

Le plan de sauvegarde de l'Arlequin : Enjeux pour le bailleur, pour la Métropole



syné
ac

**Yactis**
Acteur de l'immobilier social
OPH DE LA REGION GRENOBLOISE



GRENOBLE • ALPES
METROPOLE

A photograph of a modern, multi-story apartment building with white balconies and a wooden slat facade. The building is set against a clear blue sky. An orange banner is overlaid on the right side of the image, containing the title 'Sommaire' in white text.

Sommaire

- GAM : Grenoble Alpes Metropole
- ACTIS, bailleur social, copropriétaire et syndic
- Le PDS Villeneuve



Grenoble Alpes Métropole

La Métro : de la communauté d'agglomération à la Métropole

Loi MAPTAM

- > Nouvelles compétences et renforcement de compétences
 - Renouvellement urbain
 - Développement économique et commercial
 - Voirie et aménagement urbain

La Métropole, pilote des projets urbains

2 PRIR

1 PRIN

La Métropole « porteur de projet »

Un programme cadre de renouvellement urbain en complément des droits communs

Pour le PDS : dispositif copiloté par l'Etat et la Métropole



ACTIS-SYNEAC

ACTIS : Bailleur métropolitain

OPH de la Métropole Grenobloise depuis le 1^{er} janvier 2017

- > Plus de 12 500 logements
- > 300 collaborateurs dont les 2/3 présents au quotidien sur les territoires.
- > Un parc de logements essentiellement urbain et à 50% en QPV

ACTIS : Syndic



- ***Un des premiers bailleurs syndic de la région grenobloise.***
 - 63 copropriétés - 1471 lots principaux-2274 logements
 - Une équipe de professionnels : 1,5 gestionnaire, 1 assistant, 1 comptable
- SYNEAC est syndic de droit dans le cadre de la vente HLM
- 22 copropriétés issues de l'ex Régie Foncière de la ville de Grenoble :
- Des copropriétés historiques : **Arlequin**
- Une majorité de petites copropriétés : 28% des copropriétés ont moins de 15 lots principaux
- Le propriétaire ACTIS est majoritaire dans 46 copropriétés sur 63

ACTIS : Copropriétaire

- 2481 logements en copropriété (20% du parc) dont 1280 gérés par SYNEAC
- 221 copropriétés
- 48 syndics dont SYNEAC

A photograph of a modern building facade with balconies featuring vertical wooden slats. The balconies are set against a bright blue sky. A large green tree is visible in the lower right portion of the image. An orange banner is overlaid on the image, containing the text 'La Villeneuve de Grenoble' and 'le PRU' in white.

La Villeneuve de Grenoble

le PRU

Un PDS au sein d'un PRU

- **Un PDS « préventif »**
- **Une complémentarité des financements ANRU et Anah**
- **Un fléchage des aides ANRU sur le parc public**
- **Un fléchages des aides Anah sur le parc privé**
- **Un cumul des aides à hauteur de 80% de subvention pour les propriétaires privés avec un objectif d'un reste à charge maîtrisé à hauteur de 10.500 € en moyenne pour un T4**
- **Un portage EPFL pour l'immobilier**
- **Une procédure de DUP**

Un PDS au sein d'un PRU



Un PDS au sein d'une centralité métropolitaine



La Villeneuve de Grenoble le PDS



La copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin

Le syndicat principal : 60-120

- 196 lots principaux dont
- 6 macro lots ACTIS (correspondant à 531 logements et 1 FPA)
- 8 bâtiments (60, 70, 90, 109, 110, 120 Galerie de l'Arlequin)
 - Un syndic : SYNEAC
 - Un budget > 1.1 M€. (SYNEAC gère l'eau froide et chaude et le chauffage pour l'ensemble de l'Arlequin)

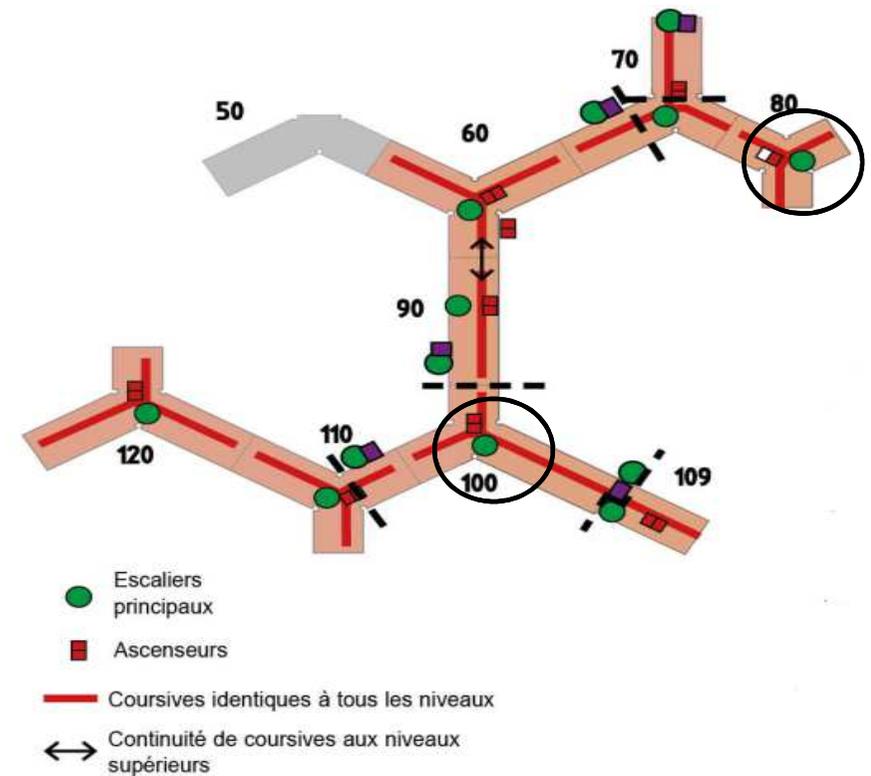
2 syndicats secondaires : 80 et 100

- 80 Arlequin : 37 lots principaux- Syndic SYNEAC-34K€
- 100 Arlequin : 153 lots principaux- Syndic SYNEAC-122K€

Mono propriété ACTIS

- 120 Arlequin : 68 logements Lot 1
- 110 Arlequin : 109 logements Lot 2
- 90 Arlequin : 102 logements Lot 157
- 60 Arlequin : 152 logements Lot 158
- 70 Arlequin : 100 logements Lot 160
- 109 Arlequin : FPA Lot 156

* Lot 159 = le 50 Galerie de l'Arlequin- Scission réalisée



Une organisation complexe et dense:

Organisation horizontale : immeuble de grande longueur

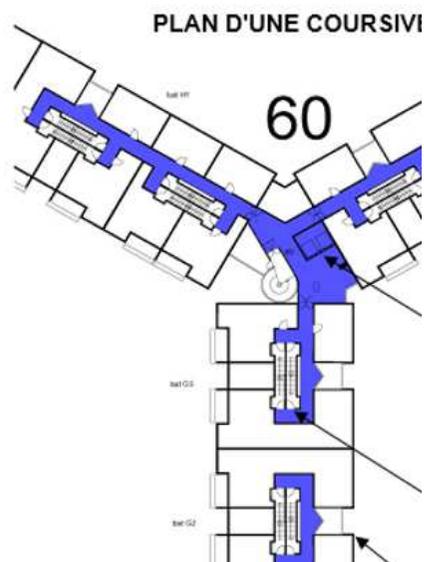
Nœud de circulation

3 Coursives par nœud

25 à 35 mètres de long

Desserte des logements en duplex montant, descendant et PP

Des percées en façade (pompiers et éclairage)



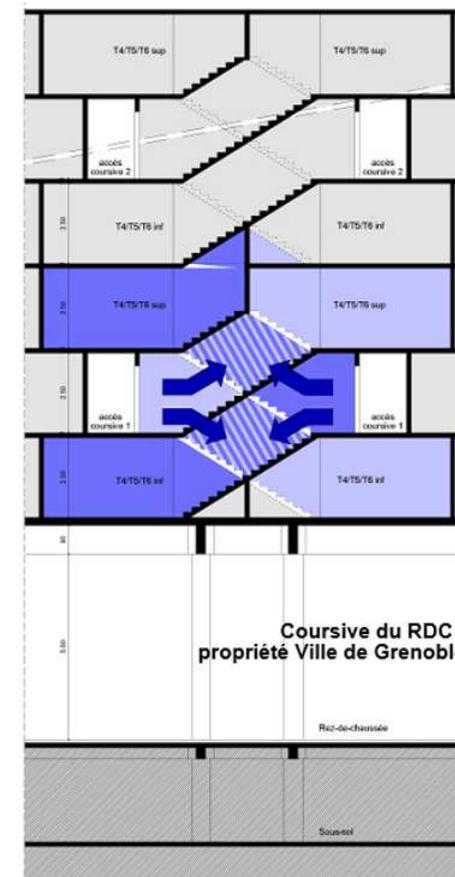
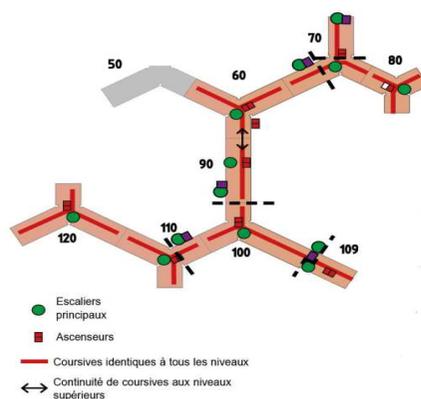
Organisation verticale : immeuble de grande hauteur

1 coursive pour 3 niveaux

3 à 5 coursives par montée

9 à 15 étages

1 niveau mezzanine, 1 niveau galerie, 1 niveau galerie technique



Le diagnostic :

Une organisation des réseaux déconnectée des entités bâties ou juridiques

Sous station de chauffage

Gaines verticales

Une imbrication volumétrique de la distribution des logements

Superposition du 100 sur le 110

Superposition du 80 sur le 70

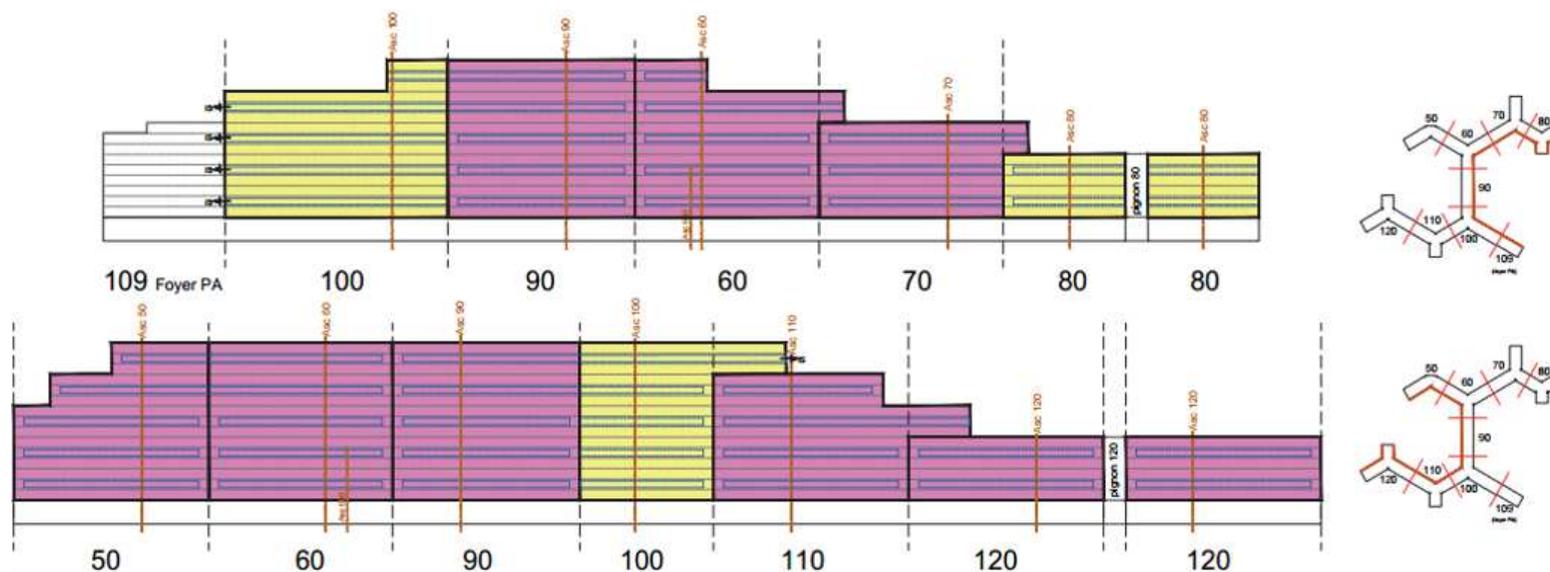
Une problématique de sécurité incendie

L'apport des bailleurs sociaux :

La phase « test » du 50 Arlequin

Le marché de conception réalisation

Une réponse pour les copropriétés



Le Plan De Sauvegarde de la copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin

Objectifs retenus :

- **Requalification** du patrimoine par la restructuration de l'organisation des accès, optimisation des performances thermiques du bâti.
- **Facilitation** de la gestion par une scission des copropriétés en dissociant les copropriétés de logements des ensembles de logements sociaux en mono propriété.
- **Constitution** de copropriétés autonomes durables

Un plan construit :

- Convention PDS sous l'égide du Préfet
- Maîtrise d'ouvrage METRO.
- Cofinancement ANAH, ANRU, collectivités, copropriétaires et bailleurs.
- Un financement exceptionnel de l'ANAH

Un projet accompagné :

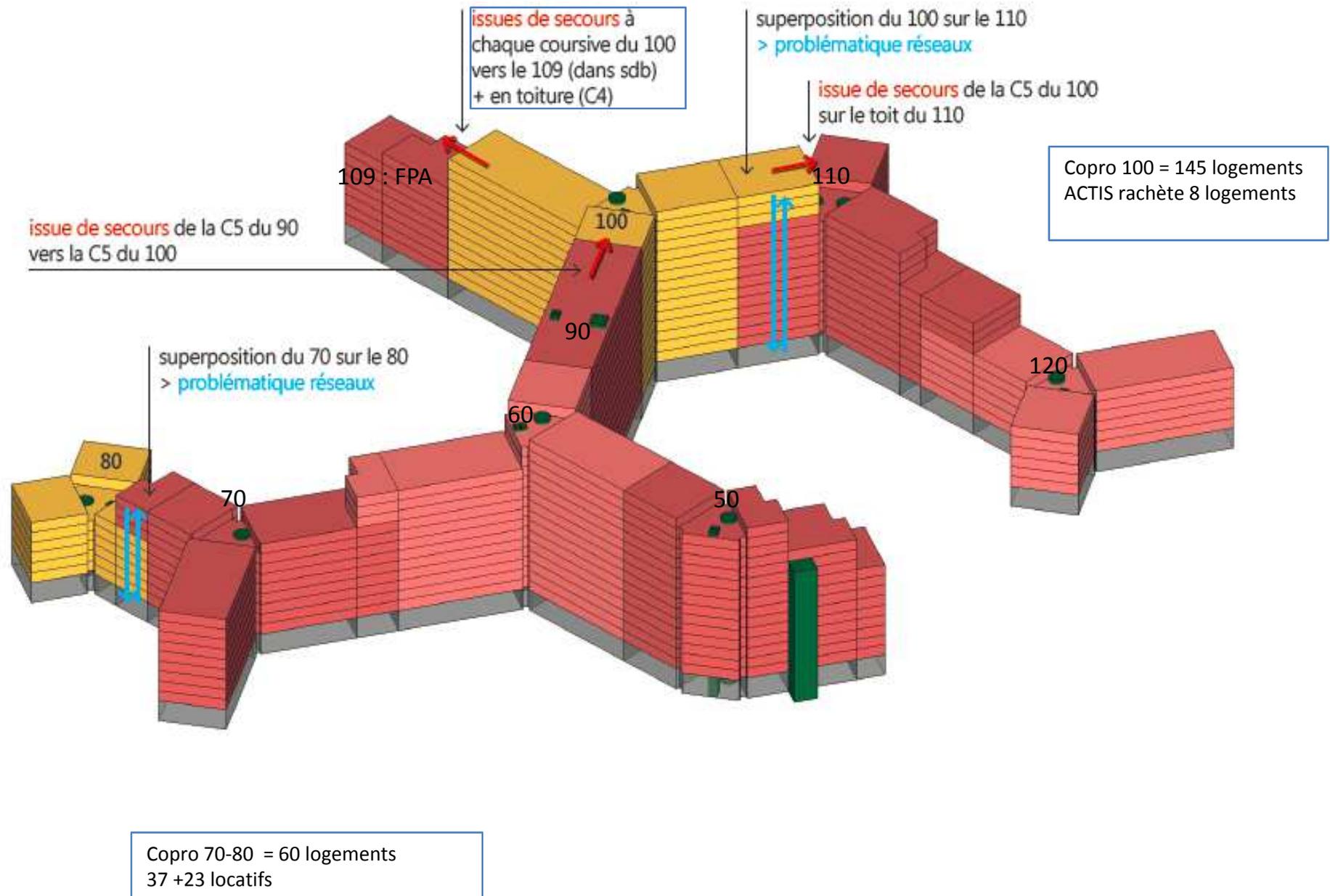
- Un coordonnateur
- Un opérateur de suivi-animation : COPRO+/URBANIS/SETEC GL ingénierie

➔ **Un PDS1** : le «PDS de scission »

➔ **Deux PDS2** pour le 80 et le 100, des « PDS de rénovation » à l'échelle de chaque copropriété.

➔ **Amélioration de la gestion** : impayés, gouvernance, accompagnement social, transfert de contrats

LE SCENARIO RETENU DANS LE PDS 1 (scission)



Le Planning :

màj nov-17

2017				2018				2019	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2

Travaux de scission

Elaboration CCTP et choix MOE	■	■								
Etude de MOE et consultation entreprise + détermination des travaux d'urgence			■	■	■					
AG Travaux PDS 1					★					
Travaux PDS 1						■	■	■	■	

Montage juridique et foncier

Traitement dossier juridiques et fonciers ; acquisition de logements au 100 et au 130	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Préparation nouveaux contrats fluides						■	■	■	■	■
Rédaction nouveaux règlements de copro							■	■	■	■
AG de scission										★

Volet social et impayé

Repérage des ménages en difficultés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Traitement des impayés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Enquête sociale						■	■	■	■	
Préfiguration des outils de portage				■	■	■			■	

Gouvernance

Commission PDS				★						
Arrêté préfectoral d'approbation des conv					■	■				
Signature convention PDS 1						■	■			
RTP et CE ANRU						■	■			

Engagement PDS 2



Une gestion complexe :

Scission physique :

Réseau de chaleur : sous-station et réseaux : une scission qui va à l'encontre de la politique d'intervention du bailleur

Issue de secours sur le FPA : la structure ne peut fonctionner sans ses SDB accessibles PMR, le financement n'a pas été évoqué.

Fermeture des coursives du 90/100 : l'évolution du NPNRU modifie les prévisions initiales

Achat des 8 logements en surplomb du 110 : selon quelles modalités? DUP? Quid des celliers

Vente des 23 logements du 70

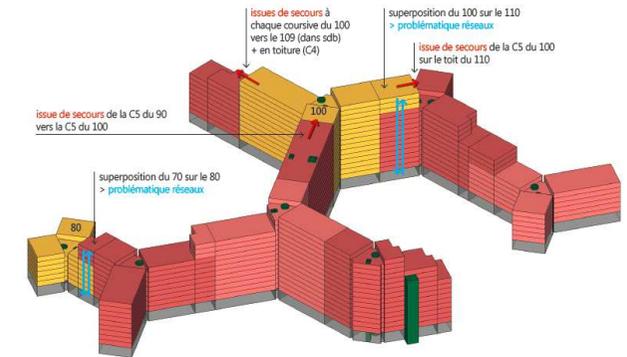
Cession des 2 loges de gardien (80 & 100)

Cession des caves en sous sol

Scission juridique

Création de servitudes temporaires

Disparition du syndicat général et des syndicats secondaires et création de 2 copropriétés autonomes (70W-80 et 100)



Les difficultés et interrogations :

Lien entre NPNRU et PDS

Financement exceptionnel de l'ANAH au profit des copropriétaires privés et financement ANRU sur du patrimoine en copropriété

Maitrise d'ouvrage ACTIS sur la copropriété générale

Positionnement du syndic SYNEAC sur les nouvelles copropriétés

Positionnement du copropriétaire bailleur social sur le 70-80?

MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION

