



**ECONOMIE D'ENERGIE  
ET COPROPRIETES PRIVEES  
VILLE DE GRENOBLE**

ORHL

15 décembre 2008



## Amélioration énergétique dans les OPAH copropriétés fragilisées

copropriété	EPO	fin OPAH	coût travaux PC & PP par logement	coût travaux énergétiques par logement
Léon jouhaux	2001	2007	8 634 €	3 702 €
Atlantique	2002	2008	12 802 €	9 634 €
MGA	2003	2009	14 061 €	12 227 €

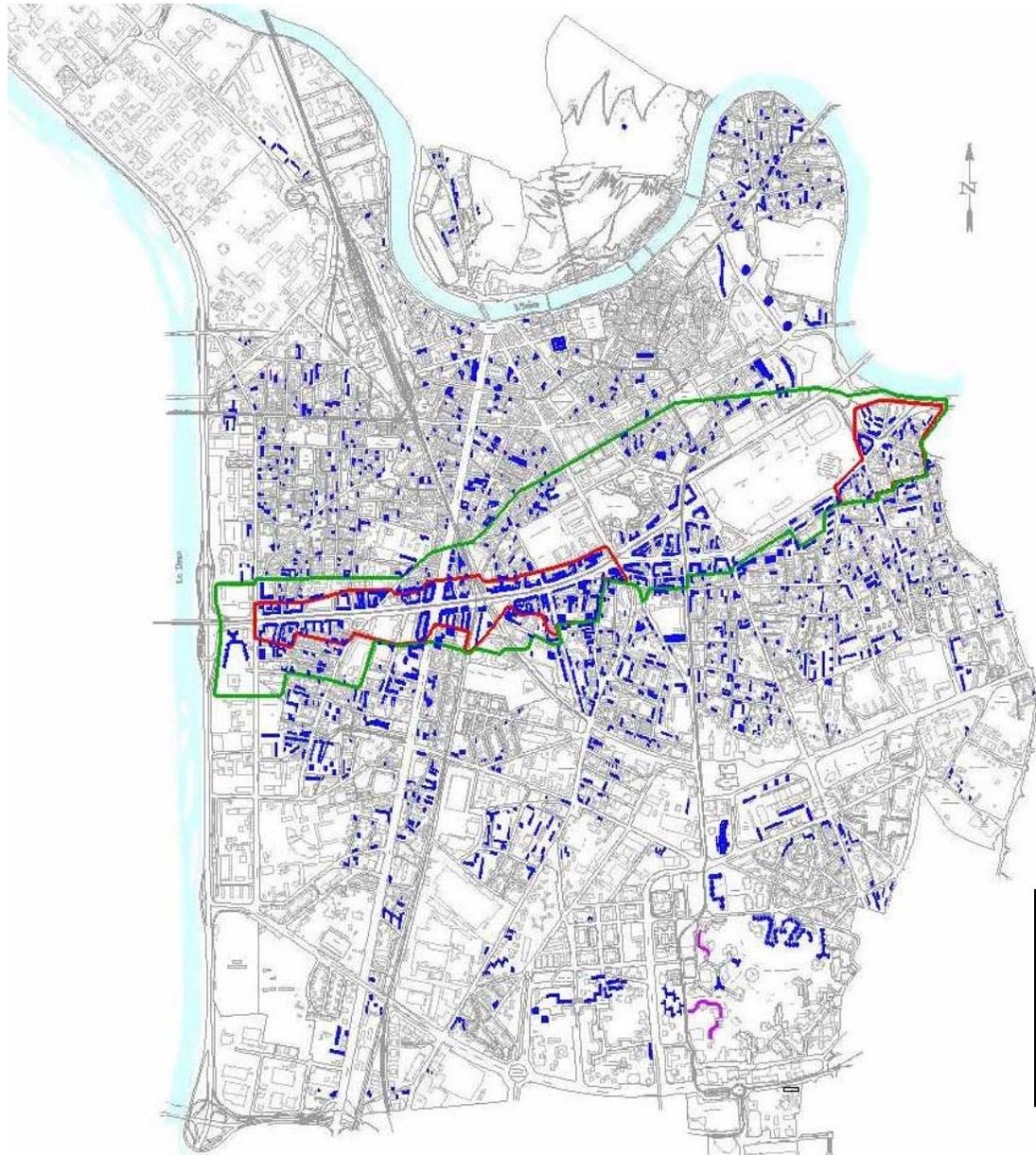
# **Amélioration énergétique dans les OPAH copropriétés fragilisées**

- 1. Décalage entre les premières études et l'exécution des travaux**
- 2. Limite du volontariat pour les travaux en parties privatives**
- 3. Absence de maîtrise d'ouvrage pour les travaux en parties privatives**
- 4. Nécessité de décision unanime pour des travaux sur parties privatives d'intérêt commun**

# **Amélioration thermique et énergétique dans les autres dispositifs de soutien aux copropriétés privées**

- 1. Opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) sur les Grands Boulevards fin 2005-fin 2009**
- 2. Opération « Copropriétés 2012 » (en cours de montage)**
- 3. Nouvelles campagnes de ravalement de façades obligatoires**

# Logements des années 1945-1975



**50% du parc  
immobilier  
grenoblois**

**dont 29 000  
logements  
privés**

	Logts collectifs privés 45-75
	Logts collectifs mixtes 45-75
	Périmètre OPATB
	Périmètre habitat OPATB

## **Approche sociale dans les autres dispositifs de soutien aux copropriétés privées**

### **□ Du fait d'une fragilisation générale des copropriétaires**

- 14% de propriétaires occupants modestes (statistiques ravalement - échantillon 100 immeubles-)**
- des primo- accédants avec des taux d'endettement élevés, forte présence ressentie sur parc 1945-1975,**
- 55% de bailleurs (RGP 99) dont peu de gros investisseurs,**
- 42% d'occupants retraités (RGP 99)**

**= et obligations d'investissement sur un patrimoine en fin de cycle d'entretien/ maintenance**

**= très déperditif d'un point de vue énergétique**

## Approche sociale dans les autres dispositifs de soutien aux copropriétés privées

- ❑ Les points forts:
  - Promotion de dispositifs de soutien (accompagnement et aides aux travaux) pour la copropriété mais aussi pour les propriétaires occupants fragiles,
  - réflexion sur la mise en place d'avance de trésorerie
- ❑ Les points faibles:
  - remise en cause des soutiens nationaux (ANAH, PASS travaux, avances de trésorerie CDC),
  - faible production de loyers conventionnés, malgré un système d'aides très incitatif,
  - des consommations de charges réelles parfois très faibles, et donc peu de rentabilité des investissements

L'ANAH exige pour subventionner le suivi animation des OPAH/ PIG (à partir du 1<sup>er</sup> juillet 09):  
la fixation d'un objectif spécifique de **traitement de la précarité énergétique = à définir**