

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

**GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLE**

VEILLE DES COPROPRIETES FRAGILISEES

Atelier ORHL – 16 mars 2012



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

ORDRE DU JOUR

INTRODUCTION

PRESENTATION DE L'ATLAS DES COPROPRIETES

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES

OUTIL D'ALERTE ET DE GUIDE A LA PROGRAMMATION

CHANTIERS A VENIR



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

INTRODUCTION

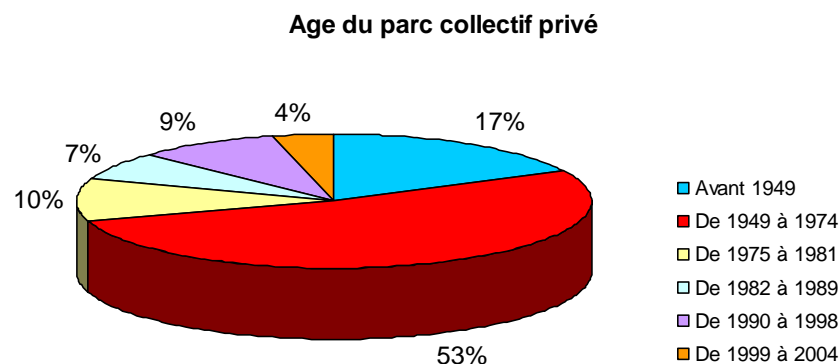
1. PARC DES COPROPRIETES DES ANNEES 1945-1975

Volumineux :

60 000 logements collectifs privés construits entre 1945 et 1975
→ Nécessité de cibler l'intervention par un repérage.

Loge une population modeste :

16% des propriétaires occupants et 29% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM → Risque de dégradation du parc et intervention nécessaire.



70% du parc collectif privé date d'avant 1975, soit avant les 1ères réglementations thermiques. Cet état de fait a amené la Métro à mettre en œuvre des dispositifs spécifiques visant les économies d'énergie sur ce parc



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

ATLAS DES COPROPRIETES

HISTORIQUE

- Diagnostics AURG de 1993 et 1999.
- Dispositif OPAH Copropriétés fragilisées depuis 1996.
- Mission au PACT de l'Isère en 2004 pour capitaliser l'ensemble des informations disponibles sur les copropriétés au sein d'une base de données appelée "Atlas des copropriétés".

COMPOSITION DE L'ATLAS

5 tables : base, cadrage, EPO, SA et financement.

1 fiche par copropriété.





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

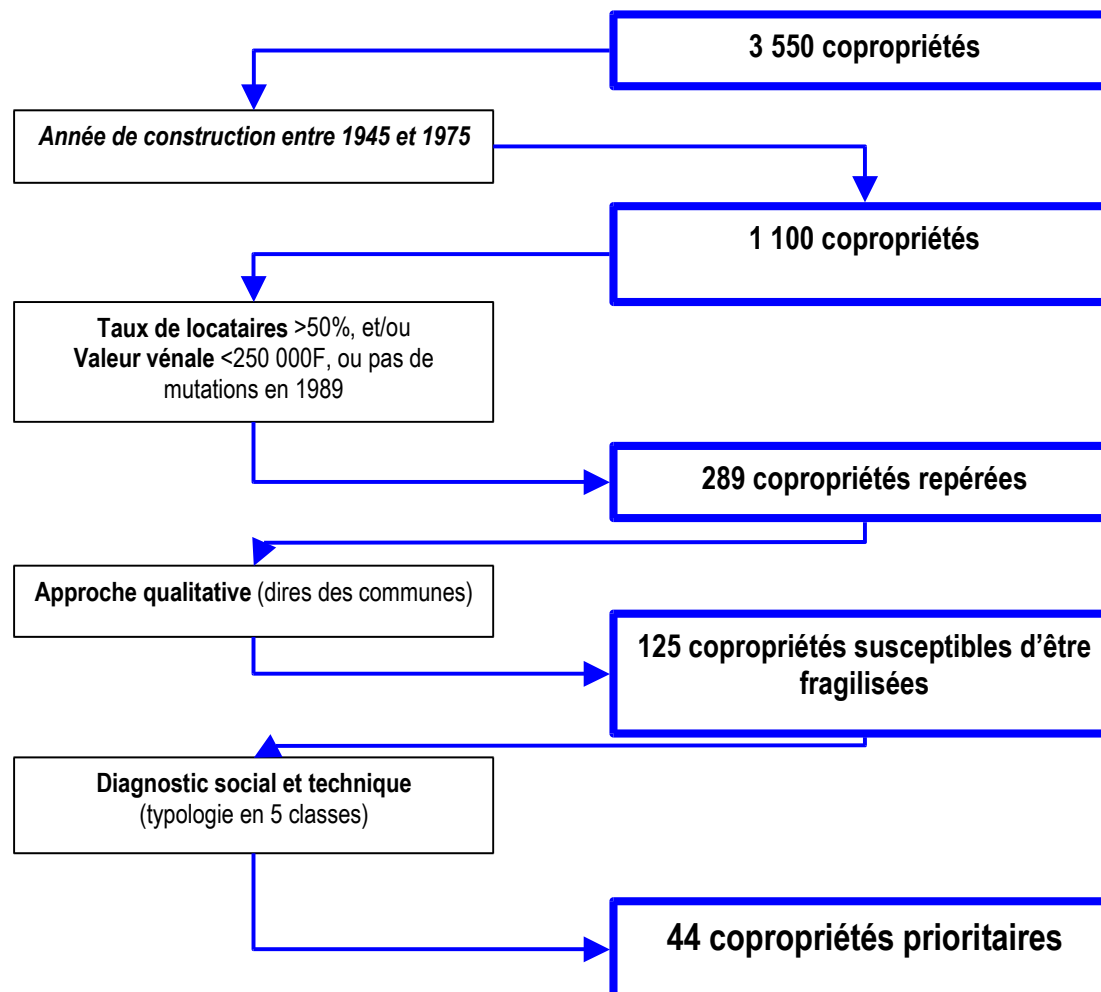
16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

DIAGNOSTIC 1991-1993





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

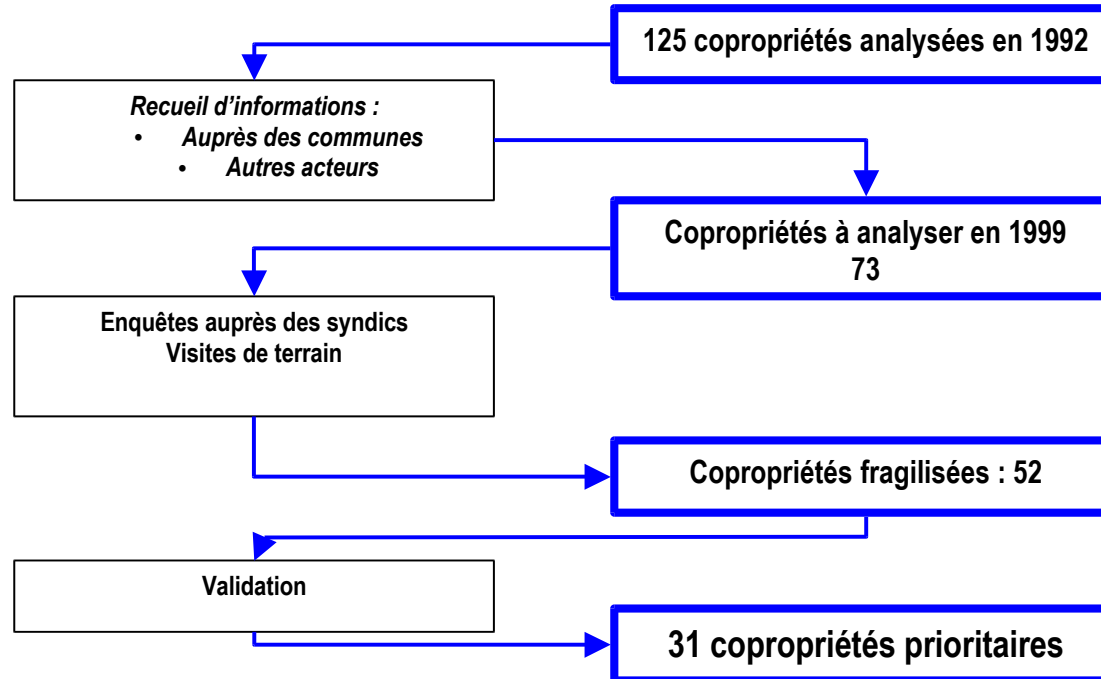
16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

DIAGNOSTIC 1999





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

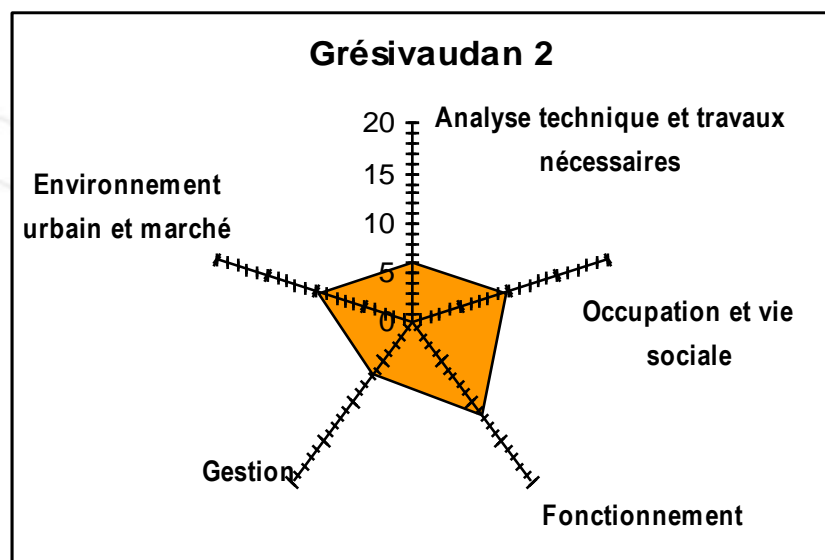
16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

ETUDES DE CADRAGE



	Grésivaudan 2
1 - ANALYSE TECHNIQUE ET TRAVAUX NECESSAIRES	6
2 - OCCUPATION et VIE SOCIALE	9,5
3 - FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE	11,5
4 - GESTION DE LA COPOPRIETE	6,5
5 - ENVIRONNEMENT URBAIN ET MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT	9,5
Moyenne Pondérée	8,36
Notation	Mauvais





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLITAINE

FICHE "BASE ATLAS"

FICHE BASE ATLAS

NERON



FONTAINE		N° rue	10	Nom de rue	Place du Neron				
Autre adresse									
Iris	Ilot	Autre périmètre:		SECTION	PARCELLE				
COMPOSITION		Année de construction							
Nb de bâtiments	Nb d'étages	Nb logements	Nb de T1	Nb de T2	Nb de T3	Nb de T4	Nb de T5 et +	1956	
3	R+4	30	0	0	4	22	4	Type chauffage	
Bailleur social	<input type="checkbox"/>	Nb logts sociaux	Présence locaux commerciaux		<input checked="" type="checkbox"/>	Nb de logts conventionnés	Individuel		
ORGANISATION DE LA GESTION		Taux de logt locatifs		Taux de PO					
Syndic	Nom du syndic	Agence		COLLET-BEILLON GRIMAUD, 62/64, Bd Maréchal Foch, GRENOBLE					
Professionnel	DESCAMP								
Groupement de copropriétés		Nb copropriétés regroupées		Nom du groupement					
<input type="checkbox"/>									
ENVIRONNEMENT		Grands ensembles		GPV		Pic Urban		Proximité autres copros fragiles	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances urbaines		Quartier ZUS ou assimilé		Périmètre d'OPATB		Périmètre OPAH ou PIG		Centre ancien	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Cette copropriété est composée de trois immeubles organisés autour d'un espace vert central privatif et clos.									
DISPOSITIF		Problèmes sociaux majeurs Metro 1993			Problèmes techniques majeurs Metro 1993				
METRO 1993	<input checked="" type="checkbox"/>								
Appréciation Metro		Origine de la demande d'inscription dans le dispositif			Habitants				
Prioritaire					Travaux très importants et très coûteux				
METRO 1999	<input checked="" type="checkbox"/>	Commentaire sur cette demande			Date de saisie				
Appréciation Metro		A surveiller			15/02/2005				
CADRAGE début/fin		01/07/2002		01/02/2003		Commentaire cadrage			
EPO. début/fin		01/03/2003		01/03/2004		Commentaire EPO			
Suite à l'étude réalisation d'une OPAH copropriété dégradée.									
Suivi OPAH début/fin		01/07/2005		01/07/2008		Commentaire Suivi Animation			
convention d'OPAH août 2006 - fin août 2009									
Prêt PASS Travaux : 15 dossiers pour 115 000 €.									



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.



FICHE "CADRAGE"

FICHE CADRAGE ATLAS

NERON



FONTAINE		10	Place du Neron						
COMPOSITION									
Nb de bâtiments	Nb d'étages	Nb de logements	Nb de T1	Nb de T2	Nb de T3	Nb de T4	Nb de T5 et plus	Année de construction	
3	R+4	30	0	0	4	22	4	1956	
Nature du syndic:		Nom du syndic:		Numéro agence:					
Professionnel		DESCAMP		COLLET-BEILLON GRIMAUD, 62/64, Bd Maréchal Foch, GRENOBLE					
Démarrage étude		Fin étude		Suite donnée		Origine de la demande			
01/07/2002		01/02/2003		Convention EPO		Habitants			
				Commentaire sur cette demande		Travaux très importants et très couteux			
DIAGNOSTIC TECHNIQUE				ESPACES EXTERIEURS					
Façades		Toiture		Etat espaces extérieurs		Jeux d'enfants <input type="checkbox"/> Espaces verts <input type="checkbox"/>			
Mauvais état		Mauvais état		Travaux à prévoir					
Sécurité incendie		Sous sol et caves		Eclairage nocturne		Usage des espaces			
Non renseigné		Mauvais état		Satisfaisant		clos			
Menuiseries et portes		Halls d'entrée et montées		Statuts		Parkings			
Mauvais état		Non renseigné		NR		Oui			
Garages		Etat sanitaire		Commentaire cadrage					
Non		Non renseigné							
Type de chauffage		Etat chauffage							
Individuel		Non renseigné							
Autres postes		Ascenseurs							
		Non							
Etat des locaux commerciaux		.Date de saisie							
		15/02/2005							
FONCTIONNEMENT GESTION			Participation AG année n		Président Conseil syndical		Nb de conseillers syndicaux		Montées non représentée
Taux de PB			80		Oui				Non
Charges moyennes au logement/mois			Nombre de dettes supérieures à 1 année de charges		Nombre de procédures		Fonds épargne travaux		
60.80 €			1		1		NR		
Insécurité			Actes d'incivilité				Non		
Non									



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLITAINE

FICHE "EPO"

FICHE EPO ATLAS

NERON



FONTAINE

Nom copropriété

NERON

Nom rue

Place du Neron

Nbre logements

30

Démarrage étude

Fin étude

Suite donnée

N° convention OPAH

01/03/2003

01/03/2004

Convention OPAH

N° conv autre procédure

Nature du syndic

Nom du syndic

Professionnel

Ancery

Nom et adresse de l'agence

COLLET-BEILLON GRIMAUD, 62/64, Bd Maréchal Foch, GRENOBLE

PROGRAMME DE TRAVAUX

Halls d'entrée et montées

non inscrit dans programme

Isolation thermique

oui

Menuiseries et portes

oui - interpaliers

Façades

Oui

Etat chauffage

Espaces extérieurs

oui

Toiture

oui

Etat sanitaire

oui

Locaux commerciaux

Autres postes

pas travaux spécifiques

Sous sol et caves

oui - isolation

Sécurité incendie

oui

Type de chauffage

Garages

pas de garages

Ascenseurs

pas d'ascenseur

Quote Part moyenne travaux

17 054.50 €

FONCTIONNEMENT GESTION

Taux de PB

13

Participation dernière AG

80

Président Conseil syndical

Oui

Nb de conseillers syndicaux

3

Montées non représentées

Non

Charges moy au logement/mois

60.00 €

Fonds épargne travaux

Non

Insécurité

Actes d'incivilité

NR

Date de saisie

15/02/2005 16:55:17

Suite à l'étude réalisation d'une OPAH copropriété dégradée.





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

FICHE "SA"

FICHE SUIVI ANIMATION ATLAS

NERON



FONTAINE

Début convention	Fin de convention	Numéro de rue	Nom de rue	Date de saisie
01/07/2005	01/07/2008	10	Place du Neron	04/11/2009

SYNDIC

Nature du syndic	Nom du syndic	Agence	Nombre de logements
Professionnel	Mme DESCAMP	COLLET-BEILLON GRIMAUD	30

TRAVAUX REALISES

Halls d'entrée et montées

Travaux effectués

Toiture

Travaux effectués

Sous sol, caves

Travaux effectués

Ascenseurs

Travaux effectués

Chauffage

Travaux effectués

Isolation thermique

Travaux effectués

Etat sanitaire, V Ordures

Travaux effectués

Espaces ext; réseaux

Travaux effectués

Façades

Travaux effectués

Sécurité incendie électric.

Travaux effectués

Etat des locaux commer.

Travaux effectués

Garages

Travaux effectués

Travaux effectués

Travaux effectués

Nbr bailleurs aidés/P.Priv.

0

Nbr Occupants aidés/P.Priv.

4

convention d'OPAH août 2006 - fin août 2009

Prêt PASS Travaux : 15 dossiers pour 115 000 €.
Prêt avance de trésorerie : prêt PROCIVIS montant 108 270 € en juin 2008 .





16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

FICHE "FINANCEMENT"

FICHE FINANCEMENTS

NERON



FONTAINE	
N° rue:	Nom rue:
10	Place du Neron
Engagement convention	
PROGRAMME TRAVAUX	
Réservation Parties Privatives	Coût TTC travaux + honoraires
75 860 €	
Réservations Parties Communes	MONTANT PRESTATION SA
215 500 €	61 104 €
Engagement Metro	
TRAVAUX	
Parties communes	P Communes + P Privative
55 000 €	75 000 €
Parties privatives	ENGAGEMENT METRO PRESTATION
20 000 €	11 457 €
Réalisation opération	
SUBV VERSEE TRAVAUX	
Parties privatives	P Privatives + P Communes
10 266 €	224 326 €
Parties Communes	VERSEMENT PRESTAT SA
214 060 €	38 190 €
Subventions versées Metro	
TRAVAUX	
Montant Total PC	Montant Total PC+PP
39 622 €	43 980 €
Montant Total PP	REMUNERATION_SA
4 358 €	11 457 €
EPO COMMENTAIRE: Suite à l'étude réalisation d'une OPAH copropriété dégradée.	
Etude EPO, début	
01/03/2003	
Etude EPO, fin	
01/03/2004	
SA COMMENTAIRE: convention d'OPAH août 2006 - fin août 2009	
Suivi anim, début:	Prêt PASS Travaux : 15 dossiers pour 115 000 €.
01/07/2005	Prêt avance de trésorerie : prêt PROCIVIS montant 108 270 € en juin 2008 .
Suivi anim, fin:	
01/07/2008	



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES

OPAH réalisées par rapport aux différents repérages

Nombre de copropriétés ciblées : En 1992, 1999 ou cadrage ultérieurs	Etudes préopérationnelles		OPAH	
	Total traitées	Dont ciblées	Total traitées	Dont ciblées
303	68	62	48	43

Les copropriétés sont comptabilisées sans double compte

Seules sont comptabilisées les OPAH, à rajouter les copropriétés traitées dans un autres cadre (OPATB, Mur/Mur Campagne isolation,).

Les communes ont réalisé des études de cadrage pour confirmer ou affiner les diagnostics de 1992 et 1999.

Au total , sur les 48 copropriétés ayant fait l'objet d'un suivi animation, 43 (90%) ont été repérées soit par un cadrage (41) soit par le diagnostic de 1999.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES

Actions vis à vis des diagnostics de 1992 et 1999

- Sur les 51 diagnostiquées prioritaires par l'AURG en 1992 :
 - 27 études de cadrage soit 53%
 - 17 EPO soit 33 %
 - 12 SA soit 24 %
- Sur les 31 copropriétés supplémentaires repérées par l'AURG fragilisées en 1999 :
 - 22 études de cadrage soit 71%
 - 17 EPO soit 55 %
 - 10 SA soit 32 %
- Sur les 8 copropriétés repérées comme prioritaires en 1992 et fragilisées en 1999 :
 - 6 études de cadrage soit 75%
 - 6 EPO soit 75 %
 - 4 + 1 (en cours) SA soit 63 %



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

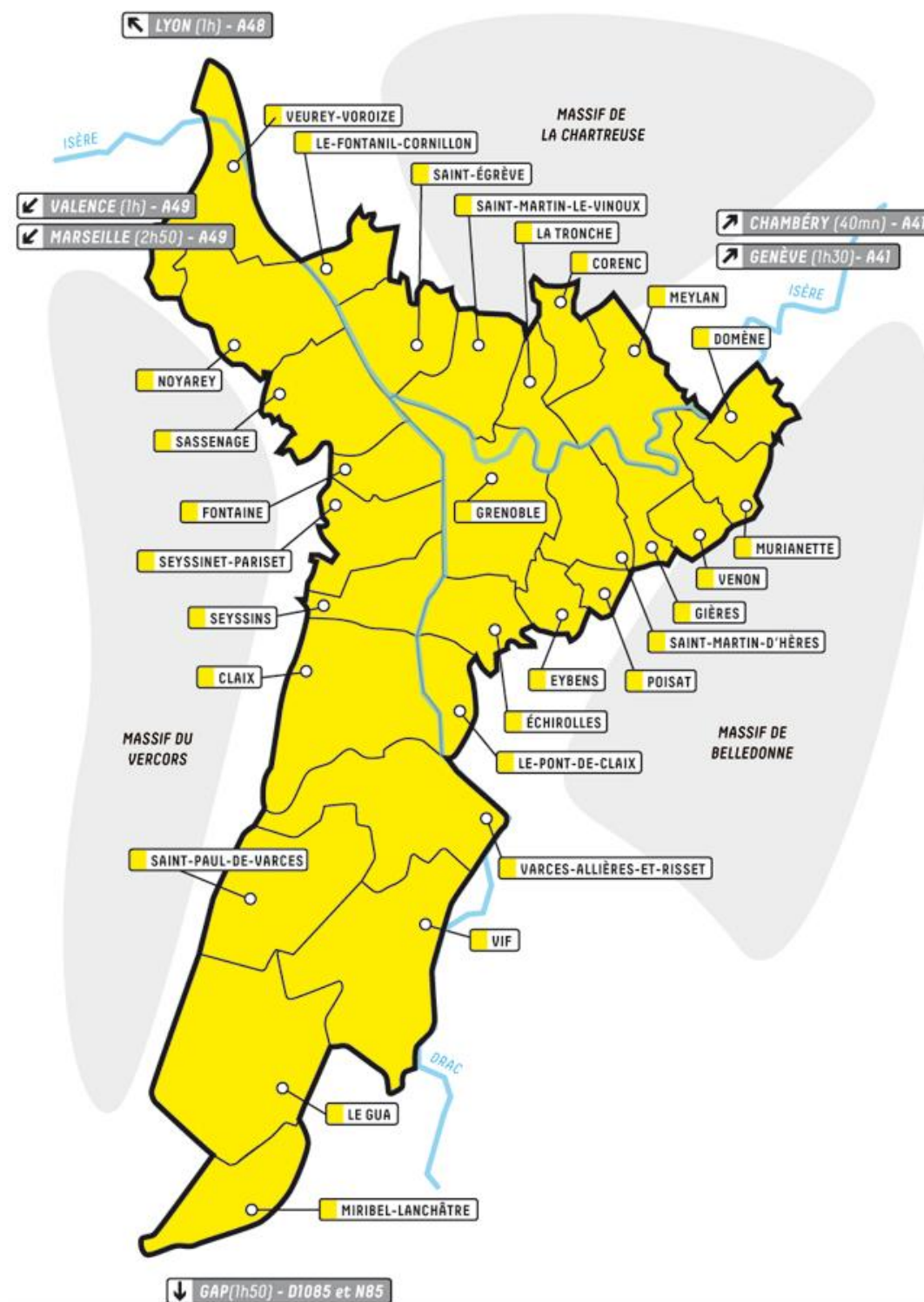
Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.



GRENOBLE-ALPES
MÉTROPOLITAINE





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

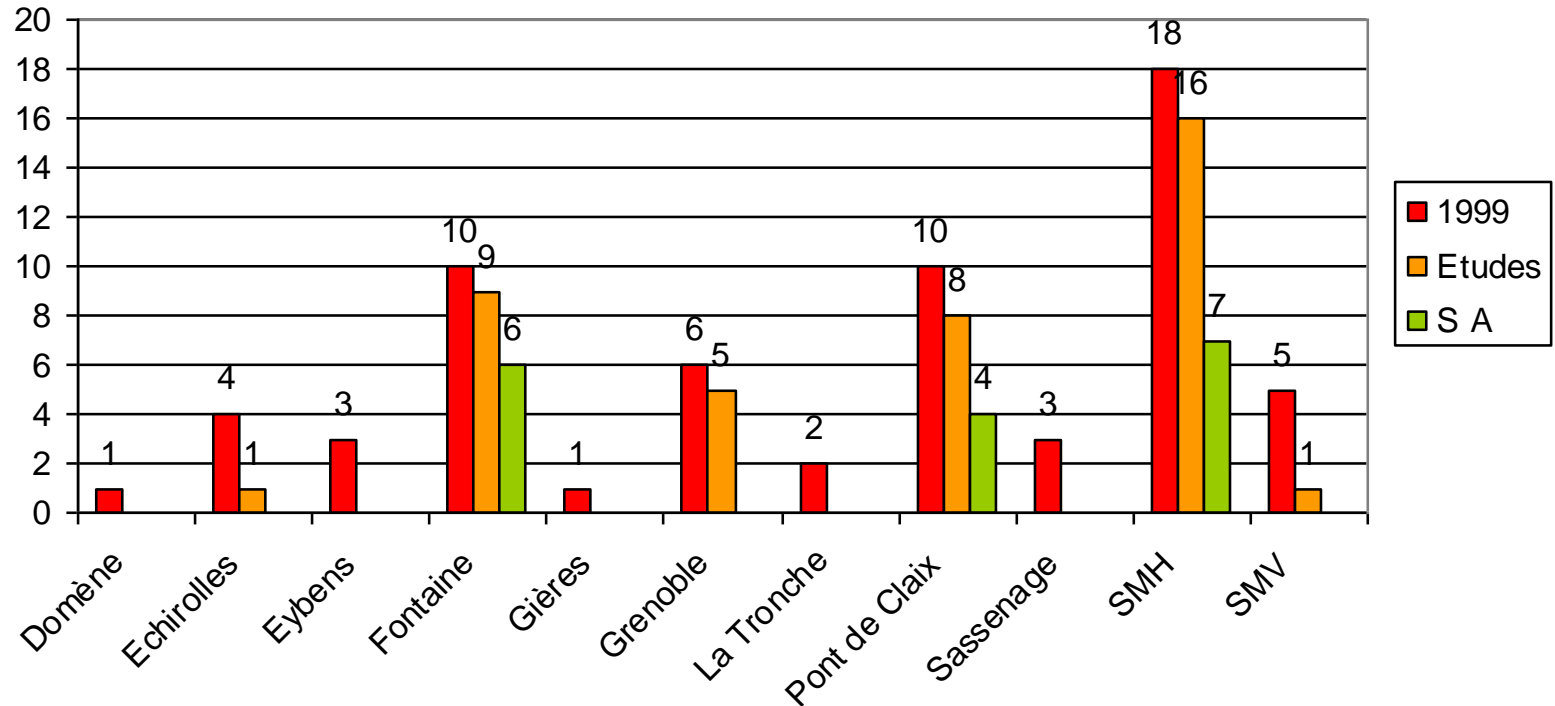
16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES



- 63% des copropriétés repérées comme prioritaires en 1999 ont fait l'objet d'une étude (cadrage ou pré-opérationnelle).
- 27% ont fait l'objet d'une OPAH



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

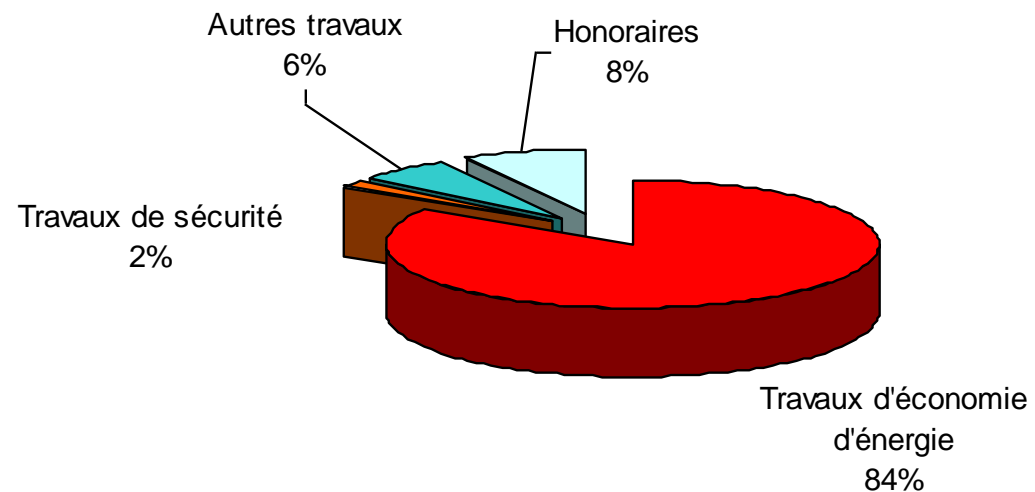
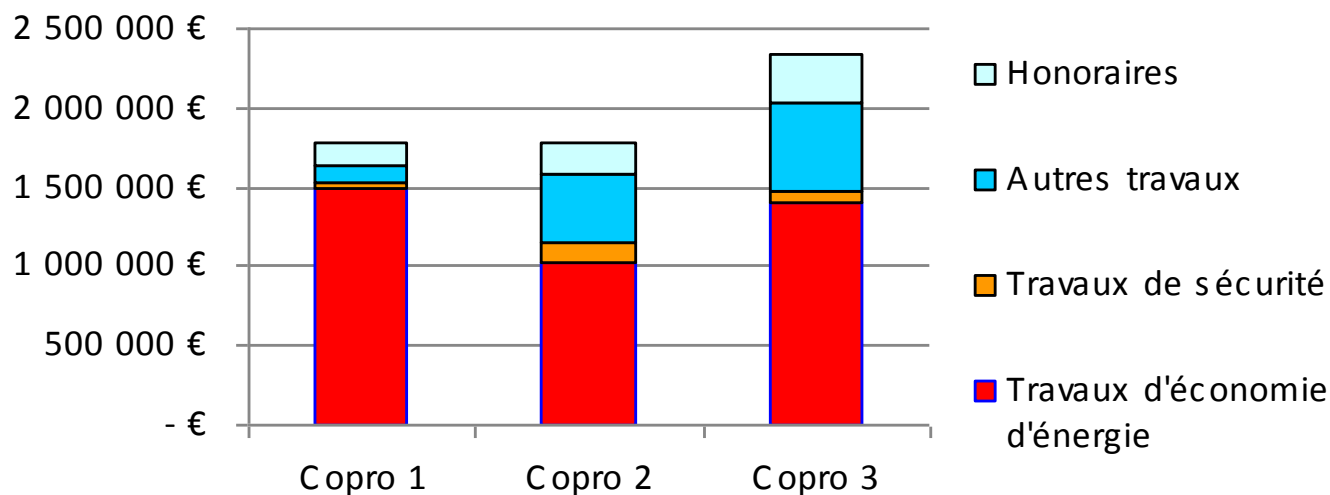
Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES

Type de travaux (3 copropriétés traitées en 2008)





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

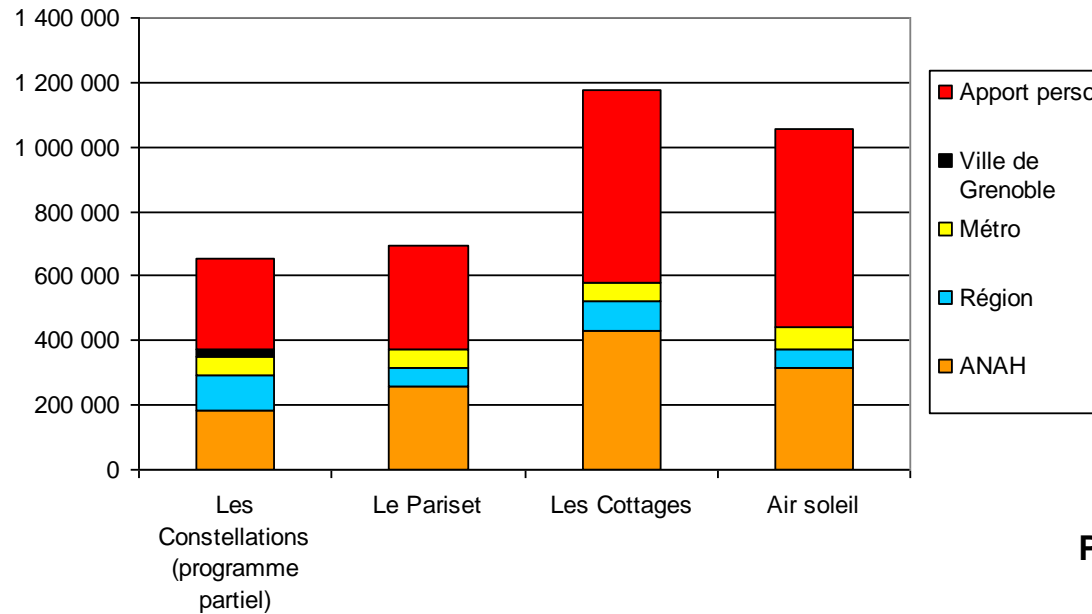
Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

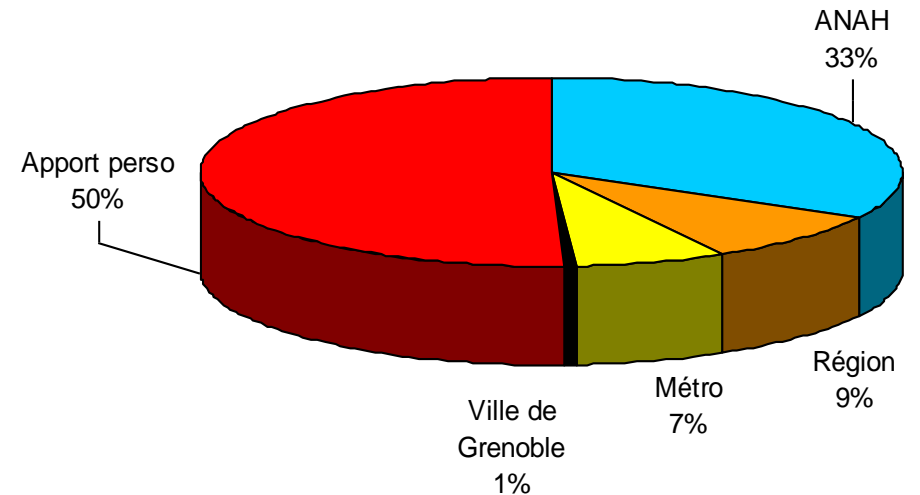
Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

SUIVI ET INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES

Type financements (3 copropriétés traitées en 2008)



Part des différents financeurs





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

OUTIL D'ALERTE ET DE GUIDE A LA PROGRAMMATION

OBJECTIF

- Mettre en place une veille sur les copropriétés repérées comme étant "à surveiller" (en 1993, en 1999 ou en étude de cadrage) mais non encore traitées.
- Mettre en place une veille sur les copropriétés traitées (dans un dispositif opérationnel), afin de prévenir toute nouvelle dégradation lourde.

METHODE

- Rencontre des communes à partir des éléments des différents repérages /actions conduites

PROGRAMMATION

- Utilisation de ces données pour alimenter
 - le dialogue budgétaire sur les prochaines programmations pluriannuelles (OPAH, Mur-Mur...) avec les différents partenaires.
 - la planification des études de cadrage à impulser / objectifs PLH.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

16 mars 2012

Atelier ORHL

« Copropriétés en difficulté »

Thème : Les dispositifs de
veille sur les copropriétés.

LES CHANTIERS A VENIR

EVALUATION DES ACTIONS

- la rédaction d'un bilan de 15 ans d'interventions sur les copropriétés de l'agglomération,

EVOLUTION DE L'ATLAS

- L'intégration dans l'atlas des copropriétés traitées dans le cadre des autres dispositifs (OPATB Grenoble Echirolles, Campagne Isolation MUR/MUR Métro)