

RÉUNION TECHNIQUE "REVITALISATION CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLE"
Intervention Copropriété – Marion PERSONNE, chargée d'opération
OPAH RU de Marmande - Val de Garonne Agglomération

Contexte

Centre-ville de Marmande (ville de 18 000 habitants, ville principale de l'agglomération Val de Garonne).

Une première OPAH RU sur le centre-ville 2013-2017, une nouvelle OPAH RU qui a redémarré pour 5 ans en juillet 2018. Particularité des opérations VGA, gestion en régie par le service Habitat VGA.

Dans le cadre de cette nouvelle OPAH RU, cible « copropriétés » → nouvelle cible, nouveau dispositif pour VGA et pour l'ANAH 47.

Données Cadastre OPAH RU

137 copropriétés, comptant 709 logements (22 % des logements privés du périmètre), à 27 % occupés par le propriétaire, à 47 % en locatif, et à 26 % vacant.

Le taux de vacance est beaucoup plus élevé dans les copropriétés que la moyenne du parc de logement (14 %).

72 % des copropriétés comptent moins de 4 logements, 13 % entre 4 et 9 logements, et 15 % plus de 9 logements. Les copropriétés de plus de 9 logements représentent 71 % des logements. Le taux de vacance y est de 32 %.

Etude DREAL 2015 : 12 à 14 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles (classées D) sur le périmètre de l'OPAH, dont 4 comptant plus de 12 logements.

Retour d'expérience sur le projet de la copropriété Résidence Victoria

En 2017, la résidence Victoria est une copropriété de 41 logements locatifs (studios de 24 m²), détenus par 14 copropriétaires, dont un principal (17 logements). Construite en 1967, elle a été peu entretenue, n'a connu aucun travaux d'envergure, n'a aucune isolation. Les logements sont occupés par un public très social, la copropriété a mauvaise réputation.

A l'automne 2017, suite à un courrier envoyé à tous les propriétaires d'immeubles sur le périmètre OPAH pour les informer des dispositifs d'aides ANAH, le service Habitat VGA est contacté par un copropriétaire qui vient d'acquérir 21 logements de la résidence Victoria (17 vendus dans le cadre de la faillite du copropriétaire principal + 4 autres). Il souhaite programmer des travaux importants de rénovation de la copropriété, notamment travaux énergétiques.

→ Renseignement sur les aides propriétaires bailleurs pour la rénovation des logements et sur le dispositif « Habiter mieux - copropriété fragile » pour le financement des travaux énergétiques sur les communs.

En janvier 2018, nous le relançons, il nous confirme qu'il souhaite étudier le projet de travaux d'amélioration énergétique dans le cadre du dispositif « Habiter mieux - copropriété fragile », mais ne souhaite pas conventionner les logements (loyer plafond trop faible), donc ne demandera pas l'aide à l'amélioration des logements.

Un maître d'œuvre a été choisi en décembre pour travailler sur le projet, il reviendra vers nous quand ils auront avancé.

En juin 2018, réunion avec le Président du syndicat de copropriétaires, le syndic, le maître d'œuvre pour présentation du projet : les travaux ont été votés en mai (ITE/isolation des combles, remplacement des menuiseries), point sur les travaux, les critères d'éligibilité techniques et financiers, calage du « qui fait quoi ». Le BET du maître d'œuvre fera le diagnostic énergétique (nous

n'avons pas encore les compétences pour le faire en interne). VGA missionnera un prestataire pour l'enquête sociale.

Pendant l'été, nombreux échanges avec le syndic et l'ANAH sur le dossier (critère impayés, cahier des charges de l'enquête sociale...)

En septembre 2018, le maître d'œuvre nous annonce que son BET ne fera pas le diag thermique, le syndic missionne en urgence un BET pour le faire.

Début Novembre 2018 : Retour étude thermique (gain 39 %), retour enquête sociale, on attend les devis pour déposer le dossier.

Mi-novembre 2018 : devis reçus (420 000 € de travaux, dont 210 000 € de travaux énergétiques - les autres travaux portent sur la mise aux normes de l'électricité, le remplacement des garde-corps, la réfection des communs : peinture, création local entretien local poubelle, local vélo).

Problème, les comptes ont été votés fin octobre (exercice à fin juin), l'année N-2 est devenu l'année N-3, année de la faillite du copropriétaire principal et le critère impayé N-2 n'est plus bon (150 % !). Echanges avec l'ANAH, ok pour prendre en compte l'année N-1, mais le critère n'est pas bon non plus (50 %).

→ Travail avec le syndic pour identifier précisément les impayés : un reliquat de la faillite + deux copropriétaires, l'un pour trois logements, l'autre pour un logement.

Depuis l'été, le copropriétaire principal a racheté les trois logements de l'un des copropriétaires débiteurs et a apuré la dette, l'autre copropriétaire débiteur est assigné au tribunal. Le critère impayé est à 27,7 % à la mi-novembre (critère demandé 25 %).

Début décembre : Le dossier de demande de subvention est déposé en dérogatoire, arguant du fait que la situation financière est en voie d'assainissement. Le dossier est agréé par l'ANAH, qui nous propose, au vu des autres travaux, d'éventuellement élargir l'assiette des travaux finançables si les communs étaient très dégradés.

Janvier 2019 : visite technique des communs, la grille de dégradation les qualifie en « très dégradé », envoi des pièces complémentaires à l'ANAH (grille + rapport + reportage photo). A ce jour, en attente de la réponse de l'ANAH sur le financement complémentaire.

Mars 2019 : en préparation, montage d'un dossier avec Procivis pour l'avance de la totalité de la subvention ANAH.

En résumé :

- Pas de travail sur la phase amont pour convaincre de faire le programme de travaux, le projet était déjà réfléchi quand le copropriétaire principal nous a contacté.
- L'accompagnement technique VGA a été assez léger, le programme de travaux énergétique initial était cohérent (ITE + combles + menuiseries), il y a juste eu un temps d'échange avec le maître d'œuvre sur les performances énergétiques éléments par éléments.
- L'accompagnement administratif sur le montage de dossier a été plus important, notamment au vu de notre inexpérience et de celle de l'ANAH sur les dossiers copropriété.
- Un dossier qui s'est globalement bien passé, grâce à l'investissement du copropriétaire principal et à la réactivité du syndic, ainsi qu'à l'appréciation dérogatoire du critère des impayés par l'ANAH.
- Les principales difficultés rencontrées :

- Obtenir des réponses rapides auprès de l'ANAH locale (notamment sur le calcul des impayés, le cahier des charges de l'enquête sociale), car dispositif nouveau pour eux,
- Le maître d'œuvre a été peu disponible, devait faire l'étude énergétique et s'est rétracté au dernier moment, et a été très long pour fournir les devis.
- Problème de délais à l'automne (pour l'enquête sociale, pour l'étude thermique suite au désistement de dernière minute du maître d'œuvre, et pour les devis), qui a amené au changement d'année comptable et au non respect du critère des impayés, rendant le projet inéligible au dernier moment.

Les points positifs :

- Les travaux vont permettre une véritable requalification de la copropriété,
- Nous pourrions communiquer sur le projet pour inciter d'autres copropriétés à réaliser des travaux,
- La copropriété est très satisfaite de l'accompagnement et des aides obtenues (128 000 €, soit 56 % du programme de travaux énergétique). Le syndic gère 9 copropriétés sur le secteur, nous avons commencé à échanger sur d'autres projets potentiels qui pourraient être travaillés.

Les points mitigés :

- Nous n'avons eu connaissance du programme de travaux autre qu'énergétiques que très tard. Il aurait été pertinent d'avoir une approche plus globale, et notamment de faire la grille de dégradation beaucoup plus tôt. Le contexte se prêtait cependant peu à ce que nous soyons très incisifs (dispositif d'intervention nouveau que nous ne maîtrisons pas, OPAH en stand by de janvier à juin 2018).
- Le copropriétaire principal a refait à neuf tous ses logements, mais ce n'est pas le cas de tous les copropriétaires (et les logements non refait sont pour certains en mauvais état). Les loyers plafonds ANAH étant rédhitoires sur les petites surfaces, le conventionnement n'intéresse pas les bailleurs, la demande est très forte sur les petits logements sur le secteur,
- Probable non reproductibilité du projet : un copropriétaire majoritaire ultra motivé qui arrive avec un projet de travaux cohérent, et est accompagné par un syndic très réactif, ça n'arrivera pas à chaque fois !

La suite...

A partir des données du registre des copropriétés, identification des syndic gestionnaires, travail sur les données du registre pour pré-identifier les copropriétés potentiellement éligibles sur les aides ANAH « Copropriétés fragiles » (8), contact avec les syndic pour présentation des dispositifs d'accompagnement. 2 principaux syndic déjà rencontrés (31 copropriétés gérées, représentant 86 % des copropriétés anciennes du registre).

Stratégie à définir pour les petites copropriétés non gérées (probablement mailing adapté).