

MOMENT PRO

L'accompagnement des copropriétés en OPAH-RU « Volet copropriétés dégradées », Ville d'ANGOULEME (16)

Intervenants :

Syndic: CITYA Immobilier

Opérateur OPAH-RU: SOLiHA 16

Le 27 Novembre 2020



OPAH-RU Ville d'Angoulême avec un Volet Copropriétés



2017-2022 : OPAH-RU pilotée par la Ville d'Angoulême

3 volets : Incitatif, coercitif (ORI) + intervention sur les copropriétés

+ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial

Remarquable + Dispositif Action Cœur de Ville / Partenariat

Action Logement + Opérations Façades + Partenariat Fondation du Patrimoine

MOMENT PRO



Volet d'aides incitatives pour les Syndicats de Copropriétaires :

8 copropriétés ciblées



diagnostics multicritères + accompagnement
à la réalisation d'un projet de réhabilitation
et rénovation énergétique global

Copropriétés Quartier Gare OPAH-RU Ville d'Angoulême

MOMENT PRO



LA GARE
En travaux

MISTRAL
Pas de projet

DARAS
Vote Audit
Énergétique

PLACE DE LA GARE
Pas de projet

SAND
Consultation MOE en cours

Présentation de la Copropriété « La Gare »

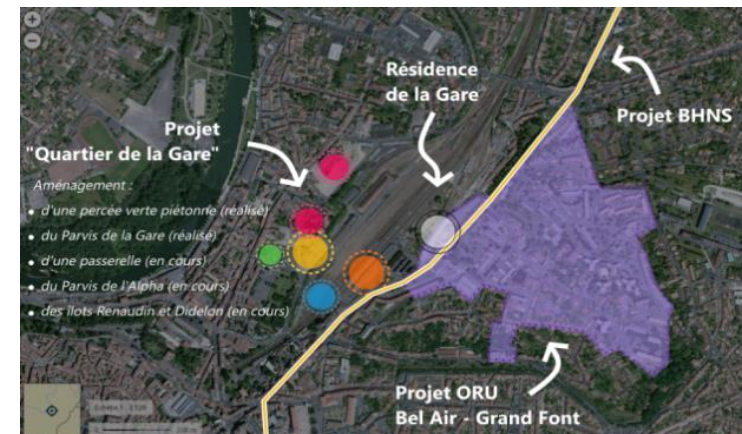


FICHE IDENTITE

PERIODE DE CONSTRUCTION	1960
BATIMENT	Une moitié de Bâtiment (partagé avec l'OPH16) en R+3
NB DE LOGEMENTS	36 (18 T3 + 18 T4)
NB DE COPROPRIETAIRES	28 (22 PB + 6 PO)
EQUIPEMENTS	Voirie, Places de Parking, Espaces Verts



- ✓ située quartier Bel Air - Grand Font, secteur d'habitat social, en projet ORU.
- ✓ Prise de contact SOLIHA Charente / Conseil Syndical et Syndic dès Septembre 2017.
- ✓ Echanges avec la Maitrise d'Oeuvre sur la définition du projet de Travaux (déjà amorcé) à partir de Décembre 2017.
- ✓ Visite technique et Enquêtes ménages réalisées en Janvier 2018.



MOMENT PRO

Copropriété « La Gare » : contexte et enjeux

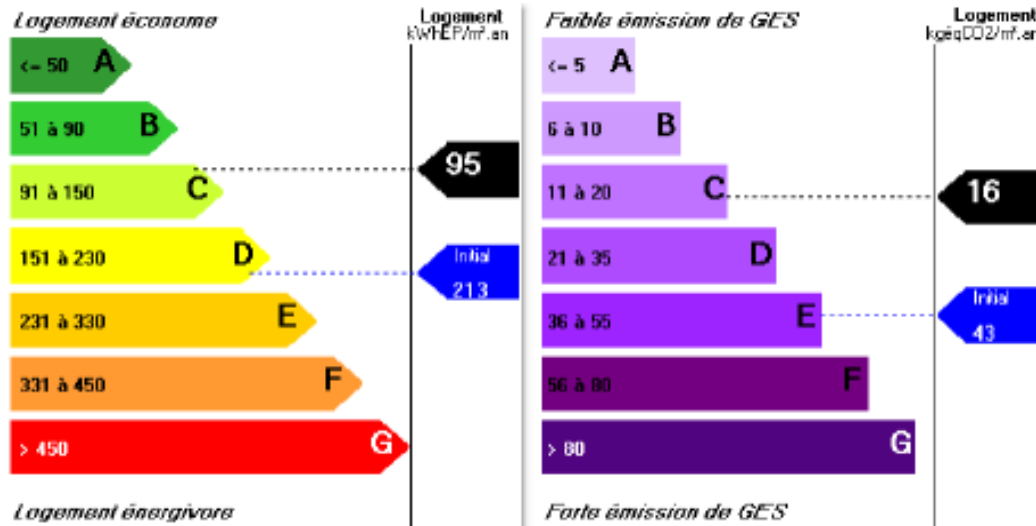
MOMENT PRO



- **Bâti très dégradé et très peu isolé :**
couverture et façades en mauvais état,
faible isolation des planchers bas;
- **Chaudière collective ancienne gérée par
une ASL (planchers chauffants);**
- **Problème d'évacuation eaux usées sur la
cour;**
- **Dégradation importante des parties
communes.**
 - **Désinvestissement des bailleurs
majoritaires**
 - **Taux impayés de 70% en 2015 /
4% en 2019**
 - **Des propriétaires occupants en
situation de fragilité**
- **Sentiment d'insécurité (dégradations et
incivilités)**
- **Dévalorisation des biens sur le marché
immobilier**



Le Programme et coût des Travaux



**Gain
Énergétique
+55%**

Chaudière gaz à condensation / Isolation étanchéité toiture / isolation plancher bas / ITE / VMC hygro B / chauffe bains Gaz / Menuiseries avec VR / portes palières / Réfection cages escalier / Travaux de VRD, enrobés, clôture, sécurisation accès parking, gardiennage pendant travaux

MOMENT PRO

	Montant HT	Montant TTC
Coût des travaux		
ITE / Etanchéité et Isolation toiture / Chaufferie / Menuiseries communes et privatives avec VR / isolation plancher bas / VMC / portes palières / Réfection cages escalier / Chauffe-bain gaz ancienne génération / Travaux de VRD, enrobés, clôture, sécurisation parking	1 358 731 €	1 462 992 €
Coût Honoraires pris en charge Anah (MOE, diagnostic amiante, Bureau de contrôle, mission SPS)	126 310 €	137 126 €
Coût Autres Honoraires et frais divers (Assurance DO, aléas de chantier, frais suivi travaux Syndic, frais de bornage, frais de gardiennage de la Résidence et sécurisation du chantier pendant 1 an)	142 655 €	160 209 €
Total PROJET	1 627 696 €	1 760 327 €

Les Financements Mobilisables



MOMENT PRO

Aides au Syndicat des coproprié- -taires





Pour tous les propriétaires sans condition de revenus ou de conventionnement :

- ID > 0,55 – OPAH Copropriété dégradée + 50% Economie d'Énergie
- Taux de subvention **Anah** Travaux et Maîtrise d'Œuvre HT : **50% majoré de 10%, déplafonné** + Prime Anah HM majorée : 2000€/ lot d'habitation
- Subventions **Ville Angoulême et Grand Angoulême** : 30% montant HT Travaux et maîtrise d'œuvre plafonnés à 15000€ - soit 2250€*2 par logement
- Subvention **Région Nouvelle-Aquitaine** : 40% des dépenses liées à la Maîtrise de l'Énergie, plafonnée à 15000€/logement – écrêtée si cumul des aides proposées dépassent 80% d'une même assiette éligible.

Le Plan de financement

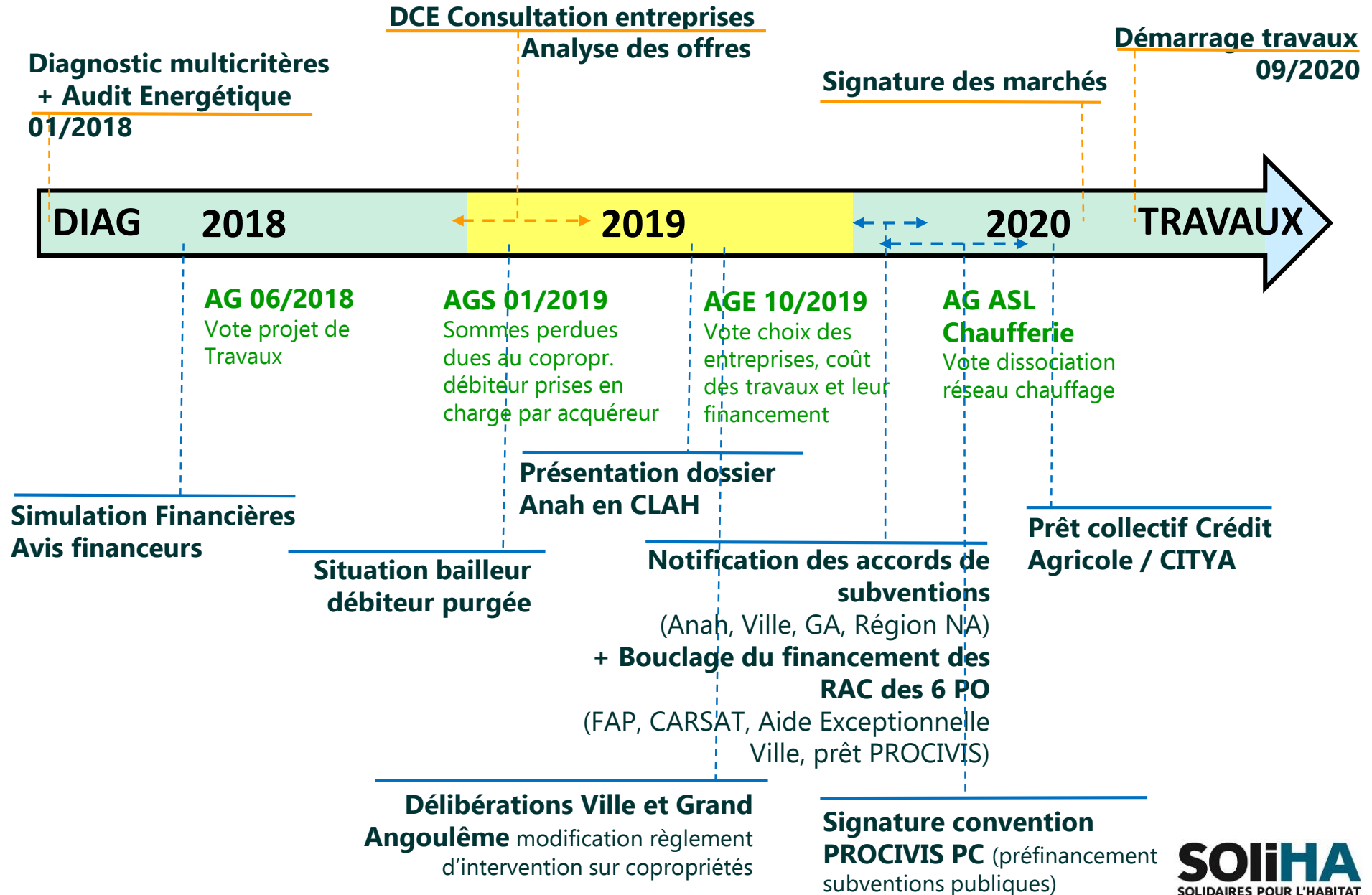


MOMENT PRO

BUDGET GLOBAL			
DEPENSES	Coût des travaux	1 462 992 € TTC	
	Coût Honoraires pris en charge Anah	137 126 € TTC	
	Coût Autres Honoraires et frais divers	160 209 € TTC	
	Total Dépenses	1 760 327 € TTC	
RECETTES	 	Aide de la Région NA	48 091 €
		Aide de la Ville d'Angoulême	81 000 €
	 	Aide du Grand Angoulême	81 000 €
		Aide de l'Anah (travaux + MOe et Prime HM majorée)	963 619 €
		Total Subventions Obtenues (taux)	1 173 710 € (67%)
RESTE A CHARGE DES COPROPRIETAIRES		586 617 €	
RESTE A CHARGE POUR UN COPROPRIETAIRE SELON TANTIEME		14 879 € - 17 920 €	

Un accompagnement à toutes les étapes du projet

MOMENT PRO



L'accompagnement des copropriétés en OPAH-RU « Volet copropriétés dégradées »

- ❑ **Un projet collectif et partenarial long, qui nécessite l'adhésion et l'engagement de tous les acteurs (le SDC, Syndic, AMO, MOe // leviers financiers « ajustables »)**
- ❑ **Pour une copropriété TD : des financements publics importants et nécessaires** - via l'OPAH-RU volet « Copropriétés dégradées », le plan « Initiative Copropriétés » de l'Anah, et l'Appel à Projet à Projet de la région NA « rénovation énergétique des copropriétés » - **pour trouver un compromis entre l'ambition énergétique (qui donne accès à des subventions) et les capacités financières des copropriétaires.**
- ❑ **Permettre la réalisation d'un projet de travaux ambitieux et durable.**

L'accompagnement des copropriétés en OPAH-RU « Volet copropriétés dégradées », Ville d'Angoulême (16)

MOMENT PRO



Merci pour votre attention !