

Rencontre départementale de l'habitat 3 juillet 2018

Mise en œuvre d'un POPAC 2015-2017

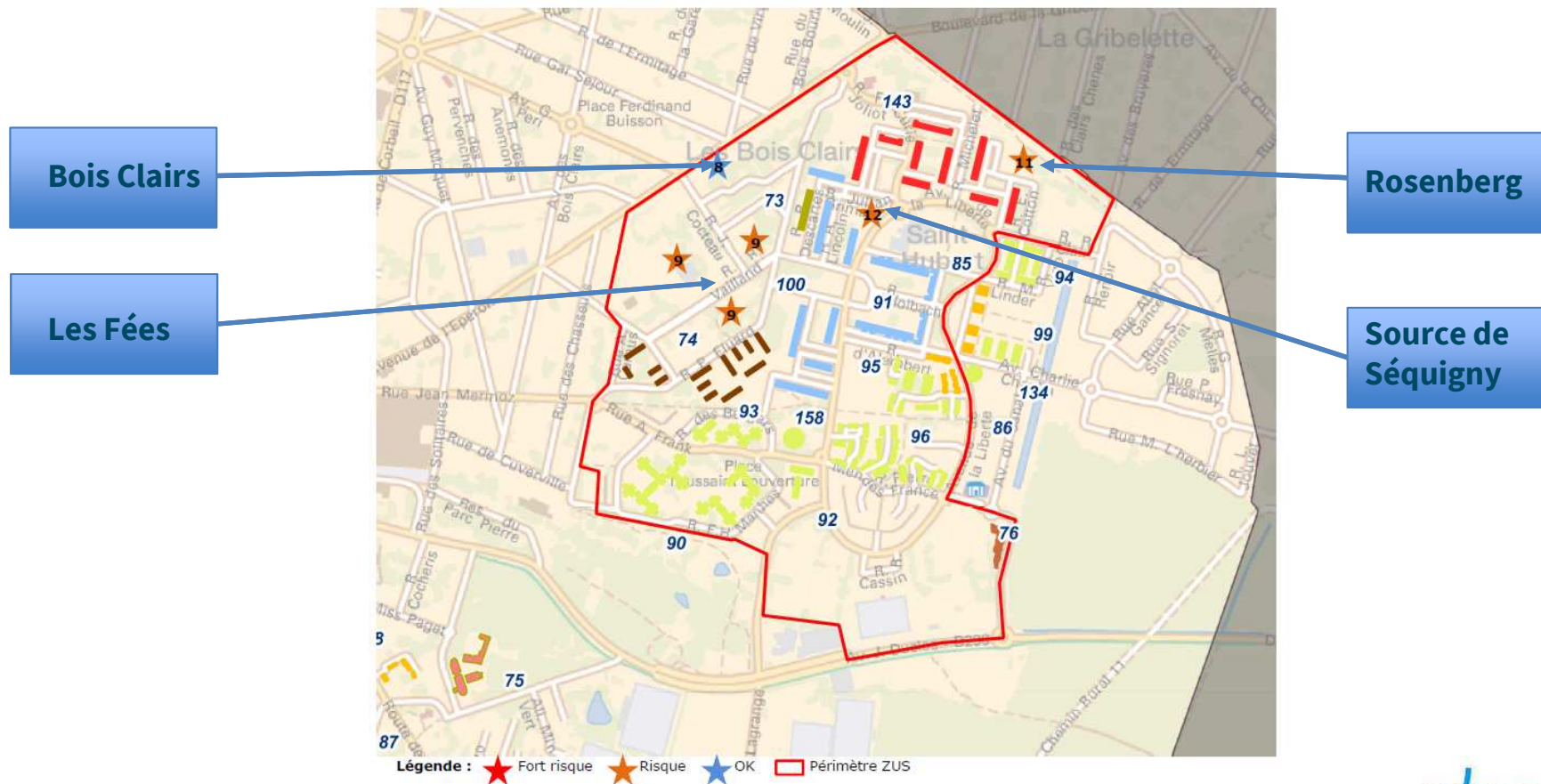


PRESENTATION DU POPAC 2015-2017 sur le territoire du Val d'Orge

- Une première intervention communautaire en direction du parc privé, menée en partenariat avec 2 communes volontaires
- Un ciblage de 15 adresses identifiées comme à risque ou à fort risque par l'observatoire des copropriétés fragiles de la DDT 91
- Un périmètre axé sur 2 Zones Urbaines Sensibles : le quartier des Aunettes à Ste Geneviève des Bois, le quartier du Bois des Roches à St Michel sur orge
- Essentiellement des grands ensembles des années 60-70 ; dont des copropriétés mixtes (un bailleur HLM majoritaire). Une majorité de propriétaires occupants.
- Présence de syndicats principaux et secondaires, liés à des réseaux de chauffage urbain

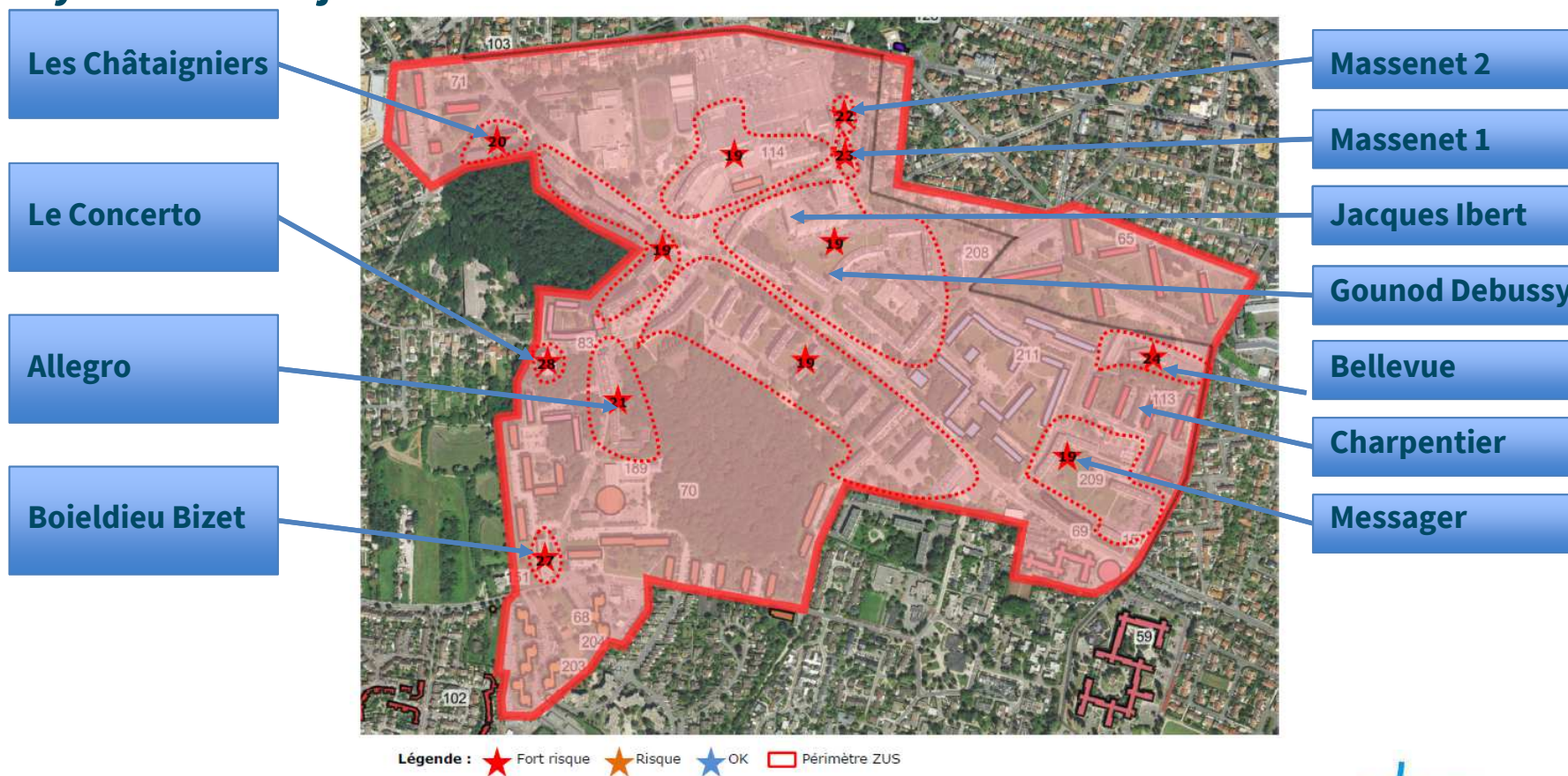
Le quartier des Aunettes à Ste Gneviève des bois : 4 copropriétés de 20 à 434 logements (soit 600 logts au total)

Un quartier ayant pour partie fait l'objet d'un programme ANRU



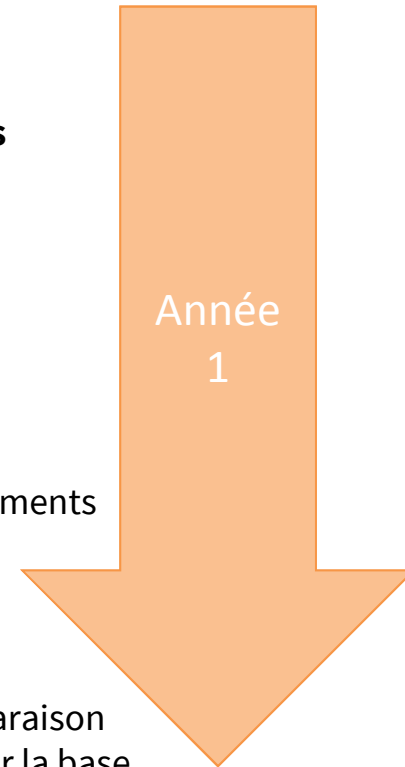
Le quartier du Bois des Roches à Saint Michel sur orge : 11 copropriétés de 41 à 198 logements soit 1480 logts au total

Un quartier marqué par la présence de grandes monopropriétés privées ayant fait l'objet de ventes successives



Les actions engagées avec les 15 copropriétés cibles en année 1 par l'agglomération et SOLiHA

- **Prise de contact individuelles avec les 15 conseils syndicaux et syndics**
- **Contractualisation d'un engagement dans le dispositif auprès des copropriétés**
 - **8 copropriétés** ont officialisé leur engagement dans le POPAC
- **Réalisation de diagnostics auprès des copropriétés volontaires**
 - **8 copropriétés** ont fait l'objet d'un diagnostic (questionnaire au CS + documents transmis par le syndic)
- **Actualisation des données issues de l'observatoire départemental**
 - L'absence des données sur les taxes d'habitation n'a pas permis une comparaison équivalente entre les données 2010 et 2015 : une classification s'est faite sur la base des diagnostics : **3 copropriétés en difficulté ; 4 fragiles ; 1 sans difficulté**



Une première phase initiale de diagnostic flash pour les 8 copropriétés volontaires

Classification des copropriétés en POPAC : le diagnostic

Description de la copropriété, de son fonctionnement

Détailler la situation de l'ensemble immobilier dans sa complexité (nombre de lots, composition, existence d'un syndicat principal, etc.)

1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Adresse copropriété	1 à 19 rue Lecoq 62 et 64 rue de Liers 91250 Saint-Michel-sur-Orge	Nombre de bâtiments	5
Section cadastrale	AR 36	Hauteurs	R+2 à R+4
Année de construction	1968	Cages d'escalier	
		Stationnement	194
Chauffage	Collectif (CU)	Ascenseurs	4 sur le bât. B
Gardien	Oui	Autres	-
Nombre de lots principaux	113	Nombre de lots principaux	113
Dont lots d'habitation	113	Dont lots d'habitation	113
Dont lots d'usage commercial	0	Dont lots d'usage commercial	0
Nombre de lots secondaires	194	Nombre de lots secondaires	194
Dont lots de parking	194	Dont lots de parking	194
Dont autres lots	0	Dont autres lots	0
Logements		Logements	
Type	T1 T2 T3 T4 T5 Total	Type	T1 T2 T3 T4 T5 Total
Bât. A	3 3 3 6	Bât. A	3 3 3 6
Bât. B	8 12 4 24	Bât. B	8 12 4 24
Bât. C	3 6 2 12	Bât. C	3 6 2 12
Bât. D	15 10 9 5 39	Bât. D	15 10 9 5 39
Bât. E	32	Bât. E	32
Total	32 23 25 22 11 113	Total	32 23 25 22 11 113
%	28% 20% 22% 19% 10% 100%	%	28% 20% 22% 19% 10% 100%

Organisation Juridique
La copropriété s'est constituée à partir de la création de la SCI du Bois des Roches et comprend d'autres ensembles qu'Allegro. Elle est composée d'un syndicat principal (Syndicat principal des Résidences Boisées) et de syndicats secondaires :
- Résidence Allegro, 5 bâtiments
- Résidence Lecoq, 3 bâtiments
- Résidence Dukas, 4 bâtiments

Analyse de la situation financière

Evaluer le poids des charges, leur répartition.

Evaluer le degré de difficultés financières du syndicat des copropriétaires, le niveau et la nature des impayés.

3. GESTION DE LA COPROPRIETE

ANALYSE DES DEPENSES DE CHARGES COURANTES						
Postes de charges sur l'exercice analysé (2012)	Montant annuel	%	Moyenne/lot /an	OSCAR+ /lot/an	Ecart: Copro OSCAR	Poids des principaux postes de charges
Chauffage et ECS + Eau froide	209 639,01 €	60%	1 855 €	1 264 €	591 €	<ul style="list-style-type: none"> Chauffage et ECS + Eau froide Electricité parties communes Entretien, petites réparations Espaces verts Nettoyage Ascenseurs Honoraires syndic gestion Honoraires syndic autres Frais administratifs Procédures Assurance Frais de personnel + loge Parkings Impôts - Taxes Autres Total
Electricité parties communes	2 513,64 €					
Entretien, petites réparations	5 327,06 €	17%	520 €	626 €	-106 €	
Espaces verts	21 812,64 €					
Nettoyage	29 068,50 €					
Ascenseurs	4 248,69 €	1%	38 €	122 €	-84 €	
Honoraires syndic gestion	18 600,00 €					
Honoraires syndic autres	0,00 €	6%	189 €	252 €	-63 €	
Frais administratifs	2 770,16 €					
Procédures	1 016,24 €	0%	9 €	0 €	9 €	
Assurance	16 024,87 €	5%	142 €	129 €	13 €	
Frais de personnel + loge	39 832,85 €	11%	353 €	483 €	-130 €	
Parkings	0,00 €	0%	0 €	34 €	-34 €	
Impôts - Taxes	1 183,00 €	0%	10 €	14 €	-4 €	
Autres	-0,33 €	0%	0 €	0 €	0 €	
Total	352 036,33 €	100%	3 115 €	2 924 €	-191 €	

*Référéntiel ARC pour une copropriété à niveau de services et équipements équivalents en Ile-de-France

Classification de la copropriété

SYNTHÈSE D'ÉVALUATION	
Indicateurs de fragilité de la copropriété	
Implication du conseil syndical	0
Implication du syndic	2
Relation syndic / conseil syndical	2
Etat bâti	0
Situation financière	1
Approche patrimoniale	1

Approche patrimoniale

Situation financière

Implication du conseil syndical

Implication du syndic

Relation syndic / conseil syndical

Etat bâti

Notation	
Sans difficultés à court terme	
Quelques difficultés	
Cumul des difficultés	X

Evaluer le degré de difficultés rencontré par la copropriété en synthèse des indicateurs.

Proposer une classification en copropriété fragile, en difficulté, sans difficulté apparente.

Le suivi animation engagées avec les 7 copropriétés fragiles ou en difficulté en années 2 et 3

- Suivi et résolution des difficultés rencontrées pour 7 les copropriétés fragiles ou en difficulté
 - Aide au suivi des impayés et au contrôle de gestion du syndic
 - Accompagnement à un projet de rénovation thermique, participation aux AG
 - Enquête d'occupation pour vérifier éligibilité aux aides ANAH
 - Accompagnement sur rétrocession foncière et réaménagements des espaces extérieurs
 - Analyse du règlement de copropriété
 - Sollicitation de subventions d'ingénierie de l'ANAH pour les études commandées par les copropriétés (audit, architecte, maitre d'oeuvre...)
 - Animation d'un club des copropriétés : 2 sessions/an de formations et de partage d'expérience animées par l'ADIL et l'ARC.



Années
2 et 3

Un NOUVEAU DISPOSITIF POPAC 2018-2021

Un nouveau POPAC à l'échelle de l'agglomération Cœur d'Essonne

- 13 communes y compris les deux communes pilotes du premier POPAC
- 24 nouvelles copropriétés choisies avec 10 villes du territoire
 - Dont 17 grandes copropriétés des années 60/70
 - Dont 4 copropriétés récentes (post 1990)
 - Dont 3 petites copropriétés plus anciennes
- 7 copropriétés issues du 1^{er} POPAC nécessitant la poursuite d'un accompagnement
- Animation d'un club copropriétés, notamment pour les copropriétés neuves (veille) et avec une fonction de repérage

AINSI QU'UNE NOUVELLE OPAH PREVUE EN 2019

Une OPAH à l'échelle de CDEA qui s'achève prochainement :

L'OPAH actuellement en cours sur le territoire s'achève au 31 août 2018. Initialement lancée en 2013 sur l'ex CC de l'Arpajonnais, elle concerne tout le territoire de CDEA depuis le 1er mars 2017. C'est une OPAH « Classique » sans volet spécifique pour les copropriétés, qui porte sur 5 thématiques :

La résorption de l'habitat indigne et très dégradé, L'amélioration de la performance énergétique, L'adaptation des logements pour maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie, La production de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Durant sa mise en œuvre sur l'ex CCA, seuls des propriétaires individuels ont sollicité l'OPAH. Depuis son extension sur CDEA, plusieurs copropriétés sollicitent le dispositif, sur son volet économie d'énergie uniquement.

Le calibrage d'un nouveau dispositif pour 2019 :

La mise en place d'une nouvelle OPAH nécessite la réalisation d'une étude pré-opérationnelle réalisée par un bureau d'études, d'une durée d'environ 6 mois. Cette étude doit permettre de définir les priorités d'intervention suite à une analyse globale des besoins du territoire, les périmètres d'intervention, et de calibrer les moyens humains et financiers. L'étude devra orienter vers le dispositif adapté :

- OPAH classique, intégrant un volet « copropriétés fragiles »,
- OPAH classique avec un volet « copropriétés dégradées »
- OPAH « copropriétés dégradées »

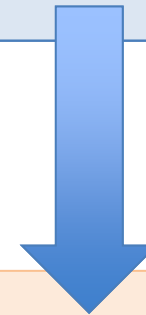
UNE ARTICULATION ENTRE LES DEUX DISPOSITIFS

Le POPAC pour une veille sur le territoire

- Prévention des difficultés pour résoudre des problématiques sans nécessité d'intervention lourde
- Accompagnement préalable à une inscription en OPAH



- Copropriété en difficulté ayant un projet de travaux avancé



L'OPAH pour répondre aux difficultés les plus importantes

- Accompagnement renforcé au redressement
- Possibilité de financer des programmes de travaux dans des conditions plus favorables