

Elaboration d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés de Niort

Cécile Marquet (Niort Agglo)

Aurélien Agius (Urbanis)

7 décembre 2021

MOMENT PRO



Etude de pré repérage des copropriétés en difficulté



Avec le démarrage de la 1^{ère} OPAH communautaire 2018-2022, développement d'un volet dédié à l'identification des copropriétés potentiellement fragiles et dégradées : un sujet jamais abordé jusqu'ici.

Février 2018 : lancement d'une étude de pré repérage des copropriétés fragiles et dégradées afin de définir et hiérarchiser les besoins d'intervention sur les copropriétés fragiles ou dégradées.

1^{ère} phase de repérage :

- > Identification des copropriétés potentiellement fragiles sur la base d'éléments statistiques (prix de vente, vacance...)
- > Etablissement d'une liste de 20 à 40 copropriétés (nb : 470 copropriétés sur Niort)

2^{nde} phase d'analyse :

- > Visite de terrain des copropriétés pré-repérées
- > Analyse approfondie d'une dizaine de copropriétés : entretien avec les syndic, conseils syndicaux, analyse des documents, etc.

Etude de pré repérage des copropriétés en difficulté

Résidence Les Ifs

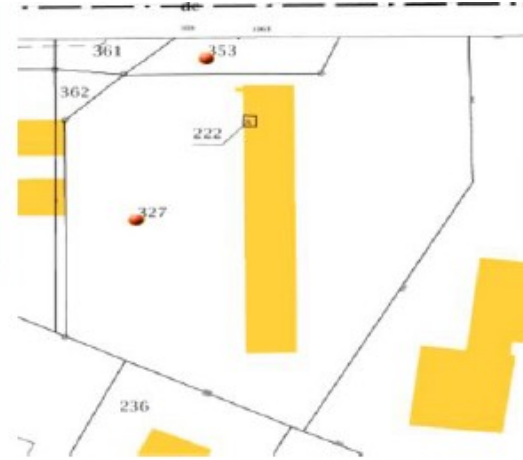
Année de construction : inconnue

Date mise en copropriété : 2000

Adresse : 306 avenue de Limoges

Nb lots principaux : 31

Nb Bâtiments : 1



MOMENT PRO

Indice fragilité
potentielle

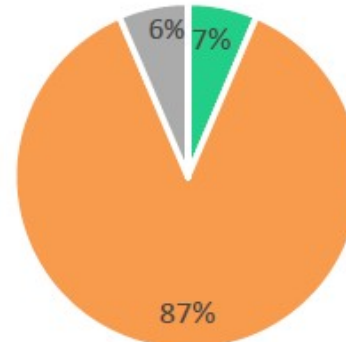


Marché immobilier

Année	Nb ventes	Prix/m2
2012	1	846 €
2013	1	769 €
2014	1	608 €
Moyenne		741 €/m2



Occupation



- PO
- PB
- Vacant(s)
- Autre local



- Prix/m2 en forte baisse
- Ancienne résidence logement social (SNI)
- Majorité de PB
- Façades état moyen

Etude de pré repérage des copropriétés en difficulté

Résidence Les IFS

Année de construction : 1960
Adresse : 306 avenue de Limoges
Nb Bâtiments : 1
Immatriculation RNC : Oui



Syndic : Citya La Poste
Conseil syndical : Non
Employé(s) : Non
Commentaire : Ancien immeuble SNI. Mis en copropriété en 2000



Nb total lots	Nb lots ppaux	% PO	% PB	Taux vacance
95	31	6,4%	93,6%	-



Budget annuel	66 129 €
Charges/an/lot	2 133 €
Dette fournisseurs	12 402 €
Taux d'impayés	15%
Fonds travaux	-



- Etat général du bâti moyen
- Façades état correct. Pignons isolés (ancien)
- Parties communes état d'usure

Etude de pré repérage des copropriétés en difficulté

La mise en œuvre d'un plan d'actions copropriétés

Veille et Observation
des Copropriétés (VOC)

Etude pré
opérationnelle
d'OPAH CD

MOMENT PRO

Cible	Ensemble du parc de copropriétés de Niort Agglo	Copropriétés en fragiles/difficultés : les IFS, Les Tilleuls,
Enjeux	- Disposer d'une connaissance et d'outils d'analyse du parc de copropriétés - Repérer des fragilités et être en capacité d'intervenir de manière préventive	Permettre la rénovation globale et pérenne des copropriétés fragiles ou dégradées
Accompagnement CAN	-	Accompagnement renforcé au niveau juridique, technique et social Mise en place d'un programme de travaux de rénovation globale
Aides travaux CAN	-	Aide au syndicat
Aides travaux Anah	-	Aide au syndicat (35% minimum) + Aides Habiter Mieux si 35% de GE

Dispositif de Veille et Observation des Copropriétés



Juin 2020 : lancement de la mission d'élaboration et animation du dispositif de Veille et Observation des Copropriétés. Durée de la mission : 3 ans.

Objectifs :

- ✓ Améliorer la connaissance du parc de copropriétés sur Niort pour repérer, suivre et orienter les copropriétés fragiles ou en difficulté
- ✓ Créer un cadre d'animation du réseau des acteurs de la copropriété
- ✓ Proposer une assistance à l'inscription au RNC des petites copropriétés de centre-ville

Contenu :

Volet 1 : élaboration de l'outil

- ✓ Définir le périmètre de VOC
- ✓ Définir les critères et indicateurs
- ✓ Transposer l'analyse sous format cartographique
- ✓ Créer un guide méthodologique

Volet 2 : animation partenariale

- ✓ Créer une instance de partage acteurs publics/privés du monde de la copropriété
- ✓ Favoriser l'alimentation de l'outil VOC et l'identification de copropriétés fragiles ou en difficultés

Volet 3 : aide à l'immatriculation

- ✓ Enrichir l'observatoire et promouvoir le RNC
- ✓ Appuyer les copropriétés en gestion bénévole
- ✓ Favoriser le repérage des petites copropriétés

Actions d'animation du dispositif VOC, en cours :

- ✓ Réunion de sensibilisation à la rénovation énergétique, le 18 nov. 2021,
- ✓ Aide à l'immatriculation des petites copropriétés du centre-ville (fin 2021),
- ✓ Rencontre avec les syndics de copropriétés présentant des enjeux de rénovation énergétique et susceptibles d'être en difficultés (début 2022).

Dispositif de Veille et Observation des Copropriétés

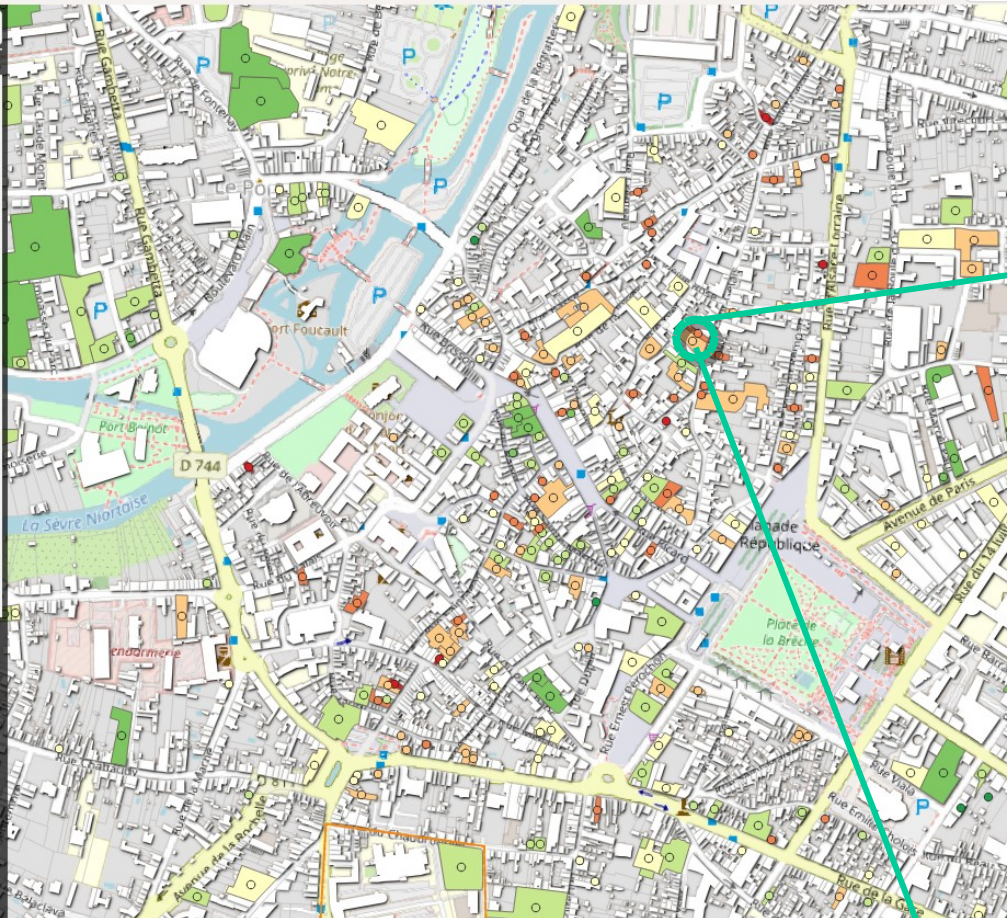


Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

VOC Niort Agglomération Voc Niort Agglomération

Couches

- Libellés**
 - Nom des communes
 - Analyse terrain**
 - Périmètre du relevé terrain
 - Relevé terrain
 - Etat de la façade
 - Etat de l'immeuble
 - Découpage**
 - Contour de la CAN
 - Contour des communes
 - Délimitation quartiers
 - Quartiers de Niort
 - apv
 - Indice de vulnérabilité (Détails)
 - Indice de vulnérabilité (Synthèse)
 - Fond**
 - Parcelles
 - Bâtimens
 - Google Satellite
 - Fond OpenStreetMap
 - Stamen Toner Lite



Rechercher Administration NiortAgglo

Localisation Adressage

13.3/20



Adresse : 0047 RUE SAINT-GELAIS
 Inscription au registre : Non
 Type de copropriété : Copropriété privée
 Nombre de logements : 4
 Taille des logements : 2 studios, 0 T2, 1 T3, 1 T4, 0 T5 et +

Fragilité de l'offre 7.25/10	Fragilité sociale 7.3/10
Nombre de logements vacants : 3 Période de construction des logements : Avant 1946 Classe cadastrale : 6	Locataires : 1 (35.6% des ménages à bas revenus) Propriétaires occupants : 0 Personnes logées à titre gratuit : 0 Taux d'équipement : 29.4 / 1 000 lgts Inclus en QPV : Non Tampon : Non

Marché immobilier 5/10	Données du registre
Taux de mutation (3 ans) : 50 % Prix de vente moyen : 57000 € Prix au m² : 797 €/m²	Type de syndic : Syndic : Administration provisoire : Montant des impayés : Taux d'impayés : 0 Impayés fournisseurs : 0 Nombre de copropriétaires débiteurs :

Durété opérationnelle 3.9/10
 L'indice de durété opérationnelle permet d'évaluer la capacité de chaque copropriété à s'inscrire dans un processus de requalification.
 Il est donc principalement lié au nombre de propriétaires, à leurs types de droits de propriétés et au statut d'occupation des copropriétaires. Selon les professionnels de l'immobilier consultés.
 État du bâti : Moyen
 Façade dégradée : Non
 Nombre de niveaux : RDC+2
 Occupation RDC : logement
 Commentaire :

MOMENT DDC

Niort

Etudes pré-opérationnelles sur 3 copropriétés

Résidence « Les Ifs »
(306, av. de Limoges – 30 logts)



Résidence « Les Tilleuls »
(25, rue de la Corderie – 90 logts dont 53 logts privés)



Résidence « Plaisance »
(1, Square Plaisance – 120 logts)



à définir
(étude en cours)

Mise en place d'une
OPAH CD
(validation politique en
cours)

Mise en place d'un
POPAC
(validation convention au
CA du 15/11/21)

↳ Démarrage prévu en février 2022

Articulation avec d'autres politiques de Niort Agglo

- ✓ PCAET : création d'une fiche-action « copropriétés »
- ✓ Plateforme SARE : offre de conseils et accompagnement « énergie » aux copropriétés

COPROPRIETE

Je me pose des questions sur l'efficacité énergétique de mon patrimoine ?
Je ne sais pas par où commencer ?
Je souhaite être accompagné dans un projet de rénovation énergétique ?

↓ Je contacte

INFO ENERGIE NIORT AGGLO
05 49 78 78 40 ou info.energie@agglo-niort.fr

Information 1^{er} niveau (d'ordre général juridique, technique, financière)

Conseil personnalisé (informations personnalisées selon le niveau de maturité du projet)

Audit Energétique

Accompagnement / Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : phase préparatoire MOE

↘ Choix du maître d'œuvre

Accompagnement CRER

ACT PRO

proposé
gratuitement aux
copropriétés par
Niort Agglo
(≠ parcours
obligé)

Prochaines étapes

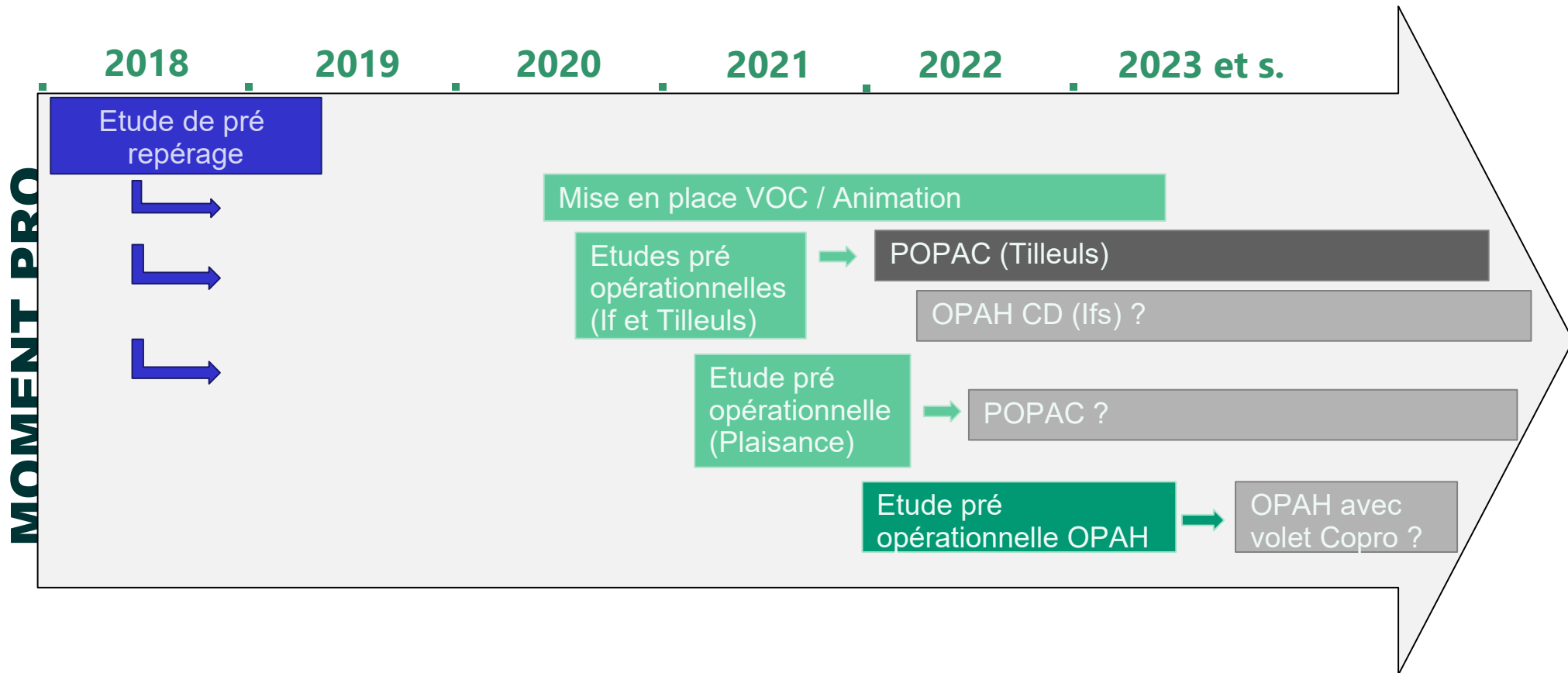


✓ Finaliser et/ou consolider les dispositifs en cours :

- ✓ Faire valider le dispositif d'intervention (OPAH CD ou, à défaut, POPAC) sur la copropriété « Les Ifs »
- ✓ Mettre en place le suivi-animation du POPAC sur la copropriété « Les Tilleuls » (consultation en cours)
- ✓ Elaborer et faire valider une stratégie de redressement de la copropriété « Plaisance »
- ✓ Renforcer l'animation du VOC avec les syndicats de copropriété

✓ Etude pré opérationnelle de la future Opah :

- ✓ Intégrer un volet « Copropriétés » à la future Opah, avec une attention particulière portée aux petites copropriétés de centre-ville
- ✓ S'appuyer sur les connaissances acquises via le VOC
- ✓ Trouver la bonne articulation avec la plateforme SARE



MOMENT PRO

