

Atelier copropriétés

La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

30 avril 2021

Le territoire de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

- 15 communes
- 22 785 habitants
- centre-bourg : Le Teil (8 000 habs)
- entre vallée du Rhône et Coiron/Barrès
- 2 QPV situés au Teil, 1 PRIR (centre-ville)
- SCOT Rhône Provence Baronnies
- pas de PLH, CIA en cours d'élaboration, Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) en cours d'élaboration

Données habitat :

- 27% des RP en logement locatif privé
- 1 366 logements vacants dont 50% au Teil
- 52% des logements construits avant 1975 (32% avant 1915)
- 61% du parc privé locatif au Teil
- Rotation importante parc locatif privé : 45% des locataires occupent un logement depuis moins de 2 ans
- 1 386 logements conventionnés

Politiques menées en matière d'habitat privé :

- OPAH-RU
- 4 îlots RHI-THIRORI sur 2 communes portés par la CCARC
- Permis de louer
- SPPEH



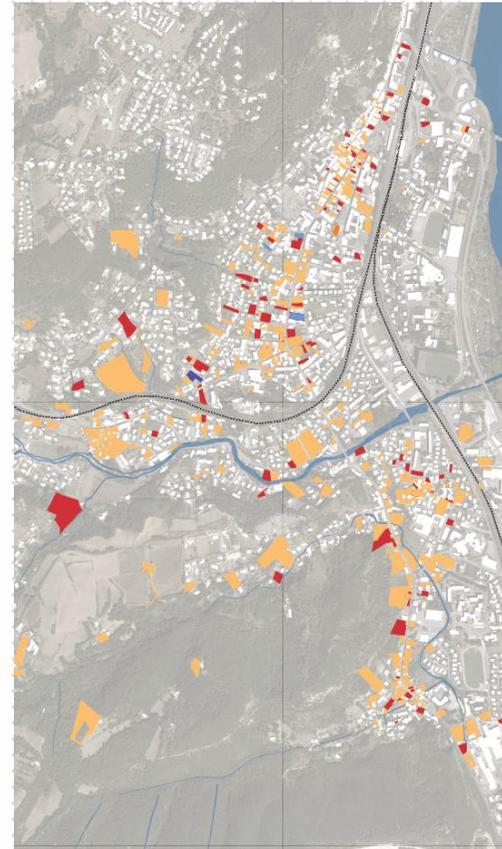
Un évènement exceptionnel, quelles réponses apporter ?

Séisme du 11 novembre 2019, magnitude 5,4

- la quasi-totalité des communes touchées
- le Teil ville la plus touchée :
 - >800 arrêtés d'évacuation pris
 - 1 400 personnes délogées
 - 245 ménages en hébergement d'urgence
 - 1 730 interventions de pompiers
- les quartiers les plus touchés sont les quartiers anciens
- quasi-totalité des bâtiments publics touchés, des services fermés au public



Carte des arrêtés d'évacuation au Teil



Suite au séisme, une intervention en 2 temps :

1. Répondre à l'urgence
2. Penser la reconstruction du Teil à long terme

⇒ accompagnement renforcé de l'État et autres partenaires aux côtés des collectivités suite au séisme : dès le 16 juillet 2020, signature du contrat **de Projet Partenarial d'Aménagement** (PPA) sur le périmètre de la commune du Teil comprenant différentes actions à mener dont

- une étude urbaine ensemblière
- une nouvelle OPAH-RU adaptée à cette situation
- la mise en place du permis de louer
- le dispositif Petites villes de demain
- la révision de la convention ANRU
- etc.

Les principes d'une intervention adaptée :

- nécessité d'adopter une réflexion à l'îlot du fait de l'imbrication structurelle des maisons/immeubles au bâti ancien
- prendre en compte le facteur assurance et sa temporalité
- prendre en compte le facteur social et psychologique omniprésent
- accompagner tous les sinistrés, au-delà du public Anah

Une réponse spécifique à l'évènement exceptionnel sur le logement privé

Un dispositif unique :

Sur l'habitat privé, passage en CA de l'Anah du 28 février 2020 de mesures dérogatoires dans le cadre de la **nouvelle OPAH-RU 2020-2025** ⇒ intégration de la situation spécifique liée au séisme

- plafonds de ressources portés à 200% pour les PO impactés par le séisme = 75% des PO (soit 1 500 PO sinistrés)
- subvention des projets travaux lourds avec plafond de travaux à 50 000 € pour PO, 1 000 €/m² pour PB
- assouplissement délai 5 ans entre 2 dossiers successifs
- financement des travaux non pris en charge par les assurances
- démarrage des travaux anticipé et financement autorisé, ancienneté hors séisme
- aide aux syndicats pour copro sinistrées
- financement des prestations études et suivi-animation à 80%, ainsi que des expertises structure
- financement d'un chef de projet OPAH-PPA à 80%

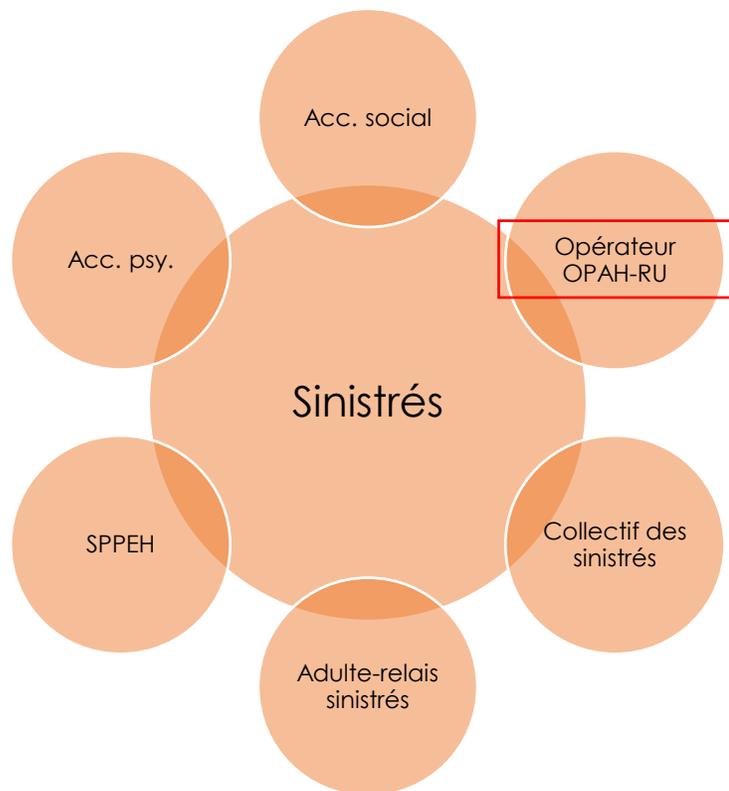
⇒ **adaptation des règles de l'Anah à la spécificité de l'évènement** pour atteindre l'objectif ambitieux de 899 logements rénovés en 5 ans

⇒ accompagnement des sinistrés avec un **opérateur à l'équipe renforcée** : 4,5 ETP les 2 premières années, puis 4 ETP + un bureau d'études structure

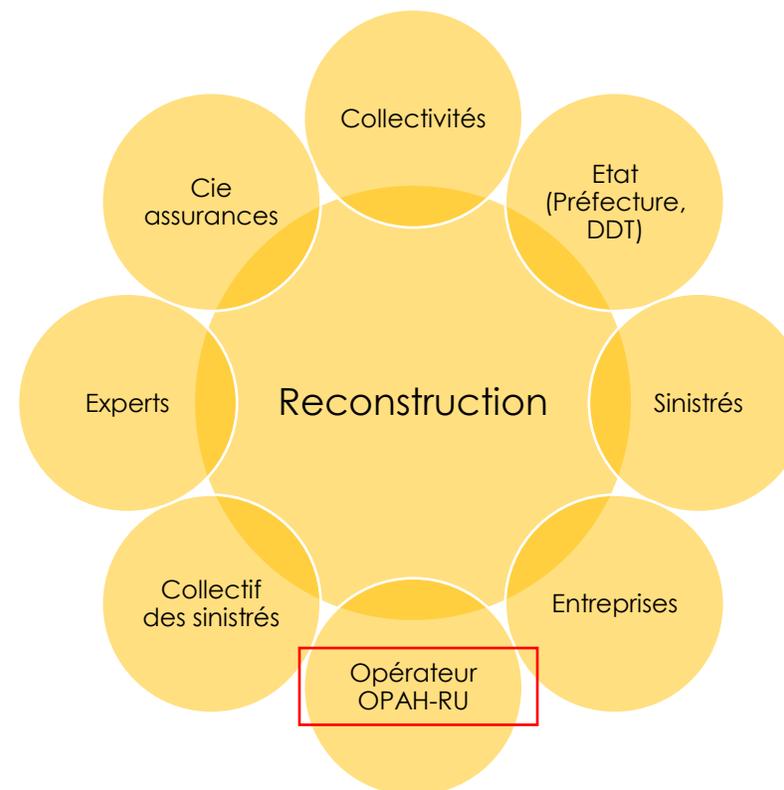


Une organisation à composer autour de la reconstruction du Teil

Accompagnement des sinistrés



Les acteurs autour de la reconstruction



Une réponse spécifique à l'évènement exceptionnel sur le logement privé

Le volet copropriété dégradée :

Avenant au marché de l'ancienne OPAH-RU en 2017 pour une étude d'opportunité sur 4 copropriétés, ensuite identifiées au titres de l'accompagnement en volet copropriété.

L'accompagnement de ces 4 copropriétés n'a pas abouti à un dossier de subventions (pour plusieurs raisons) mais ont été intégrée dans la nouvelle OPAH-RU, démarrée au 1^{er} octobre 2020 afin de poursuivre le travail déjà réalisé.

☑ 35 copropriétés accompagnées à ce jour dont

- 27 en centre-bourg
- 13 en immeubles prioritaires
- 24 en secteur renforcé dont 19 frappées d'un arrêté d'évacuation

Avant séisme:

Peu de demandes des copropriétés, surtout des demandes de rénovation énergétique hors centre bourg

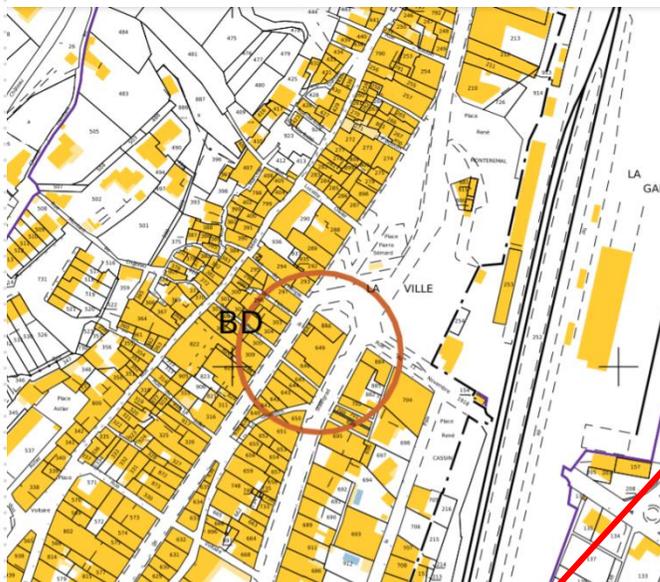


Une réponse spécifique à l'évènement exceptionnel sur le logement privé

Impact du séisme sur le volet copropriété :

- le séisme a mis en exergue des problématiques de **non organisation des copropriétés (environ 20%)**
- de nouvelles copropriétés sont intégrées en **immeubles prioritaires (environ 10%)**
- Longueur dans le traitement des dossiers pour les **copropriétés assurées et non assurés**
- Importance des **acteurs** (syndic, conseil syndical, collectif, mairie)
- situations de blocage qui nécessitent une intervention de la collectivité
- des copropriétés qui en profitent pour aller plus loin dans leur **travaux (effet levier)**
- de grosses copropriétés apparaissent, en dehors des centres-bourgs (environ 23%) qui portent pour la plupart sur de la rénovation énergétique
- **coût des travaux** variable en fonction des copropriétés (allant de 100 000 € à 1M€)

Un exemple financier dans le cas d'une copropriété impactée par le séisme, en plein cœur de l'OPAH RU.



Copropriété de
7 logements réparti
50% PO et 50% PB

Un exemple financier dans le cas d'une copropriété impactée par le séisme.



Suite au séisme:



- des dégâts sur la structure avec des paliers d'escalier à consolider et des revêtements muraux fissurés,
- une toiture à reprendre entièrement avec une partie de charpente,
- des fissures en façade à traiter

Un exemple financier dans le cas d'une copropriété impactée par le séisme.

Coût du projet		Financement du projet	
	HT	TTC	
Travaux séisme	110 439.00 €	121 482.90 €	Assurance
			ANAH séisme
			Aide façade Est 170 m²
			Aide façade Nord 15 m²
			Aide façade Ouest 65 m²
			Apport personnel
TOTAL	110 439.00 €	121 482.90 €	TOTAL

Propriétaire	Tantièmes	Répartition
	169	5 239.19 €
	75	2 325.09 €
	87	2 697.10 €
	137	4 247.16 €
	90	2 790.10 €
	77	2 387.09 €
	90	2 790.10 €
	97	3 007.11 €
	50	1 550.06 €
	103	3 193.12 €
	35	1 085.04 €
	1010	31 311.16 €

Dossier au nom du syndicat en diffus:

- ANAH séisme de 35%
- Façade 40%

En complément de l'assurance

Reste à charge 31 311 € sur 121 482 € soit 25%

Coût du projet		Financement du projet	
	HT	TTC	
Travaux	110 439.00 €	121 482.90 €	Assurance
			ANAH copro dégradée 35%+5 %
			Aide le Teil copro 5%
			Aide façade Est 170 m²
			Aide façade Nord 15 m²
			Aide façade Ouest 65 m²
			Apport personnel
TOTAL	110 439.00 €	121 482.90 €	TOTAL

Propriétaire	Tantièmes	Répartition
	169	3 036.32 €
	75	1 347.48 €
	87	1 563.07 €
	137	2 461.39 €
	90	1 616.97 €
	77	1 383.41 €
	90	1 616.97 €
	97	1 742.74 €
	50	898.32 €
	103	1 850.54 €
	35	628.82 €
	1010	18 146.04 €

Dossier au nom du syndicat en IP :

- ANAH volet copro dégradée de 35%+5%
- Aide commune 5%
- Façade 40%

En complément de l'assurance

Reste à charge 18 146 € sur 121 482 € soit 15%