

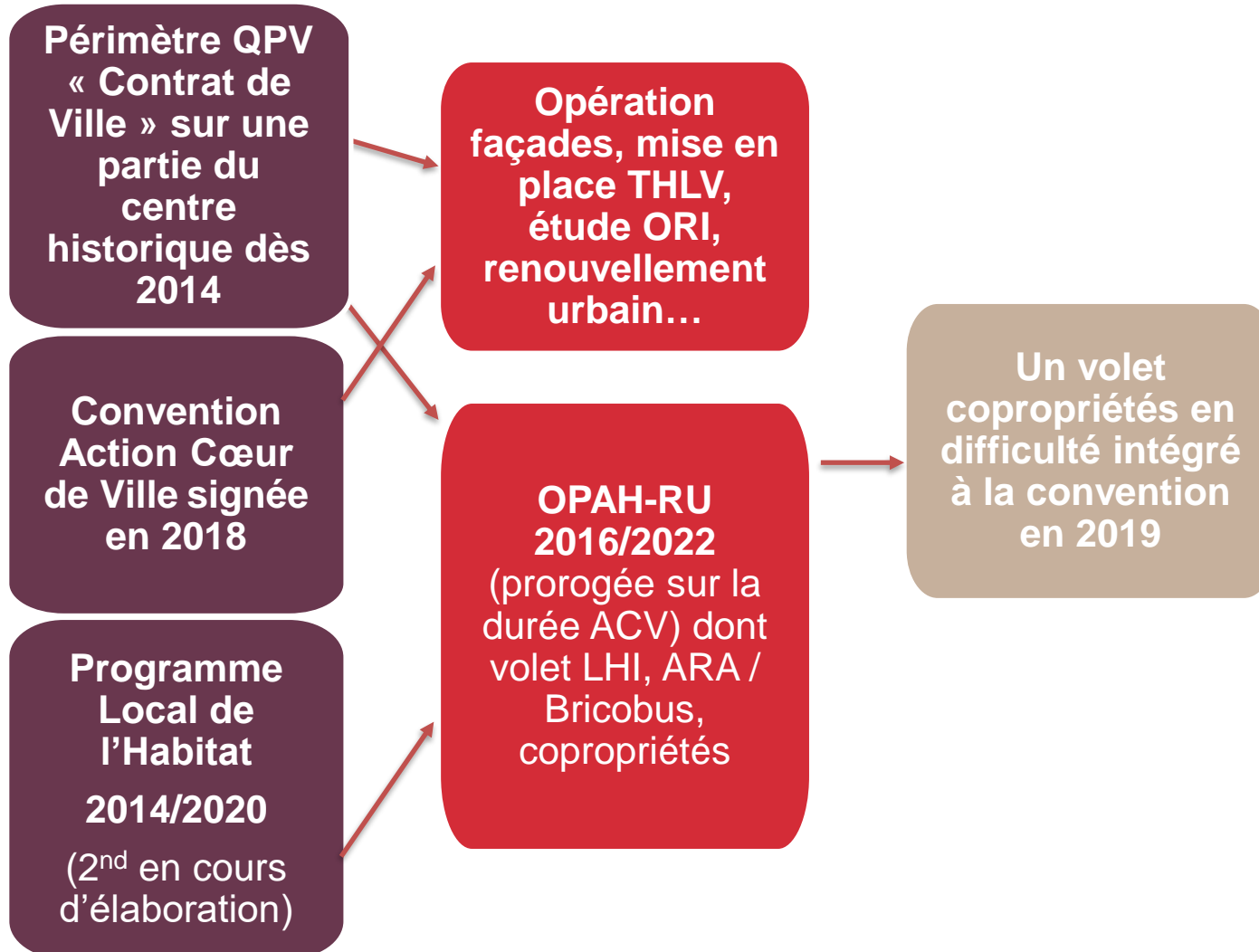
Actions menées en faveur des copropriétés en difficulté / dégradées sur la commune d'Aubenas



BASSIN
D'AUBENAS
COMMUNAUTÉ

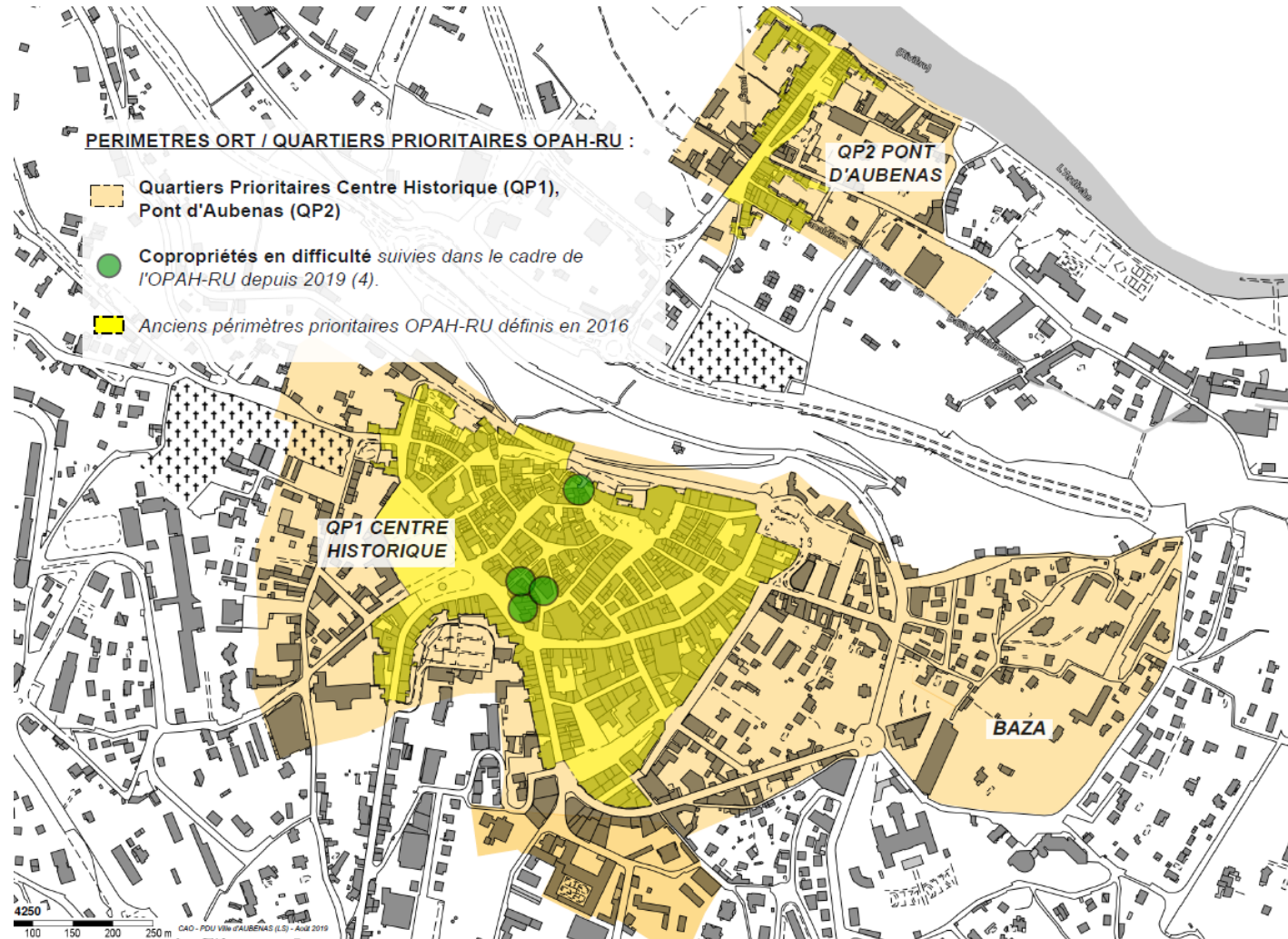
Contexte

Les politiques globales menées Ville / EPCI



Evolution du périmètre renforcé OPAH-RU

➤ **Elargissement du secteur prioritaire centre-ville Aubenas (QP1) pour une meilleure cohérence avec le programme Action Cœur de Ville**



Renouvellement Urbain

Quartier prioritaire du Centre-ville d'Aubenas : poursuite d'une dynamique de grands projets urbains

Volet urbain

- 2019 : livraison de l'Agora paysagère et 1^{ère} phase de la rénovation du Château d'Aubenas
- 2020 : Requalification Place de la Grenette et rues du 4 Septembre / Nationale / Cordelier / Hôpital : achevée
- 2021: Rue Auguste Bouchet et démarrage requalification cité des métiers d'arts
- Opération façade accélérée via l'OPAH-RU (objectifs : 100 logements)

Volet foncier et immobilier

- Convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA :
 - Acquisition de la dernière parcelle Rue des Cordeliers pour réaliser une opération de logements spécifiques
 - Jardin du Dôme : opération en attente

Volet économique

- FISAC en cours

Déroulé des travaux sur espaces publics



Déroulé des travaux d'aménagement et de mise en valeur des espaces publics du coeur de ville

- Début des années 2000 : Bd Pasteur - Bd Gambetta - Pl. du Général De Gaulle - Pl. de la République
- Entre 2000 - 2010 : Jean Marze - Place de l'Hôtel de ville - rue Jean Jaurès - rue François Valette - rue de la République
- Entre 2010 - 2012 : Parking en structure Jean Marze - Place de l'Hôtel de ville - rue Jean Jaurès - rue François Valette - rue de la République
- But recherché : améliorer le cadre de vie des résidents pour ainsi attirer les PO et booster l'intervention des investisseurs privés**
- En 2013 - 2014 : Pl. des Cocons - rue Béanger de la Tour - rue du 4 Septembre - rue de Pl. Jourdan - rue Pargoire
- En 2015 - 2017 : Pl. du Puygiron - Pl. du Général De Gaulle - Rue du Cinéma de ville
- En 2017 - 2020 : Projet Urbain Intégré ; Agora Paysagère, rues Lésin Lacoste, Grimaud, Réservoirs, Manneval
- Entre 2017 - 2025 : Projet Urbain régional avec requalification des espaces publics du quartier du Dôme : rue du 4 septembre, rue et pl. des Cordeliers - rues Nationale - de la Grange - Auguste Bouchet - Pl. de la Grenette et square Marcel Paul



BASSIN
D'AUBENAS
COMMUNAUTÉ

Volet copropriétés en difficulté

La phase d'étude

Une étude menée en 2017/2018 par Soliha 07

» Contexte

- 383 copropriétés en difficultés recensées sur la communauté de communes
- OPAH RU prévoit la possibilité d'accompagner 15 copropriétés en difficultés dans un projet de réhabilitation

» Objectif : Identifier les 15 copropriétés à accompagner en :

- situant les copropriétés sur le territoire
- ciblant les enjeux à retenir sur la base des priorités de la collectivité
- réalisant des croisements statistiques sur la bases des données à disposition (Filocom, Anah, impôts, majic ...)
- réalisant un travail de repérage et d'analyse sur le terrain
- rencontrant les partenaires: Polénergie, communes, syndics et représentants des copropriétés (évaluation de la capacité de portage)

La phase d'étude

Conclusions de l'étude

- **6 adresses de copropriétés retenues** dans le cadre du « volet copropriétés en difficultés » (2019 / 2022) représentant 43 logements :
 - **4 sur Aubenas (centre-ville)**
 - **2 sur Vals-les-Bains (centre-ville élargi)**



Points de vigilance soulevés:

- Des copropriétés anciennes, peu ou pas structurées, âge / situation de copropriétaires
- Nécessité de travailler parallèlement sur les espaces communs et privés
- In fine beaucoup de monopropriétés recensées en centre-ville sans dispositif dédié dans le cadre de l'OPAH-RU
- Attention à la prise en compte des règles Anah en amont : répartition lots commerciaux / habitat
- La mobilisation très faible des syndicats

La mise en œuvre

Une mobilisation majoritairement compliquée des acteurs concernés

- 2019 : recrutement d'un **opérateur** (SOLIHA 07) par voie de marchés publics pour assurer le suivi-animation des 6 copropriétés fléchées en étroite lien avec l'animatrice OPAH-RU en régie (partie en mai 2020 – remplacée par Soliha 07 faute de recrutement possible)
- **2 animatrices chez SOLIHA** en charge des missions dévolues dont 1 référente qui intervient en comité OPAH-RU organisé tous les 2 points pour faire un point d'avancement sur le volet copropriétés
- **2020 : une année complexe pour mobiliser les syndicats et les copropriétaires et ainsi avancer les phases d'études**

Dispositif = accompagnement technique gratuit du syndic + aide financière

- aides de l'ANAH aux copropriétés en difficultés
- cofinancement des communes des travaux sur les parties communes à hauteur de 20% plafonné à 60 000 € de travaux H.T (aides au syndicat).

Point d'étape

Exemple d'état d'avancement au 30/04/2021 sur Aubenas

- **1 rue Carnot** : copropriété locative (3 PB), 14 lots (3 logements, 1 commerce, caves et combles), gestion par un syndic professionnel sous administration provisoire (terminée), immeuble bien situé mais à réhabiliter, des travaux réalisés en urgence sur la toiture (péril, financements Anah)

| Copropriétaire | Tantième | Estimation Part travaux PC | Aide ANAH 35% au syndicat - répartition | Propositions aides complémentaire au syndicat - 20% | Reste à charge | Mensualités sur 3 ans |
|----------------|-------------|----------------------------|---|---|-----------------|-----------------------|
| PB 1 | 474 | 14 220 € | 4 977 € | 2 844 € | 6 399 € | 178 € |
| PB 2 | 227 | 6 810 € | 2 383 € | 1 362 € | 3 065 € | 85 € |
| PB 3 | 299 | 8 970 € | 3 140 € | 1 794 € | 4 036 € | 112 € |
| TOTAL | 1000 | 30 000 € | 10 500 € | 6 000 € | 13 500 € | 375 € |

projet de travaux PB ANAH en cours

copropriétaire avec le logement et le commerce occupés – Peut-être moins enclin à des travaux avec des mensualités les plus élevées

Proposition : aide de 20 % de la collectivité au syndicat des copropriétaires dans le cadre du volet OPAH-RU en contrepartie d'un logement décent et soumis à l'avis du comité technique

Interroger les copropriétaires sur leur capacité d'investissement mensuel

- Après 2 ans de suivi-animation + 1 dossier PB dans le cadre de l'OPAH-RU + 1 reste à charge faible estimé : copro non mobilisables, état de carence manifeste (pas de syndic). **Adresse basculée dans l'étude préalable « ORI ».**

Point d'étape

Exemple d'état d'avancement au 30/04/2021 sur Aubenas

- **10 rue Champalbert** : copropriété locative (14 PB), 24 lots (14 logements, commerces, caves et annexes), 1 syndic pro, des risques de fragilisation plus importante si aucun processus n'est engagé (PC en moyen état, pbm de couverture...), des impayés
- **Accord de l'Anah exceptionnel pour l'éligibilité de cette copropriété.** Nécessite une scission pour dissocier le commerce en rdc (accord du propriétaire) des logements (devis en cours : géomètre, notaire, travaux toiture)



Conclusion

Exemple d'état d'avancement au 30/04/2020 sur Aubenas

- A ce jour, sur les 4 copropriétés suivies sur Aubenas:
 - 1 copro a lancé une étude globale pour évaluer les besoins de travaux avec accompagnement financier → 3, place du Barry
 - 2 copro dans laquelle l'ensemble des copropriétaires ont enfin renoués le dialogue et ont entrepris une modification de l'EDD pour permettre les solution de financement → 10 rue Champalbert et 8 boulevard de Vernon
 - 1 copro totalement bloquée → 1 rue Carnot
- Même avec la mise en place de fortes mesures incitatives (aides techniques et financières), la mobilisation des copropriétés nécessite d'avoir un volet bien intégré avec in fine la capacité à mobiliser au besoin des mesures coercitives
- Cette action doit donc s'inscrire dans une véritable stratégie découlant de la collectivité et non uniquement des attentes de l'Etat.

Conclusion 2

Mise en place d'une pré-étude pour la mise en place d'actions coercitives en matière de LHI dans le cœur de ville

› Pourquoi?

- › Identifier les dysfonctionnements et les facteurs de blocage du recours aux mesures incitatives déjà en place,
- › Évaluer le recours aux outils et moyens nécessaires et adaptés à la question de l'habitat indigne dans le cœur de ville (réglementaires et opérationnels),
- › Mettre en lumière une politique interventionniste pour contraindre les propriétaires récalcitrants et pour mobiliser des capacités financières à terme.

› Comment?

- › Analyse croisée de diverses données (parc existant, composition sociale des occupants, dires d'experts, inventaires des signalements...)
- › Retenir 15 à 20 immeubles pour faire des investigations plus poussées (analyse technique, architecturale et patrimoniale, connaissance de l'occupation sociale et analyse juridique et foncière)
- › Élaboration de fiches détaillées par immeuble précisant des propositions de montage opérationnel, les scénarii d'aménagement et précisant le type de produit de sortie adapté (avec bilan financier synthétique et prévisionnel prenant en compte les financements mobilisables)

Conclusion 3

Evaluation de la mise en place du permis de Louer

› Pourquoi?

- › limiter le développement de l'habitat indigne via le contrôle de la qualité des logements.
- › mieux informer les propriétaires de leurs obligations en matière de décence des logements locatifs,
- › sensibiliser les élus à l'opportunité ou non de mettre en place un tel dispositif en mesurant notamment les plus-values du permis de louer au regard du volet LHI actuel traité dans l'OPAH-RU,

› Comment?

- › Définition du ou des périmètres d'application les plus adaptés,
- › Présentation des 2 régimes possibles : soit la déclaration de mise en location, soit le régime d'autorisation préalable de mise en location,
- › Élaboration de scénarii de mise en œuvre opérationnelle du régime choisi, soit porté en régie soit en délégation.