

**Jeudi 4 juillet**

**Atelier « Copropriétés »  
du CRHH  
Auvergne-Rhône-Alpes**

# LE GRAND CHALON

**LE GRAND CHALON**  
AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017



51 communes

117 847 habitants

1<sup>ère</sup> agglomération de Saône-et-Loire



# Enjeux du territoire sur l'Habitat privé existant

## ▪ **Un enjeu d'information et d'orientation sur les politiques d'interventions de l'habitat**

-Dispositifs d'aides complexes, interlocuteurs multiples, évolution constante de la réglementation

➤Freins aux démarches des propriétaires, copropriétaires ou locataires, porteurs d'un projet de travaux

## ▪ **Un enjeu de rénovation énergétique sur les copropriétés**

-30 % des logements du territoire en copropriétés

-84% des copropriétés situées sur la ville de Chalon représentant 56% des logements de la ville

-Parc ancien construit majoritairement avant la mise en place des réglementations thermiques

## ▪ **Un enjeu de veille sociale et d'accompagnement des copropriétés les plus fragiles**

-Connaissance limitée des copropriétés du territoire notamment les plus fragiles

-Taux de vacance élevé sur certains secteurs de copropriétés (jusqu'à 21%)

-16% des copropriétés considérées comme potentiellement fragiles selon le fichier ANAH

-Fragilité renforcée par la complexité du fonctionnement des copropriétés

## Une stratégie globale sur l'Habitat privé en réponse aux enjeux locaux

→ Mise en œuvre d'un espace d'information, d'accueil et d'orientation permettant de répondre à toute question relative aux problématiques Habitat :

### **L'Espace Habitat Conseil du Grand Chalonnais**

→ Mise en œuvre de dispositifs ciblés et gradués permettant d'intervenir auprès de toutes les copropriétés du territoire avec 3 niveaux d'interventions:

▪ Un dispositif d'accompagnement à la réalisation de travaux :

**le PIG « Rénovation Energétique des copropriétés pilotes »**

▪ Un dispositif de repérage et d'accompagnement des copropriétés les plus fragiles :

**le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement  
des copropriétés (POPAC)**

▪ Un dispositif d'accompagnement ouvert à toutes les copropriétés :

**la Mission d'accompagnement méthodologique des copropriétés  
de l'Espace Habitat Conseil**

# Le PIG « Rénovation Énergétique de Copropriétés Pilotes » 2016 – 2021

## → Un double objectif :

- Réaliser des travaux de rénovation énergétique pour :
  - Améliorer le confort et le cadre de vie
  - Lutter contre les situations de précarité énergétique
  - Valoriser le patrimoine immobilier
  - Participer à la maîtrise des charges liées aux dépenses d'énergie
  
- Soutenir des opérations de réhabilitation exemplaires pour susciter l'émulation auprès des copropriétés hésitantes à se lancer dans un programme de travaux

## → 5 copropriétés (285 logements) sélectionnées par appel à projet bénéficiant :

- d'une assistance à maîtrise d'ouvrage
- d'un accompagnement financier aux travaux par la mobilisation d'aides existantes et spécifiques

→ Un partenariat fort avec une convention mobilisant l'Etat, l'ANAH, le Département de Saône-et-Loire, le Syndicat Mixte du Chalonnais, le Grand Chalon, la Ville de Chalon-sur-Saône et PROCIVIS

# Le PIG « Rénovation Énergétique de Copropriétés Pilotes » 2016 – 2021

## Etat d'avancement

- Lancement opérationnel en mars 2016 avec Urbanis comme opérateur
- Des copropriétés évoluant à leur rythme :
  - 1 copropriété a voté ses travaux niveau BBC en décembre 2017
    - Recours à un Contrat Performance Énergétique (1<sup>er</sup> sur la Région)
    - Début du chantier fin juin 2019
  - Les 4 autres copropriétés
    - Votent sur leur scénario de travaux d'ici fin juillet
    - Vote travaux prévu début 2019
    - 3 d'entre elles s'orientent sur un projet BBC



# Le POPAC : «Programme Opérationnel de prévention et d'Accompagnement des Copropriétés »

## → Des objectifs multiples:

- mieux connaître et repérer les copropriétés du territoire dans toute leur diversité
- Accompagner les copropriétés présentant des signes de fragilité en leur apportant une réponse ciblée et adaptée en fonction de leur situation
- Prévenir ou stopper une spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement
- Servir de phase de préfiguration potentielle à des dispositifs opérationnels ultérieurs
- Capitaliser les interventions menées dans ce programme pour les reproduire à terme sur le reste de l'agglomération

# Le POPAC « Programme Opérationnel de prévention et d'Accompagnement des Copropriétés »

## → Trois périmètres d'intervention pour trois enjeux

- **Le Centre historique/Ile Saint-Laurent pour accompagner des petites copropriétés sur le centre ancien** sachant qu'il concentre une majeure partie des copropriétés potentiellement fragiles
- **Le Secteur Jean Moulin/Garibaldi/Laennec pour agir en prévention sur les copropriétés de plus grande taille** sachant que ce secteur contient les 4 copropriétés potentiellement fragiles les plus importantes
- **Les Prés Saint Jean pour développer une réflexion sur les interventions à venir sur les copropriétés présentes en Quartiers Politiques de la Ville**

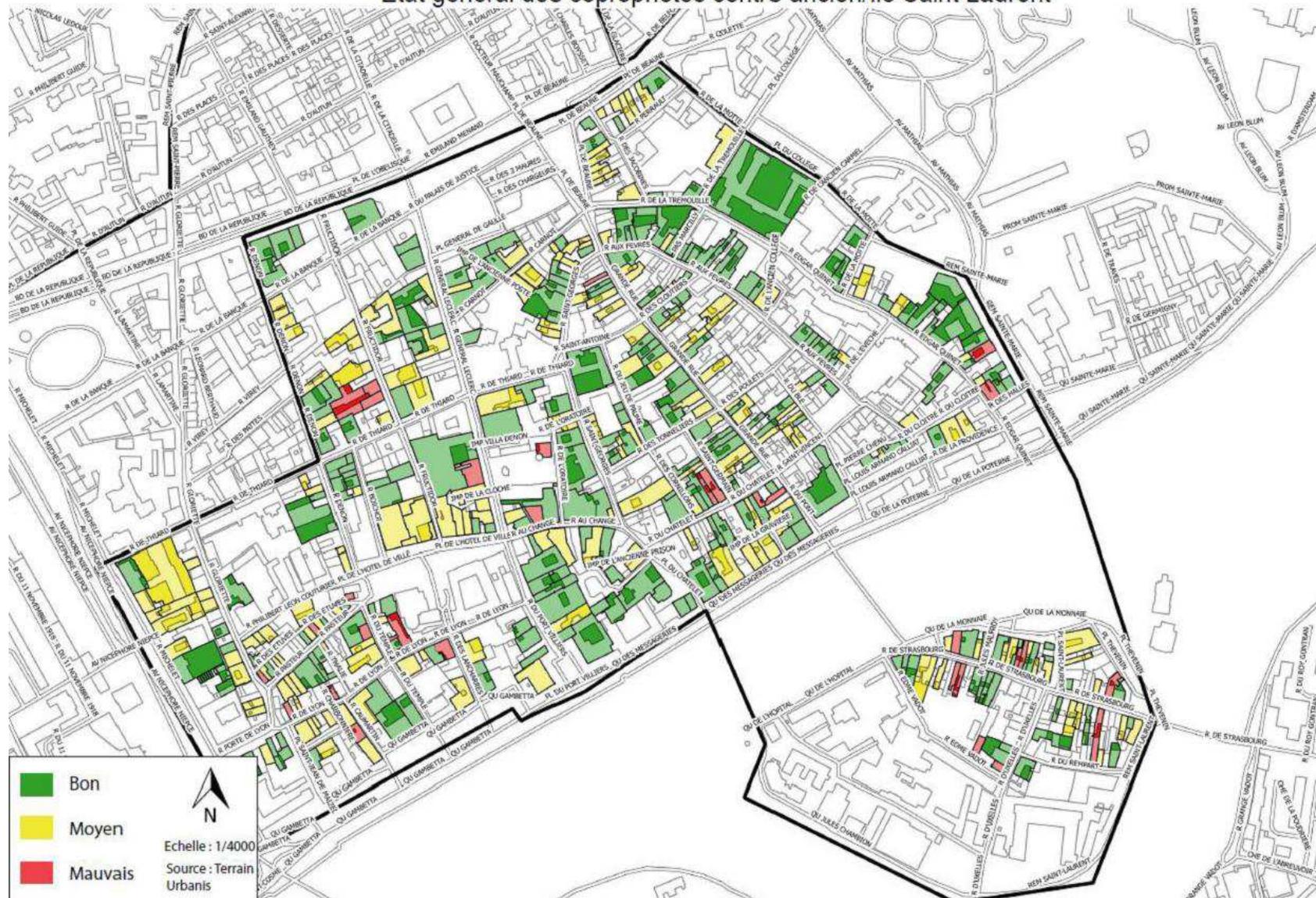


# Le POPAC

- Lancement opérationnel en juillet 2016 avec Urbanis pour une durée de 3 ans
- Repérage du périmètre du Centre-Ancien avec :
  - Rédaction de fiches d'identités pour un échantillonnage de copropriétés les plus fragiles au nombre de 59.
- Organisation de 8 ateliers d'échanges en direction des copropriétés concernées par POPAC tout secteur confondu sur différentes thématiques :
  - Fonctionnement des organes de gestion
  - Travaux énergétiques en secteur sauvegardé (intervention de l'architecte des bâtiments des France)
  - Maîtrise des charges
  - Droits devoirs des locataires (intervention de l'ADIL).....
- Elaboration de 8 diagnostics multicritères pour les grandes copropriétés
- Restitution en présence des copropriétaires et des syndics suivi ou non d'un programme d'actions

# Le POPAC

## Etat général des copropriétés centre ancien/île Saint Laurent



# Le POPAC

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés  
Phase 1 : identification des copropriétés fragiles



## Fiche copropriété Chalon-sur-Saône



### Extérieurs :

- Une fuite au niveau des zingueries génère le développement de moisissures sur la paroi
- Simple vitrage dans les parties privatives et communes
- Des actes d'incivisme sur les façades



### Parties communes :

- L'escalier est soutenu par des étais
- Parois en mauvais état
- La cour commune étant ouverte les copropriétaires constatent des phénomènes de squat régulier



<b>Positionnement immobilier</b>	Prix du m <sup>2</sup>	654€/m <sup>2</sup>
	Prix du m <sup>2</sup> dans le quartier	1699€/m <sup>2</sup>
	Dernière mutation	Vente d'un T4 (2013) et d'un T1 (2014)
	Nombre de logements vacants	3 (43%)
<b>Profil socio-économique des occupants</b> 01/2019	Propriétaire occupant	1 (14%)
	Locataire	3 (43%)
	Locataire HLM	0
	Nombres de propriétaires exonérés de taxe foncière	0

Thématique	Critères	Observation
<b>Aspect extérieur</b>	Etat général de la façade	Moyen
	Etat des balcons	Bon
	Etat des zingueries	Mauvais
	Uniformité visuelle	Oui
<b>Aspect parties communes</b>	Etat des boîtes aux lettres	Mauvais
	Etat des portes d'entrées	Moyen
	Etat des parois	Mauvais
	Eclairage	Moyen
	Problème d'humidité	Non
	Etat du sol	Moyen
<b>Energie</b>	Vitres parties communes	Simple
	Vitres parties privatives	Double
	Portes palières hermétiques	Non
	Sécurité incendie	Moyen
<b>Normes et sécurité</b>	Escaliers et gardes corps	Mauvais
	Défaut de structure apparent	Oui
	Entretien	Moyen
<b>Vivre ensemble</b>	Présence d'encombrants	Oui
	Affichage	Oui

# La mission d'accompagnement méthodologique de l'Espace Habitat Conseil du Grand Chalon

## → L'Espace Habitat Conseil :

- Porte d'entrée unique pour les propriétaires, les copropriétaires et les locataires du Grand Chalon
- Des compétences regroupées sur un même espace avec l'ADIL et l'Espace Info Energie
- Un espace pour créer une dynamique partenariale avec tous les acteurs de l'Habitat du Grand Chalon
- Un espace d'animation et d'échange sur l'habitat
- Un espace doublement labellisé
  - Point Relais Info Service de l'ANAH
  - Plateforme territoriale de rénovation énergétique par l'ADEME et la Région Bourgogne-Franche Comté
- Ouvert depuis octobre 2015 : à ce jour 3500 contacts (physiques et téléphoniques)



## La mission d'accompagnement méthodologique de l'Espace Habitat Conseil du Grand Chalons

### → Objectifs :

- Mobiliser les compétences présentes à l'Espace Habitat Conseil (Grand Chalons, l'ADIL et Espace Info-Energie) **pour apporter un accompagnement méthodologique et technique aux copropriétés volontaires** afin de développer leur dynamique de projet engagée
- Repérer et accompagner les copropriétés non concernées par les autres dispositifs (PIG ou POPAC)

→ **Un engagement réciproque du syndicat de copropriétaires, du syndic et de l'Espace Habitat Conseil par la signature d'une charte**

→ **Les 4 copropriétés qui ont débuté l'accompagnement** depuis le lancement opérationnel fin 2016 se sont engagées aujourd'hui dans un accompagnement via une assistance à maîtrise d'ouvrage privée

→ **A ce jour un total de 8 copropriétés** sont accompagnées dans le cadre d'une AMO, 4 sont éligibles au dispositif HM copro (soit 683 logements)

# MOBILISATION CONTINUE DES ACTEURS SUR LA THEMATIQUE « COPROPRIETES »

## → les partenaires mobilisés :

- Syndics de copropriétés
- Copropriétaires
- Banques
- Agences immobilières
- Architectes et Maitres d'Œuvres
- Bureaux d'études
- Artisans et entreprises via les organisations professionnelles : CAPEB, FFB, CMA
- Partenaires institutionnels : Etat, ANAH, Région, Département, ADEME, CAUE, ADIL, ...
- Services du Grand Chalon

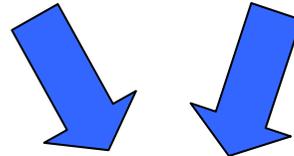
## → Des modalités de mobilisation adaptées à chaque partenaire :

- Participation à la co-construction des dispositifs et aux instances de pilotages
- Points d'étapes réguliers
- Réunions d'information et de sensibilisation
- Conférences et ateliers
- Petits déjeuners thématiques

## La nécessaire synergie Dispositifs / Acteurs du territoire

Des dispositifs opérationnels complémentaires :  
PIG, POPAC et Mission d'accompagnement

Une mobilisation continue des acteurs



- La thématique « Copropriété » mise en avant
- Le développement des échanges entre tous les acteurs de la copropriété et le Grand Chalon
- La montée en compétence des partenaires sur cette thématique
- Une meilleure connaissance des copropriétés du territoire
- Une meilleure information des copropriétaires
- Une meilleure orientation vers les dispositifs spécifiques ou de droit commun comme « Habiter Mieux Copro »