

O.P.A.H. Copropriété Gai Soleil

*Présentation ORHL
du 16 Novembre 2012*



SAINT-ETIENNE
métropole
communauté d'agglomération

- Contexte et présentation
- Objectifs, chronologie d'intervention, difficultés surmontées et résultats
- Coût des travaux et financement, bilan énergétique
- Le rôle de l'Anah
- Conclusion

- Contexte et présentation

Contexte

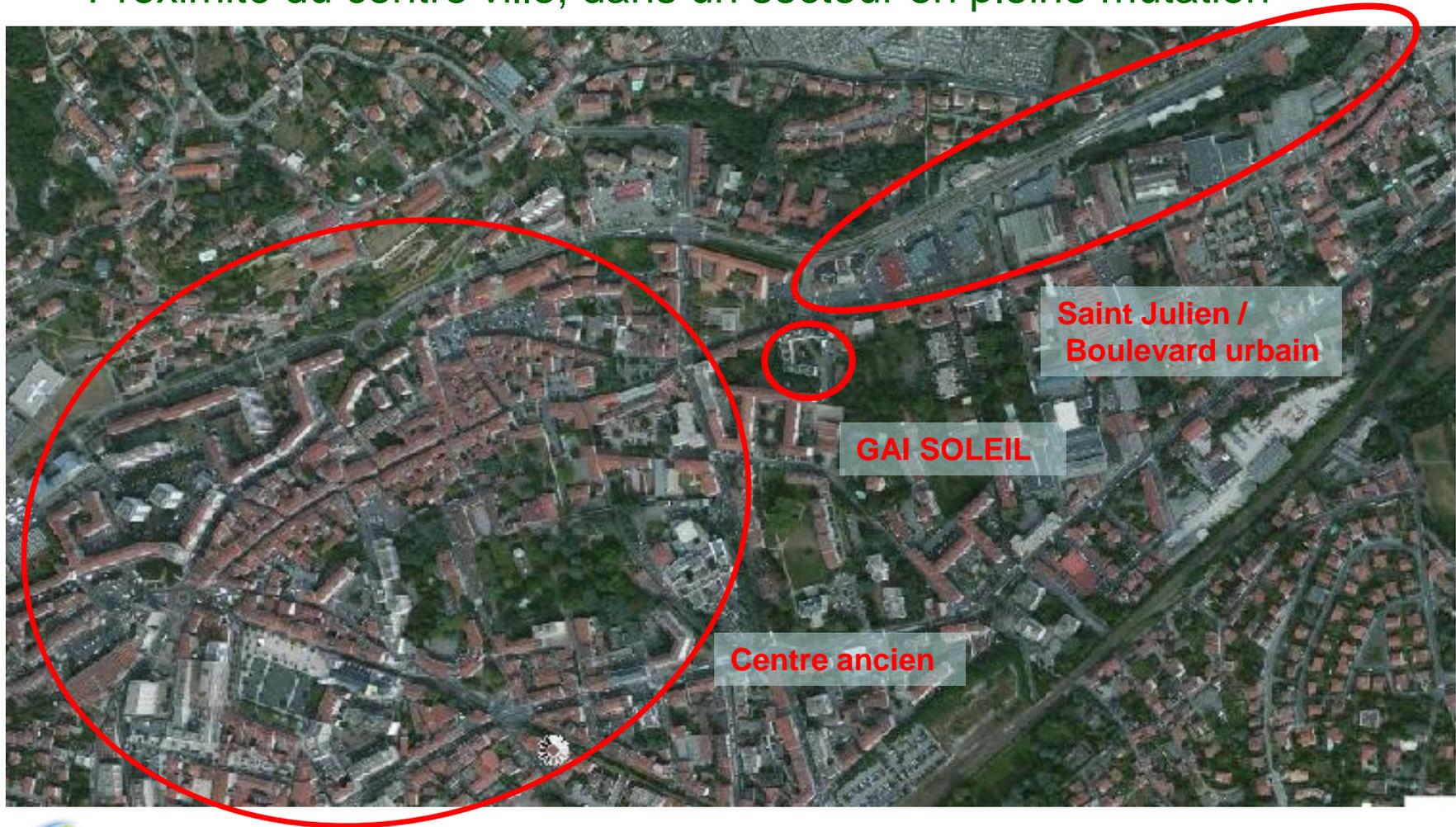
- 2003: la Ville de Saint-Chamond missionne le PACT Loire pour une étude pré-diagnostic établissant une typologie des copropriétés de la commune. Les difficultés de gestion et la paupérisation du Gai Soleil sont mises en évidence et confirmées par le syndic URBANIA.
- 2006: Dans le cadre du programme d'actions portant sur l'habitat privé du premier PLH, Saint Etienne Métropole choisit d'intervenir prioritairement et à titre expérimental sur le Gai Soleil.

Contexte

- Février-Juin 2007: Le PACT Loire réalise une étude pré-opérationnelle d'OPAH « Copropriété dégradée » dont la conclusion souligne la nécessité d'une intervention rapide et forte pour enrayer le processus de fragilisation.
- Le 19/12/2007, une assemblée extraordinaire de la copropriété approuve le protocole d'engagement qui permet la mise en œuvre d'une OPAH d'une durée de cinq ans: 2008-2012.
- La procédure est suivie par un comité technique (*entre 4 et 22 réunions par an*) et un Comité de Pilotage (*2 à 3 réunions par an*).

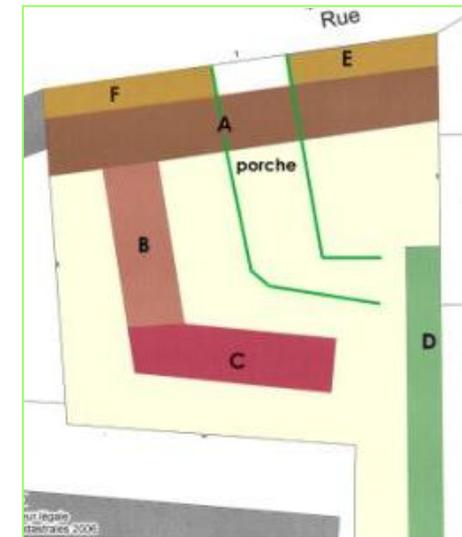
Une situation urbaine stratégique

- Proximité du centre ville, dans un secteur en pleine mutation



La copropriété Gai Soleil

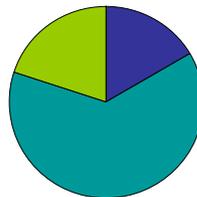
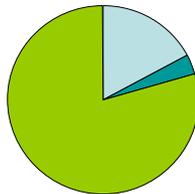
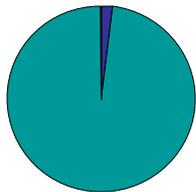
- Construite en 1962, 95 logements (A,B,C un tiers de propriétaires occupants), 23 garages (D), 2 commerces (E,F). Pas de travaux d'envergure depuis l'origine.



Bâtiment A

Bâtiment B

Bâtiment C



□ T1

■ T2

■ T3

■ T4

Des logements peu diversifiés

Une opération partenariale

- **La réussite de l'opération n'aurait pas été possible sans l'action conjointe des partenaires qui ont tout mis en œuvre pour sa réussite, sans compter leur temps.**

Saint Etienne Métropole: Maître d'ouvrage, financeur de l'animation et des travaux

La copropriété,

le conseil syndical: peu actif et **le syndic:** volontaire, aurait eu besoin de plus de disponibilité en temps

L'opérateur: Le PACT Loire, avec l'appui ponctuel de l'ARIM du Rhône: ensemblier, liens entre les partenaires, animation des CT, COPIL et AG, gestion des dossiers administratifs, accompagnement social avec les locataires et propriétaires en difficulté

Les partenaires conventionnels et financiers: Anah, FEDER, Région Rhône-Alpes, Saint Etienne Métropole, Ville de Saint Chamond, Conseil Général de la Loire

Les avances de trésorerie avec mandat PACT Loire: PROCIVIS remplace le 1% et la CDC. Son intervention permet le bon achèvement des travaux.

ALEC 42: Agence de l'énergie: suivi et contrôle de la performance énergétique, lien avec l'ADEME, le FEDER et la Région

Le Cabinet d'architecte BAI: droit des sols, 101 réunions de chantier.

REHABILITATION FINANCEE AVEC L'AIDE DE :



- Objectifs, chronologie d'intervention, difficultés surmontées et résultats

Des objectifs très ambitieux

- Objectif social:
 - Maintien d'une population diversifiée et modeste.
 - Travail avec les ménages locataires demandant un habitat adapté
- Objectif revalorisation foncière et immobilière:
 - Maîtrise des charges par des travaux d'isolation /chauffage/ ventilation: passage de la classe énergétique E à B
 - Mise en sécurité: ascenseurs, incendie
 - Traitement des façades, rafraichissement des cages d'escalier
 - Fermeture de la copropriété et intervention sur les espaces extérieurs
- Objectif gestion:
 - Limiter les impayés et les difficultés financières des copropriétaires liées aux charges.

Chronologie d'intervention

L'OPAH est ponctuée par les comités de pilotage semestriels (suivi et prise de décision sur les orientations) et les assemblées générales annuelles (votes, information)

Le Comité de pilotage réunit Saint Etienne Métropole, l'Etat, l'Anah, la Région, la Ville de Saint Chamond, PROCIVIS, l'architecte BAI, le BET, le syndic URBANIA, Alec 42 et le PACT Loire.

2008:

- Choix de l'architecte et du BET thermique. Définition du programme de travaux,
- Rencontre de la totalité des PO, des deux-tiers des PB et des locataires en difficulté.
- Lettre d'information n°1
- Présentation du projet en AG. Approbation

Chronologie d'intervention

2009:

- Consultation des entreprises
- Dossier de déclaration préalable
- Lancement de procédures pour le recouvrement des impayés de charges
- Lettre d'information n°2
- Vote des travaux positif à l'AG du 14 Octobre (70% des tantièmes, 100% des présents).

SAINT-ETIENNE métropole **GAI SOLEIL info**
La lettre d'information des propriétaires et habitants du Gai Soleil – N°2 – Septembre 2009

Le GAI SOLEIL engagé dans une opération d'envergure

Fin 2007, l'Assemblée Générale des copropriétaires a décidé d'engager des études pour la réalisation de travaux visant les économies d'énergie, la sécurité et la valorisation de la copropriété. Durant l'année 2008 et le premier semestre 2009, le bureau d'études thermique THEVENET et le Cabinet BIRAUD Architecture ont travaillé à définir puis quantifier ces travaux sous le contrôle du Conseil Syndical, aidé du Syndic et d'un Comité de Pilotage réunissant les partenaires publics (Communauté d'Agglomération, Etat et Agence Nationale de l'Habitat, Ville de Saint Chamond, Région Rhône Alpes, Conseil Général et Agence LATERE) et le PACT Loire.

Plan travaux 2009 : 3 objectifs majeurs

Favoriser les économies d'énergie
En construisant un programme de travaux ambitieux, les propriétaires de réduire le plus possible la consommation énergétique du Gai Soleil. L'objectif est d'atteindre la classe énergétique B (il actuellement) ce qui correspond à un résultat supérieur à ce qui est exigé aujourd'hui pour la construction neuve. Les travaux comprennent l'isolation des façades, des toitures du planifond des caves, le changement des fenêtres, le changement de la chaudière, la régulation du chauffage et la ventilation des logements.

Sécuriser et adapter les locaux
Les travaux obligatoires de mise aux normes des ascenseurs pourront être subventionnés alors qu'ils ne l'auraient pas été ce projet. Les caves seront également mises en sécurité.

Améliorer le cadre de vie
Conformément aux souhaits des copropriétaires, l'architecte a fait établir des devis pour la pose d'une barrière de fermeture du porche d'entrée.

TOUTES LES PRÉCISIONS ET EXPLICATIONS SUR LES TRAVAUX ET LES SUBVENTIONS POURRONT VOUS ÊTRE DONNÉES LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 OCTOBRE PROCHAIN.

SAINT-ETIENNE métropole, Rhône-Alpes, Agence Nationale de l'Habitat, PACT Loire.

TOUS MOBILISEZ POUR LE GAI SOLEIL

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture / Agence Nationale de l'Habitat

M. ESTIMOY, Directeur DDAE, obligé adjoint de l'Etat dans le département de la Loire
« En tant qu'adjoint de plus en plus comme un partenaire des collectivités locales, notamment dans le cadre de dispositifs programmés. Lorsque Saint Etienne Métropole a décidé d'intervenir pour engager le redressement de cette copropriété, l'Etat a naturellement soutenu ce projet. La nécessité de mobiliser le cadre bâti du Gai Soleil et les besoins d'amélioration de sa performance énergétique rejoignent les deux grandes priorités de l'Agence à savoir la lutte contre l'habitat dégradé et la préservation énergétique. L'Etat dispose en 2009 d'un budget historiquement élevé puisque le Plan de relance du Gouvernement l'a doté d'un fonds exceptionnel d'Etat de 200 millions d'euros dont 50 millions d'euros pour traiter les copropriétés dégradées. Nous disposons donc de crédits suffisants pour financer cette opération dans son intégralité. Il faut pour cela que les copropriétaires valident en assemblée générale les travaux proposés. L'Etat met également à disposition des programmes de type d'aides complémentaires, les crédits d'impôt et l'Eco prêt à taux zéro »

SAINT-ETIENNE METROPOLE
Gérard MANET, Vice-Président en charge de l'Habitat, Saint-Etienne Métropole
"L'opération du Gai Soleil est née sous l'impulsion de Saint Etienne Métropole qui, par sa compétence Habitat, et en collaboration avec la ville de Saint-Chamond, souhaite intervenir en faveur des copropriétés en difficulté. C'est pourquoi la réhabilitation de la résidence du Gai Soleil est un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération. Cette dernière finance en partie l'équipe qui travaille sur le projet, à savoir le PACT Loire. Si la décision, les copropriétaires pourront bénéficier des aides mobilisées par la Communauté d'Agglomération en vue de la réalisation du programme de travaux. Pour cette opération Saint Etienne Métropole investit près de 120 000 € »

VILLE DE SAINT-CHAMOND
M VALETTE, 1er adjoint au Maire de Saint-Chamond en charge du développement durable et de l'urbanisme
" Dans le cadre de sa politique de réhabilitation du centre ville, Saint Chamond a décidé de participer à l'opération de valorisation de la copropriété du Gai Soleil. En effet, cette résidence, au cœur de notre ville, pour prendre un nouvel élan et participer, par sa réhabilitation, au renouvellement urbain dont le bâti ancien a besoin. L'objectif de la ville de Saint-Chamond est de contribuer à l'effort nécessaire pour engendrer cette mutation. Ainsi, la ville de Saint-Chamond, en plus de l'accompagnement global du projet, investit 140 000 € pour mener à bien ce chantier. Si les copropriétaires le décident, ils pourront bénéficier de cette participation de la ville ainsi que des aides de Saint Etienne Métropole pour faire de ce projet ambitieux une vraie réussite. »

LATERE
Nicolas PICHOT, Agence LATERE (Conseil Général)
« Dans le cadre du développement durable, la France s'est engagée à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Le secteur du bâtiment particulièrement concerné par cet engagement. Les travaux d'amélioration proposés sur le Gai Soleil permettent à la copropriété :
- De diviser par 4 les consommations d'énergie ainsi que les charges de chauffage ;
- D'améliorer la qualité du bâti ;
- De disposer d'un bâtiment thermiquement plus performant qu'un bâtiment neuf construit selon la réglementation actuelle ;
- De diminuer les émissions de gaz à effet de serre et donc de participer à l'engagement national. Cette opération serait la première de ce type sur le département de la Loire et permettrait de servir d'exemple pour d'autres copropriétés... »

PACT LOIRE
Salima CHEBANI, James BRESSAS et Xavier MAUBON sort à votre disposition pour répondre à toutes vos questions (technique, financières). Vous pouvez être reçu en toute confidentialité.
N'hésitez pas à les contacter.
PACT Loire : 04.77.43.08.80 / 04.77.31.29.73

LE 14 OCTOBRE, L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDERA DES TRAVAUX ET DONC DE L'AVENIR DE LA COPROPRIÉTÉ. VOTRE PARTICIPATION AU VOTE EST DONC INDISPENSABLE

Lettre d'information hebdomadaire par le PACT Loire N°2 – Septembre 2009

Chronologie d'intervention

2010:

- Premier appel de fonds (*8 sur deux ans au total*)
- Dossiers de demande de subvention
- Recherche de financements complémentaires pour les PO les plus modestes (Conseil Général)
- Aide à la constitution d'écoPTZ avec la Caisse d'Epargne.
- Publicité: lettre d'information n°3, panneaux de chantier
- Démarrage du chantier le 10 Mai.
- Incompatibilité VMC / ECS individuel gaz: mise en cause du BET et recherche de solutions techniques et financières.
- Absence d'autorisation écrite des propriétaires voisins pour isoler les pignons: recherche de solutions à l'amiable.
- Approbation de l'AG sur l'installation d'une ECS gaz collective
- Démarche avec chaque copropriétaire pour l'abandon de l'ECS gaz individuel
- Retards de paiement d'un tiers des copropriétaires. Difficulté de trésorerie pour le paiement des entreprises.

Chronologie d'intervention

2011:

- Intervention auprès du syndic pour le suivi attentif des 16 procédures en cours contre les copropriétaires défaillants. Trois ventes forcées en cours d'année.
- Manque crucial de trésorerie (335 000€) recherche de solutions suite au retrait réglementaire du 1% et de la CDC
- Relogement de trois locataires dans de l'habitat adapté
- Lettre d'information n°4
- Refus en AG des copropriétaires de contracter un prêt collectif auprès du Crédit Foncier. L'AG approuve l'isolation d'un pignon sur l'accord verbal du propriétaire.
- Persistance des retards de paiement des copropriétaires
- PROCIVIS accorde une avance de trésorerie de 100 000€ avec mandat et engagement du PACT Loire.
- Le chantier avance conformément au planning: 30% en janvier, 60% en juin, 76% en décembre.

Chronologie d'intervention

2012:

- Lettre d'information n°5 sur la fin du chantier
- Nouvelle avance de trésorerie de PROCIVIS de 300 000€
- Réception des ouvrages le 08 Juin
- Mise en règlement des soldes de subvention.
- Présentation d'un premier bilan à l'AG du 15 Novembre.
- Rédaction d'attestations individuelles pour le crédit d'impôt développement durable.

RENOVATION GLOBALE ET THERMIQUE DE LA COPROPRIETE GAI SOLEIL

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

1 rue de la république - 42400 St-CHAMOND

DP 042 207 09 G3124 du 23 Novembre 2009 - SHON 6599 m²



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Maître d'ouvrage : Syndicat des Copropriétaires du «Gai Soleil»
Représenté par : URBANIA - Service Copropriété (St-Chamond 42)

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Architecte : **BERAUD ARCHITECTURE INGENIERIE** (St-Chamond 42)

25 bis Route de la Vauzelle
Tél. 04.77.31.57.14
beraud.a@wanadoo.fr
BET Fluides : **CABINET THEVENET** (Vaulx-en-Velin 69)
Contrôle techniques : **ALPES CONTROLES** (Villars 42)
Coordonnateur SP5 : **A.P.S** (Vaulx-en-Velin 69)

ENTREPRISES

N° LOT	DÉSIGNATION	ENTREPRISE
1	ISOLATION EXT.	ISOBAT FACADES
2	OUVERTURE EXT.	PLASTIBATE
3	ETANCHEITE	S.M.A.C
4	ISOLATION PROJETE	SORECAL
5	MACONNERIE	ENT. REY
6	PLATRERIE/PEINTURE	ENT. CHANGENET
7	MENUISERIE BOIS	ENT. BERNE
8	CARRELAGE	YAYA CARRELAGE
9	CHAUFFAGE/VMC	S.T.E.E
10	ELECTRICITE	ENT. DOUSSON



Chronologie d'intervention

Ce qu'il reste à faire (*l'OPAH se termine fin 2012*):

- Recouvrer le solde de subventions afin de rembourser PROCIVIS
- Rédaction d'attestations pour le crédit d'impôt développement durable
- Isoler le dernier pignon (*travaux bloqués suite à la survenue d'un incendie sur l'immeuble mitoyen*)
- Rafrâchir les cages d'escaliers et fermer la copropriété
- Poursuivre la politique de réduction des impayés et suivre les procédures engagées
- Poursuivre l'action pédagogique
- Faire un bilan technique, social et financier et mesurer les économies réelles de charge dans la durée
- Constater la valorisation foncière
- Inaugurer le bâtiment (film avec les habitants en cours).

Les difficultés surmontées

- **Techniques:** l'incompatibilité ECS/VMC non identifiée par le BET aurait pu compromettre le chantier. Solution: passage à un mode collectif d'ECS avec un effort financier des partenaires et des copropriétaires (validation AG + accords individuels).
- **Financières (l'importance de la trésorerie):** les retards de paiements des copropriétaires et la lenteur des procédures juridiques qu'il faut mettre en œuvre dès le démarrage de l'OPAH. Les changements règlementaires et le retrait du 1% et de la CDC. Solutions: PROCIVIS et la gestion des acomptes sur subvention.
- **Juridiques:** Les négociations avec les propriétaires voisins, effectuées avec retard par le syndic. Solutions: à l'amiable avec l'intervention des partenaires
- **Sociales:** S'occuper des locataires et propriétaires en grande difficulté pour ne pas créer de courant d'opinion défavorable. Solutions: suivi intensif, recherche de solutions adaptées.

Problématique d'un noyau dur de propriétaires impécunieux Solutions: important travail de mobilisation du syndic. Piste de cessions d'office à voir avec un bailleur social.

Les réussites de l'opération

- Réussite sociale:
 - Maintien dans les lieux de tous les propriétaires occupants modestes et de la mixité de la population.
- Réussite technique:
 - Le respect de l'objectif de classe énergétique B.
- Actions positives engagées:
 - L'assainissement de la situation financière (à poursuivre)
 - Une meilleure implication des copropriétaires: lettres d'information, participation aux AG.



- Coût des travaux et financement, bilan énergétique

Les travaux

- Isolation extérieure (25 cm PSE)
- Changement menuiserie ($U_w = 1,4$)
- Isolation terrasse (9 cm PU)
- Isolation cave (Flocage)
- VMC Hygro B
- Chaudière gaz à condensation collective (chauffage + ECS)
- Mise aux normes des ascenseurs,
- Sécurité incendie

→ **BBC Réhabilitation**

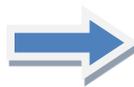
Reste à terminer:

- Rafrâichissement des cages d'escaliers
- Fermeture de la copropriété (résidentialisation)



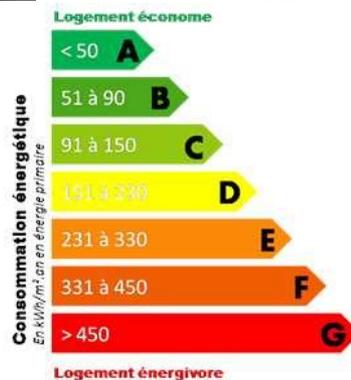
Avant travaux

Après travaux



240 kWhMm².an

< 96 kWh/m²an



Résultat du premier hiver (*isolation en cours, ECS collective en plus*):
économie de 500 000kwh (50%)

Éléments financiers

Coût des travaux :
2 120 000 €

ITE : 786 000 €

Menuiserie : 275 000 €

Isolation toiture : 123 000 €

Isolation plancher bas : 35 000 €

Chauffage / VMC : 389 000 €

Maitrise d'oeuvre :

Coût par logement: 22 300€

Financements :

Publics :

Anah : 720 000 €

Feder : 570 000 €

Saint Etienne Métropole : 120 000 €

Ville de Saint Chamond : 120 000 €

Région Rhône-Alpes : 76 000 €

Autres aides :

Conseil Général (Falpo) : 73 000 €

CEE : 120 000 €

Avance Procivis : 300 000 €

Premiers éléments de bilan

Opportunité financière

- Projet arrivé à maturité dans un contexte financier très favorable (Anah, FEDER...) difficilement reproductible

Objectif social

- Maintien des propriétaires occupants qui a conduit à minimiser les restes à charge : importance des aides « sociales » du CG42 → possibilité aujourd'hui de moduler l'aide au syndicat au profit d'aides individuelles
- Pas de portage foncier pour maîtriser les bailleurs indécents ni de contrepartie de conventionnement des logements

Objectifs de revalorisation

- Réhabilitation d'un très bon niveau technique, nécessité parfois de modérer l'ambition de certains partenaires
- Choix financiers qui ont conduit à différer les travaux accessoires d'embellissement
- Évolution positive des prix de revente à confirmer

Premiers éléments de bilan

Opportunité financière

- Projet arrivé à maturité dans un contexte financier très favorable (Anah, FEDER...) difficilement reproductible

Objectif social

- Maintien des propriétaires occupants qui a conduit à minimiser les restes à charge : importance des aides « sociales » du CG42 → possibilité aujourd'hui de moduler l'aide au syndicat au profit d'aides individuelles
- Pas de portage foncier pour maîtriser les bailleurs indécents ni de contrepartie de conventionnement des logements

Objectifs de revalorisation

- Réhabilitation d'un très bon niveau technique, nécessité parfois de modérer l'ambition de certains partenaires
- Choix financiers qui ont conduit à différer les travaux accessoires d'embellissement
- Évolution positive des prix de revente à confirmer

Les partenaires



Présentation ORHL – 16 Novembre 2012

