habitation de 10 étages, comprenant 6 cages d'escalier, chacune munie d'un ascenseur et desservant 2 logements par palier. Construction en béton de panneaux préfabriqué sur sous-sol.

Etat et caractéristiques générale du bâti et des équip			
Poste	**Etat**	**Description**	**Pistes d'amélioration**
Structure	1	Pas de mouvement apparent	
Façades	2	Ravalées en 1992, elles accusent leur âge	Ravalement avec ITE des pignons
Menuiseries ext.	3	Majoritairement en simple vitrage vétustes	Remplacement collectif
Couverture, terrasses	2	Couverture entretenue en bon état mais faiblement isolée	Réfection à terme, avec un gain d'isolation et sécurisation.
Plancher haut de s-sol	3	Résistant, après un incendie partiel. Absence d'isolation.	isolation de la sous-face
Hall, contrôles d'accès	2	Les entrées ont été sécurisés, avec une vidéo-surveillance, mais restent fragiles.	Eclairages et maquises extérieurs
PC intérieures, cage d'escalier	2	Parements fatigués	Réfection à terme
S-sols , Parkings	2	Caves condamnées, parking extérieur	
Locaux poubelles	2	BAVES et encombrants en sous-sol	
Réseau alim. eau	2	alimentation générale par le sous-sol puis par colonnes montantes	Vérification
Réseau EU/EV/ EP	3	Evacuations vétustes et fuyardes	Remplacement des parties défaillantes
Réseau électricité	3	2 arrivées électriques (Erdf) ont subi un incendie.	Réfection de l'arrivée électrique
Réseau gaz	1	Installation en bon état	Vérification de la sécurité gaz
Système de chauffage	1	Chauffage urbain, avec une sous-station dans le bâtiment voisin	
Ascenseur(s)	2	Ascenseurs entretenus, mais souvent en dépannage	Campagne de modernisation
Ventilation	2	Ventilation statique et présence de séchoirs	Motorisation de l'extraction
Sécurité incendie	2	Présence d'une colonne sèche vérifiée	Céation de désenfumage et rafraichissement des indications incendie
Espaces extérieurs	2	Espaces peu contrôlés	Aménagement paysagé

Légende Etat : 1 Bon 2 Moyer 3 Mauvais 4 Très mauvais

Etat technique et besoins en travaux

Approche thermique		
Date de l'audit énergétique	janv-17	
Type de chauffage	urbain	
Type de production ECS	individuel	
Source d'énergie ppale	Biomasse	
Etiquette énergétique actuelle	200 kWh Ep / m2.an	D
Etiquette énergétique après travx	118 kWh Ep / m2.an	C
Gain énergétique après travaux	34%	

L'audit énergétique réalisé propose un scénario optimal de réhabilitation qui s'insère heureusement dans une stratégie globale d'entretien : il comprend l'isolation des pignons et de la sous-face du sous-sol, le remplacemnt des ménuiseries et l'amélioration de la ventilation.

Estimation du coût des travaux			
(par bâtiment)	A	B	C
1/ urgents	66 000 €	0 €	0 €
2/ court terme	1 000 000 €	0 €	0 €
3/ moyen long terme	210 000 €	0 €	0 €
TOTAL	**1 276 000 €**	**0 €**	**0 €**
soit au total			**1 276 000 €**
soit /lot			10 127 €
soit /m2 SP			137

Estimation du coût des travaux et les priorités : Les travaux urgents consistent principalement dans la réalisation d'un diagnostic d'architecte intégrant la question énergétique dans une réhabilitation complète, et aussi la révision des réseaux hydrauliques. Ensuite vendra la réalisation du programme énergétique, complété par des améliorations des ascenseurs, des réseaux et des circulations.

Synthèse
Ce bâtiment des années 60 accuse son âge. Il a supporté un incendie en sous-sol et des incivilités répétées. il aura besoin pour traverser le XXIème siècle d'améliorer son rendement énergétique. Il bénéficie d'un entretien régulier, mais difficile et aura besoin d'une forte campagne de réhabilitation pour le remettre sur la voie d'une vie normale.

Photos