

Le Teil

Un séisme qui a fortement touché l'habitat ancien et mis en exergue l'enjeu d'accompagnement des copropriétés

En novembre 2019, Le Teil a été frappé par un fort séisme qui a entraîné d'importants dégâts. Le parc de logements a été très touché avec 800 arrêtés d'évacuation sur la commune, particulièrement dans le centre ancien. Les pouvoirs publics ont dû très vite répondre à l'urgence, mais aussi penser à la reconstruction de la ville à long terme. Dès juillet 2020, l'État, les collectivités et leurs partenaires ont signé un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) comprenant différentes actions dont une étude urbaine ensemblière, une nouvelle OPAH-RU adaptée à la situation nouvelle, l'intégration au dispositif Petites villes de demain (PVD), et la révision de la convention ANRU.

L'Anah a adapté ses règles à la spécificité de l'événement et pour atteindre l'objectif de 899 logements rénovés en cinq ans : hausse des plafonds de ressources et de travaux, assouplissement des délais entre deux dossiers successifs, etc. La Communauté de communes a choisi de mobiliser un opérateur pour animer l'OPAH-RU avec une équipe renforcée et élargie comprenant un bureau d'études structure. Un collectif de sinistrés s'est monté pour accompagner les propriétaires pour les démarches d'assurance.

Auparavant, l'accompagnement des copropriétés était en général assez fastidieux avec peu de dossiers de financement mobilisés, en particulier sur le centre ancien. Suite au séisme, de nouvelles copropriétés ont été identifiées comme prioritaires : 19 sont frappées d'un arrêté d'évacuation, dont les logements sont donc vacants. La catastrophe a aussi mis en exergue des problématiques de non organisation des copropriétés et de défaut d'assurance.

Un accompagnement renforcé sur les travaux, la mobilisation d'aides financières, et les démarches d'assurance

L'opérateur apporte un accompagnement technique gratuit au syndic et aux copropriétaires dans l'évaluation des besoins de travaux, leur vote en assemblée générale et le choix des devis. Certaines copropriétés profitent de cette dynamique pour aller plus loin que la simple reprise structurelle, avec des projets d'embellissement ou d'économies d'énergie.

Les coûts de travaux varient selon les copropriétés de 100 000 € à 1 M€. En complément de l'assurance, les aides mobilisées par les financeurs permettent d'atteindre des restes à charge limités à hauteur de 15 à 25 % des travaux réalisés.

Un accompagnement spécifique est réalisé dans le montage des dossiers assurantiels et leur suivi, d'autant que certaines copropriétés n'étaient pas assurées lors du séisme.

Vers une maîtrise foncière pour les îlots les plus dégradés

Dans le cadre de la nouvelle OPAH-RU, trois îlots dans le centre du Teil ont été identifiés pour faire l'objet d'un programme de renouvellement urbain, via des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

Dans les immeubles concernés, deux copropriétés ont été identifiées : l'une va faire l'objet d'un recyclage foncier, et l'autre d'un recyclage immobilier.

Intervenantes

Harmonie DUFRAISSE
CC Ardèche Rhône Coiron
04 28 95 00 44
h.dufraisse@ardecherhonecoiron.fr

Margaux BACHELET
SOLiHA Ardèche
04 75 29 51 35
m.bachelet@soliha.fr

