



/ CALIBRAGE D'UNE OPAH COPROPRIÉTÉS VILLE DE GONESSE

Rapport de synthèse

Mars 2022
V3

Directrice régionale

Carine Bensimon
carine.bensimon@urbanis.fr

Directrice de projet

Laetitia Dupuis-Fleury
laetitia.dupuisfleury@urbanis.fr

Contact Urbanis

Agence régionale de Paris

115 rue du Faubourg Poissonnière
75009 Paris

01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Urbanis
certifié
ISO 9001
depuis 2003

Dans le cadre du programme de requalification de son centre ville, la ville de Gonesse a mis en oeuvre, en 2018, un dispositif en direction de l'amélioration de l'habitat privé, et plus particulièrement des copropriétés en difficulté. Cette OPAH Copropriétés, d'une durée de cinq ans, concerne 10 adresses situées dans le coeur de ville.

Après quatre années d'animation, et malgré des résultats encourageants sur certaines copropriétés, il est fait le constat, d'une part, que l'outil incitatif ne permet pas de résoudre l'ensemble des difficultés que posent les copropriétés ciblées au dispositif, et d'autre part que le délai de cinq ans correspondant à l'opération en cours n'est pas suffisant pour atteindre un redressement complet, tant du point de vue du fonctionnement et de la gestion que du point de vue technique, des copropriétés qui se sont engagées dans un processus de redressement et qui se sont, dans un premier temps, concentrées sur leurs urgences.

La ville envisage ainsi non seulement de poursuivre le travail d'accompagnement au redressement des copropriétés dégradées, mais également de se doter de moyens d'action renforcés pour lutter contre l'habitat indigne par la mise en place d'une concession d'aménagement. Il est en effet envisagé par la ville de confier à un concessionnaire non seulement la réalisation d'opérations de recyclage foncier, mais également la mission d'intégrer les copropriétés par de l'acquisition de lots afin de participer à leur redressement.

C'est dans cette perspective que la ville a confié à Urbanis la mission de calibrer un futur dispositif opérationnel, calibrage qui doit s'appuyer sur le bilan de l'opération en cours mais également intégrer deux nouvelles adresses au champ d'étude.

1/ Méthodologie	p.5
2/ Perspectives opérationnelles par adresse	p.9
3/ Calibrage du nouveau dispositif	p.17
4/ Annexes : fiches immeubles	p.25

01

/ MÉTHODOLOGIE

Les objectifs poursuivis et les moyens mis en place (pour 5 ans)

La convention initiale d'OPAH-CD signée les partenaires a été amendée dès 2018, arrêtant la liste des **copropriétés suivies à 10 adresses**, présentées sur la carte ci-jointe.

Des objectifs qualitatifs

- Redresser les copropriétés en difficultés et/ou dégradées pour permettre leur réhabilitation ;
- Accompagner les copropriétaires dans l'élaboration, la réalisation et le financement de leurs projets de travaux de rénovation, en les incitant à des rénovations globales et pérennes ;
- Lutter contre l'habitat indigne et indécent, en mobilisant les leviers coercitifs ;
- Inciter aux rénovations thermiques en tenant compte des contraintes techniques et esthétiques ;
- Maîtriser la qualité des travaux et le respect des normes techniques et exigences esthétiques ;
- Encourager la modération des loyers en conventionnant avec l'Anah des logements locatifs ;
- Adapter les logements et immeubles aux personnes âgées, à mobilité réduite, en situation de handicap.

Des objectifs quantitatifs de réhabilitation

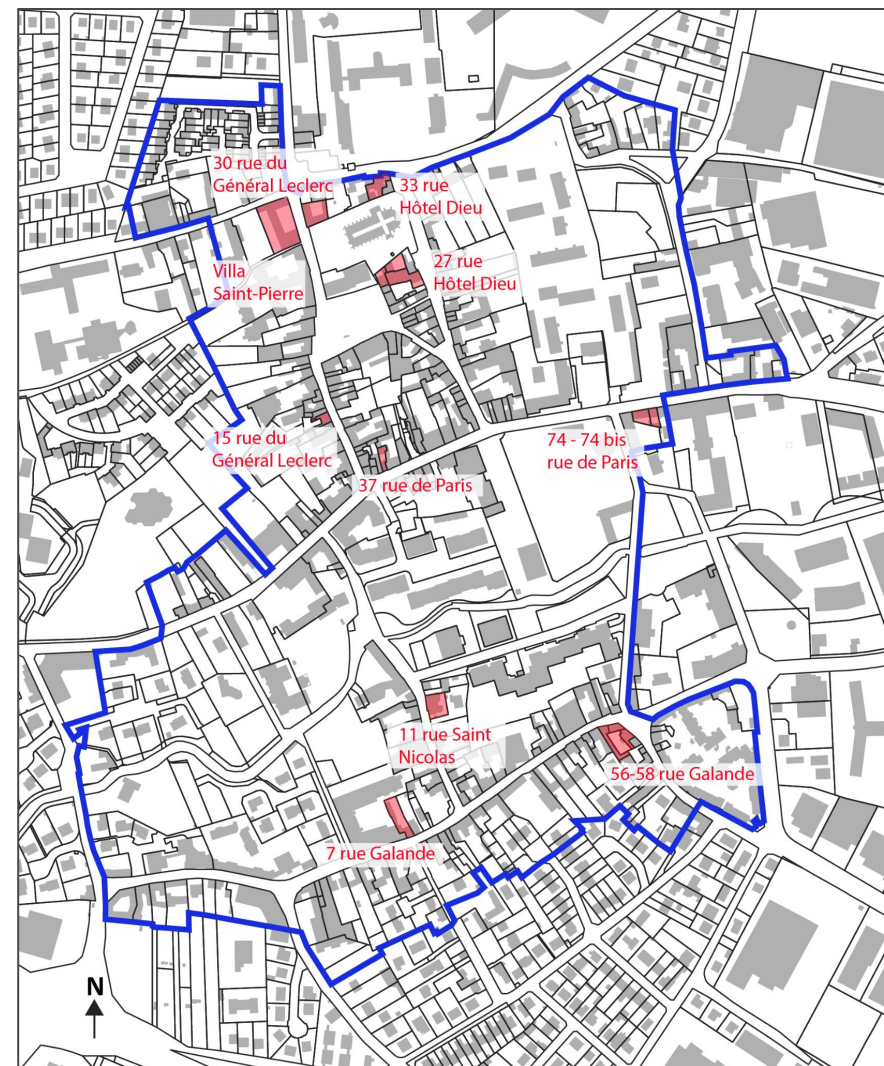
- Intervenir sur la réhabilitation des parties communes des 10 copropriétés ;
- Intervenir sur la réhabilitation de 6 logements (2 lgts indignes ou très dégradés occupés par des PO, 3 lgts de PB privés conventionnés et à loyers maîtrisés, 1 lgt pour des travaux d'adaptation)
- Aider 45 logements à réaliser des travaux de lutte contre la précarité énergétique (18 lgts PO, 2 lgts PB, 25 lgts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires)

Des enveloppes financières et aides mobilisables

- Subventions de l'Anah pour une enveloppe totale de 821 000 €
- Subventions de la Ville pour une enveloppe totale de 656 000 €
- Préfinancement des aides publiques

Une équipe d'animation pluridisciplinaire **Urbanis**, composée de 4 personnes

Le périmètre de l'OPAH-CD 2017-2022



Principaux résultats de l'OPAH-CD après 4 ans d'animation

- Reprise de la gestion pour 6 copropriétés (5 professionnels, 1 bénévole) ;
- 3 copropriétés ont fait l'objet d'aides au syndicat pour la réalisation de travaux d'améliorations en parties communes
- 8 copropriétés ont bénéficié d'un financement ville pour la réalisation d'études préalables aux travaux, soit 12 dossiers de demande de subventions (études Moe, DTG, RAAT, études géomètre...)
- 8 demandes d'aides à la gestion ont été sollicitées pour 5 copropriétés ;
- Un levier coercitif actionné à 3 reprises dont un en cours (arrêtés de péril, injonction préfectorale au plomb) ;
- 13 ménages accompagnés dans le cadre du suivi social, dont 11 PO et 2 PB (apurement des dettes, accompagnement budgétaire et résorption des impayés...)
- 27 participations en Assemblée Générale en vue de la reprise à la gestion et d'une aide à la décision ;
- 18 commissions impayés (sur 5 copropriétés) pour la mise de protocole d'accord et suivi des procédures contentieuses engagées
- L'enveloppe réservée par l'Anah a été consommée à 86% et à 12% pour la ville de Gonesse

L'étude de calibrage d'un nouveau dispositif devant succéder à l'OPAH-CD 2017-2022 porte sur **12 adresses**, soit :

- **9 des 10 adresses actuellement suivies dans le cadre de l'OPAH-CD.** La copropriété sis 15 rue du Général Leclerc est exclue de l'étude car elle sera intégrée dans un projet d'aménagement global en partenariat avec I3F.
- **3 nouvelles adresses** repérées par la ville de Gonesse comme potentiellement en difficulté, qui pourraient intégrer le nouveau dispositif :
 - 2 avenue des Myosotis
 - 32 rue Bernard Février
 - 18 rue Lorgnet

L'objectif de l'étude est de définir pour chacune des 12 adresses la stratégie d'intervention adaptée à sa situation, en fonction notamment :

- du niveau d'urgence quant aux problématiques de dégradation du bâti et de gestion et, de fait, des capacités de redressement de la copropriété
- du niveau d'adhésion et de coopération des copropriétaires et des instances de gestion dans le cadre de l'OPAH-CD 2017-2022

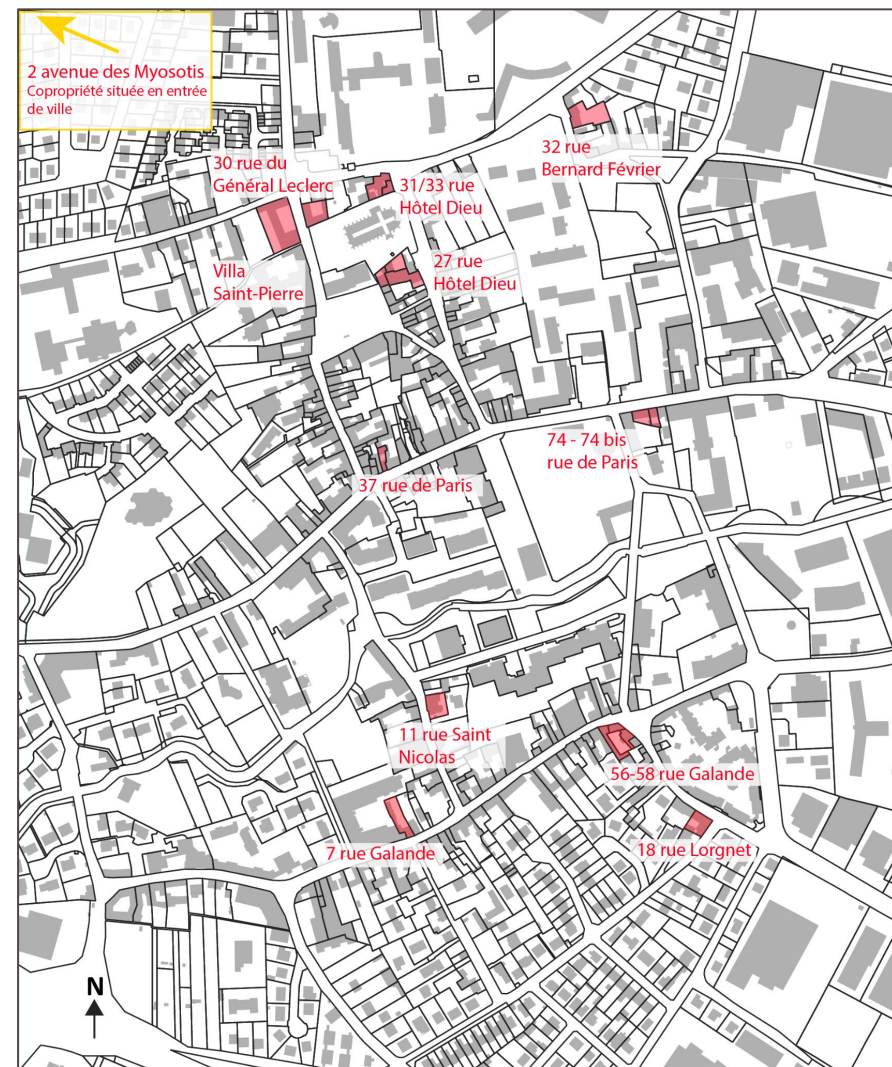
L'étude s'appuie ainsi sur le bilan de la 4ème année d'OPAH CD et la réalisation de nouveaux diagnostics concernant les copropriétés nouvelles soumises à l'étude. Des études faisabilité de recyclage foncier complète l'approche.

Il s'agit ensuite de définir globalement le contenu opérationnel et les modalités de fonctionnement du dispositif en articulation avec la future concession d'aménagement :

- les objectifs visés en fonction des enjeux et besoins déterminés
- les moyens financiers et opérationnels à mettre en place selon les cibles (redressement, recyclage, portage)
- la chronologie des procédures
- les effets attendus...

L'étude servira de base à la rédaction d'une nouvelle convention opérationnelle.

Le périmètre de l'étude de calibrage



02

/ PERSPECTIVES
OPÉRATIONNELLES
PAR ADRESSE

1

Les situations hors dispositif d'accompagnement soutenu par l'Anah

Synthèse du diagnostic

- Immeuble constituant l'angle rue Pierre Lorgnet / rue Auguste Morisseau, opposé de l'angle 56/58 rue Galande dont le recyclage est préconisé ; forte visibilité dans une rue très circulante
- Copropriété gérée "en bon père de famille" par l'un des copropriétaires occupants
- Copropriété composée uniquement de propriétaires occupants (4), pour certains modestes
- Besoin en travaux concentrés sur les ravalements

Conditions de réussite

- Adhésion de la copropriété à une gestion conventionnelle et formalisée

- 18 rue Pierre Lorgnet

Enjeux

- Visibilité et cohérence dans le traitement de l'îlot
- Soutien financier aux propriétaires
- Inscription de la copropriété dans une gestion et un fonctionnement conventionnels

Sans difficultés majeures, cette copropriété ne remplit pas les conditions d'intégration à un dispositif d'accompagnement soutenu par l'Anah mais répond à la cible du dispositif de soutien au ravalement mis en place par la ville de Gonesse.



2

La poursuite de l'accompagnement des actions engagées

- 37 rue de Paris

Synthèse du bilan à 4 ans

- 1 copropriété en bonne voie de redressement :
 - Copropriété bien gérée bénévolement par une propriétaire occupante investie
 - 1ère tranche de travaux de sortie de péril réalisée en 2020
 - 2ème tranche de travaux de ravalement de deux façades avec ITE, de réfection de la cour, de l'entrée, des balcons votée en juin 2021, les subventions sollicitées au 4e trimestre 2021

Enjeux

- Suivi technique du programme de travaux
- **Suivi financier jusqu'au solde pour le préfinancement des subventions** (suivi par un opérateur indispensable)

Conditions de réussite

- Réalisation du programme de travaux



3

La poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement

Synthèse du bilan à 4 ans

- 2 copropriétés engagées dans une démarche de redressement :
 - amélioration des taux d'impayés
 - engagement de procédures de recouvrement
 - mobilisation des propriétaires en AG
 - réalisation des travaux d'urgence
 - préparation, voire vote des travaux de patrimoine
- 1 copropriété ne s'étant pas inscrite dans une démarche de redressement mais dont les **difficultés** (contentieux, absence de syndic) **ont été levées en octobre 2021**

Conditions de réussite

- Renouvellement de la labellisation "copropriété en difficulté" malgré les améliorations réalisées
- Capacité à porter des lots de copropriété
- Pour 1 copropriété (7 rue Galande) : stratégie d'accompagnement à requestionner en cas d'échec de la proposition incitative => clause de revoyure à fixer

- Villa Saint Pierre
- 11 rue Saint Nicolas

- 7 rue Galande

Enjeux

- Poursuivre l'accompagnement à la gestion, et notamment les **actions de recouvrement** de certaines copropriétés
- **Maintenir l'implication** des propriétaires
- **Poursuivre la dynamique engagée** lors de l'OPAH CD en accompagnant **les propriétaires** dans leur démarche d'entretien et revalorisation de leur patrimoine en proposant des **aides significatives et une labellisation pour solliciter les aides au syndicat des copropriétaires**
- Mettre en place **des préfinancements** le cas échéant
- Mobiliser l'**aide spécifique** de la ville pour la revalorisation des façades



4

La mise en oeuvre d'un accompagnement au redressement

Synthèse du diagnostic

- 2 adresses à très forte proportion de **propriétaires bailleurs**
- 2 sites présentant un **enjeu urbain fort** : position géographique stratégique, forte visibilité
- 2 immeubles en état moyen voire dégradé
- des quote-part de travaux élevées, difficilement supportables sans la mobilisation d'aides financières
- 2 copropriétés sans budget dévolu à l'entretien et la gestion courante des parties communes et des copropriétaires peu investis dans l'entretien de leurs biens ; un contentieux à l'origine d'impayés
- 2 copropriétés dont certains copropriétaires bailleurs semblent conscients et motivés à réaliser des travaux d'entretien et de mise en valeur de leur patrimoine

Conditions de réussite

- Obtention de la labellisation "copropriété en difficulté" sur des copropriétés à majorité de bailleurs
- Mobilisation des services techniques communaux (situations locatives)
- Capacité à porter des lots de copropriété
- Stratégie d'accompagnement à requestionner en cas d'échec de la proposition incitative => clauses de revoyure à fixer

- 2 avenue des Myosotis
- 32 rue Bernard Février

Enjeux

Enrayer le processus de dégradation en cours :

- Accompagner la gestion, et notamment mettre en place les budgets dévolus à l'entretien, résoudre les contentieux, apurer les impayés
- **Insuffler l'implication** des propriétaires
- **Engager les propriétaires** dans leur démarche d'entretien de leur patrimoine en proposant des **aides importantes et une labellisation pour solliciter les aides au syndicat des copropriétaires**
- Mettre en place **des préfinancements** le cas échéant
- Mobiliser **l'aide spécifique liée au patrimoine** pour la revalorisation des façades



5

Le renforcement du volet coercitif

Synthèse du bilan à 4 ans

- Problématiques de fonctionnement persistantes
- Incapacité à mener les études préalables dans le temps de l'OPAH et/ou n'envisageant que des interventions techniques ponctuelles
- Absence d'intérêt pour une requalification globale
- Des besoins en travaux importants pour améliorer les conditions d'habitabilité des logements et notamment leur conditions de salubrité et de sécurité

Conditions de réussite

- Mise en oeuvre d'une Opération de Restauration Immobilière
- Renouvellement de la labellisation "copropriété en difficulté"
- Capacité à porter des lots de copropriété

- 27 rue de l'Hôtel Dieu
- 30 rue Général Leclerc
- 74-74 bis rue de Paris rue de Paris

Enjeux

- Contraindre les propriétaires à engager la réhabilitation de leurs immeubles
- Nécessité d'inscrire cette coercition dans un dispositif encadrant :
 - poursuite de l'accompagnement à la gestion (mise en oeuvre et/ou suivi des actions de recouvrement)
 - accompagnement de la procédure (juridique et technique)
 - aide au financement des travaux
 - portage de lots de copropriétés



6

Le recyclage foncier

Synthèse du bilan à 4 ans

- des logements et des parties communes présentant des situations d'insalubrité et des indices de dégradation élevés (0,56 rue Galande, 0,64 rue de l'Hôtel Dieu)
- une absence de collaboration et d'implication dans le dispositif depuis 4 ans
- des besoins en travaux très importants, estimés de 1700/m² HT (rue Galande) à 2000€/m² HT (rue de l'Hôtel Dieu) avant études de sols et structure
- une exigüité et un enchevêtrement des bâtiments rendant la réalisation de travaux très complexe (n°33)
- des travaux qui, malgré leur ampleur, ne permettraient pas une mise aux normes de confort actuelles des logements (orientations, distribution des logements, systèmes d'accès, taille et disposition des pièces, ...)
- un investissement "déraisonnable" au regard de la qualité du patrimoine

Conditions de réussite

- Déclaration du caractère irrémédiable de l'insalubrité par arrêté préfectoral
- Capacité à reloger les occupants éligibles

- 56-58 rue Galande
- 31 et 33 rue de l'Hôtel Dieu

Enjeux

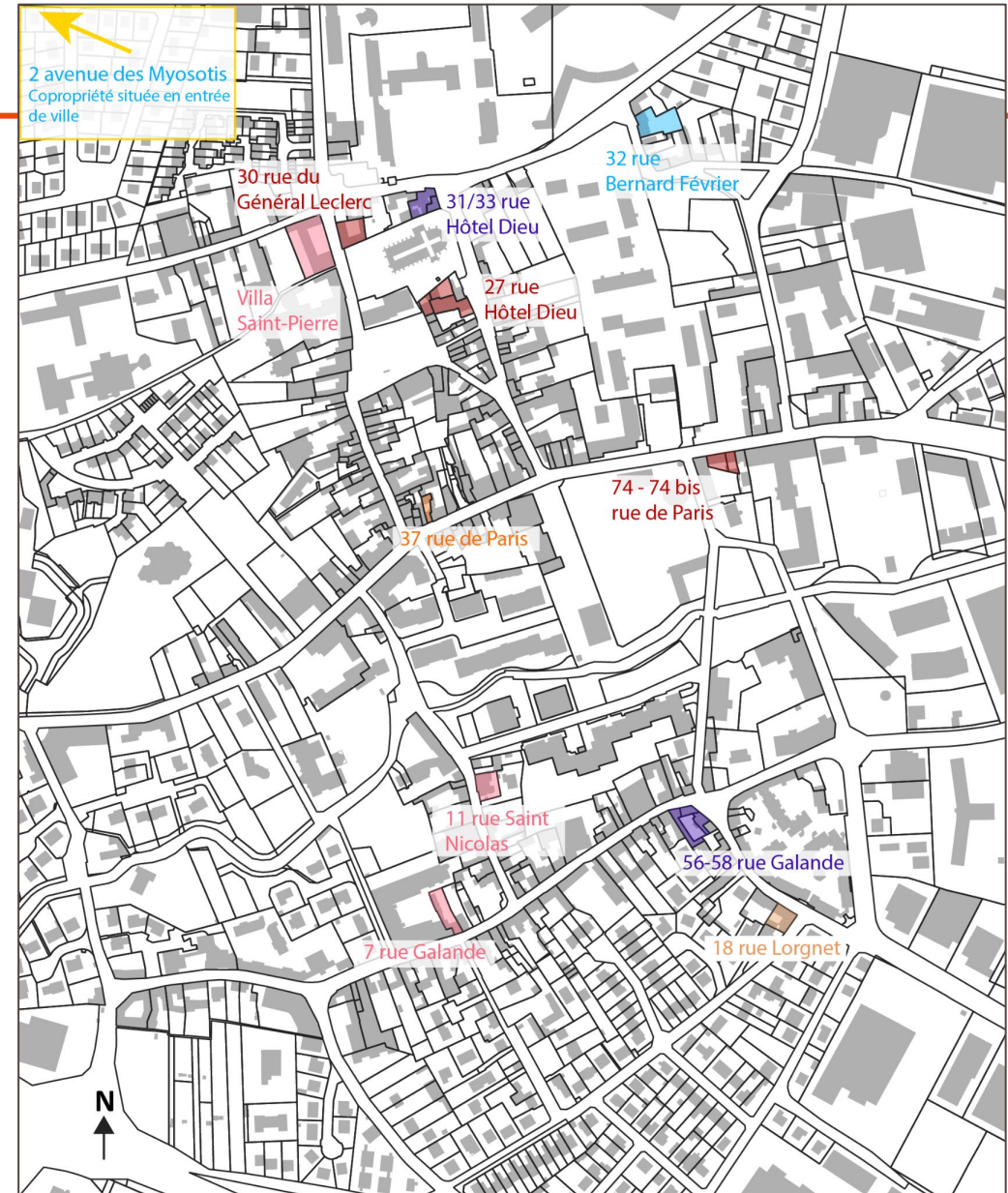
- Eradiquer l'habitat indigne et obsolète
- Promouvoir des conditions de vie et d'habitat dignes et décentes
- Renouveler l'offre immobilière obsolète
- Revaloriser le foncier du centre ville



02/ PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES PAR ADRESSE

Synthèse des perspectives opérationnelles

Situation hors dispositif d'accompagnement soutenu par l'Anah	→ 1 adresse
Poursuite de l'accompagnement des actions engagées	→ 1 adresse
Poursuite de l'accompagnement renforcé au redressement	→ 3 adresses
Mise en oeuvre d'un accompagnement au redressement	→ 2 adresses
Renforcement du volet coercitif	→ 3 adresses
Recyclage foncier	→ 2 adresses

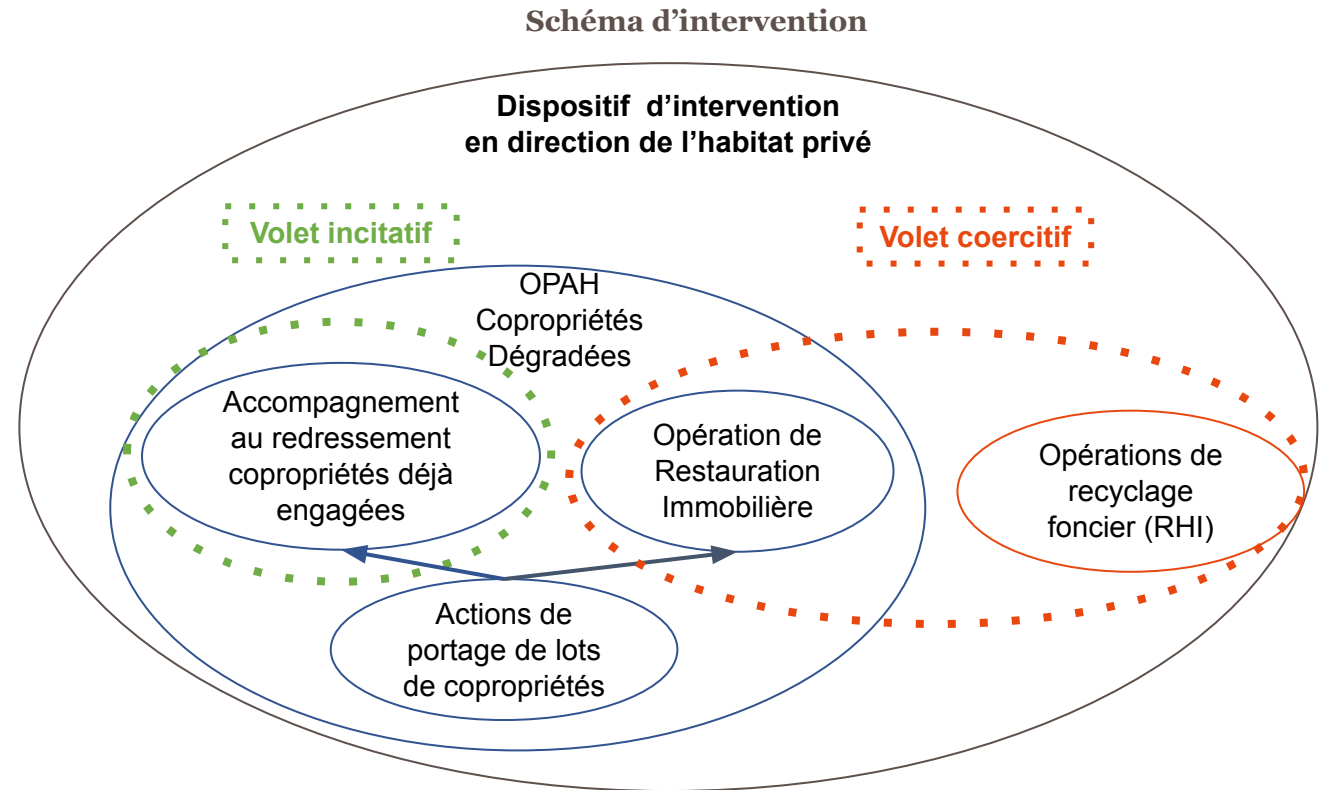


03

/ CALIBRAGE DU
NOUVEAU DISPOSITIF

Les conditions de réussite d'une nouvelle OPAH CD

- Poursuite du système de financement et de préfinancement des travaux et de soutien à la gestion ;
- Engagement d'actions coercitives contraignant les propriétaires à engager des travaux globaux et pérennes : mise en oeuvre d'une Opération de Restauration Immobilière ;
- Mise en oeuvre d'actions de portage de lots en copropriété pour soutenir le redressement (lutter contre les impayés et favoriser la réalisation des travaux) aussi bien pour les adresses accompagnées de façon incitative que pour les immeubles objet d'une ORI ;
- Clause de rendez-vous en cours de dispositif pour questionner l'efficacité du volet incitatif sur les nouvelles adresses et le 7 rue Galande et envisager au besoin l'engagement d'une seconde Opération de Restauration Immobilière ;
- Ne pas intégrer à une nouvelle opération les sites pour lesquels la réhabilitation n'est ni souhaitable ni soutenable : mise en oeuvre d'opérations de recyclage foncier au titre de l'insalubrité irrémédiable.



Proposition d'objectifs et enveloppes d'aides aux travaux et au redressement

Aides aux travaux - Aides aux syndicats	Objectifs	Anah	Ville
Copropriété en difficulté (35 ou 50% selon IDD)*	8	442 300€	153 350€
Travaux lourds / LHI *	2	40 300€	20 200€
Rénovation énergétique	7	1 403 700€	345 400€
<i>Ravalement simple (OCAH)</i>	1		40 000€
Total des aides aux travaux sur 5 ans		1 885 300€	519 000€**
soit par an en moyenne		377 000€	103 800€**

*2 rue des Myosotis : 20% ; 32 rue B.Février : 35%)

** Hors aides OCAH

Autres aides au redressement	Objectifs	Anah
Aide à la gestion /an	7	21 000€
Portage de lots de copropriété	24	504 000€
Total des autres aides au redressement sur 5 ans		569 000€*
soit par an en moyenne		114 000€

* AAG : estimation 3 000€/an/copropriété sur 3 ans chacune

Eu égard aux difficultés que rencontrent la majorité des copropriétés, aux montants élevés de travaux et à la difficulté de mobiliser les propriétaires bailleurs à titre individuel, il est proposé d'engager une nouvelle OPAH CD, comprenant la labellisation Copropriété en difficulté pour 8 copropriétés et le suivi technico-administratif pour une neuvième, ainsi que la reconduction du dispositif de soutien financier mis en place pour l'OPAH CD 2017-2022.

Pour renforcer l'efficacité de l'opération, deux nouveaux volets sont actionnés. D'une part, la mise en oeuvre d'une opération de restauration immobilière, visant 3 copropriétés dans un premier temps, volet susceptible d'évoluer en fonction de la réactivité des copropriétés accompagnées de façon incitative. Et d'autre part, d'un volet "portage de lots de copropriété" impliquant une prise de parts au sein des syndicats et la possibilité d'intervenir sur la dynamique de l'immeuble et le financement des travaux.

Les besoins en termes de portage ont été estimés principalement au regard de l'endettement de certains copropriétaires et dans la limites des règles fixées par l'Anah. Au total, 24 lots pourraient être acquis afin d'enrayer l'endettement des copropriétés et participer à leur redressement.

L'implication dans ces copropriétés suppose également le financement des travaux évalués à :

- Quote part moyenne des travaux : 45 000 €
- RAC moyen : 19 700€,
soit un investissement sur 5 ans de 500 000€ TTC

Contraindre les copropriétaires à engager les travaux

Au regard de l'immobilisme de certains copropriétaires malgré l'appui qui leur a été offert depuis 2017 grâce à l'OPAH CD, il semble opportun, tout en maintenant un dispositif d'accompagnement, d'exiger de la part des copropriétaires la réhabilitation de leurs immeubles.

Cette exigence peut s'appuyer sur une Opération de Restauration Immobilière, opération d'aménagement régie par le Code de l'Urbanisme, qui permet de contraindre les copropriétaires à réaliser des travaux déclarés d'utilité publique, sous peine d'expropriation.

L'opération se déroule en deux phases distinctes :

- l'enquête publique aux fins de déclaration des travaux d'utilité publique et support d'une première phase d'animation,
- l'enquête parcellaire destinée à déterminer précisément la propriété des biens et leur susceptible cessibilité en cas de non respect des obligations faites à leurs propriétaires, socle de la seconde phase d'animation de l'opération.

L'opération de restauration immobilière nécessite la mise en place d'une animation spécifique d'un point de vue pédagogique (procédure d'aménagement), technique (permis de construire obligatoire) et financier (fiscalité et subventions).

Trois copropriétés sont dans un premier temps visées par une ORI. Les travaux de réhabilitation de ces trois immeubles représentent un montant de 2 154 000 € TTC pour un montant de subventions (Anah et Ville) estimé de 1 102 340 €.

En cas de non respect de la procédure de la part des propriétaires, la collectivité peut être amenée à acquérir les biens, par voie amiable, de délaissement ou d'expropriation. Au regard des diverses ORI déjà conduites, il est estimé à 25 à 30% le taux d'immeubles acquis par la puissance publique. Le "risque" peut ainsi être évalué à l'acquisition d'un immeuble, soit à 1,4M€ (prix moyen).

Favoriser l'attractivité et la mixité sociale des quartiers

Dans les périmètres objets d'opérations de revitalisation du territoire (ORT), l'Anah a ouvert la possibilité de financer certains porteurs de projets dans le cadre des dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de vente d'immeubles à rénover (VIR).

Ces deux dispositifs visent la réhabilitation d'immeubles entiers, vacants et ou dégradés, et la vente des logements ainsi réhabilités dans un but de mixité sociale, à travers l'accession sociale à la propriété (VIR) ou la mise en location préalable à travers un conventionnement (DIIF).

Les besoins de mobilisation de ces dispositifs doivent être identifiés et étudiés afin de pouvoir être inscrits dans la convention de programme qui lie la collectivité et l'Anah pour permettre au porteur de projet de réaliser la demande de financement afférente à son ou ses projet(s).

Le porteur de projet acquiert des biens entiers, préalablement identifiés comme éligibles au programme, réalise les travaux de réhabilitation globale du ou des immeuble(s) avec un objectif de performance énergétique, puis revend le ou les bien(s) suivant l'objectif de mixité sociale, éventuellement à l'issue d'un portage locatif (DIIF).

Le financement du DIIF et de la VIR porte sur une aide aux travaux, à l'immeuble. Le taux maximal est de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1000 €/m², plafonné à 900 000€ HT par immeuble, soit 225 000€ par immeuble.

Les porteurs de projets peuvent être, par exemple, des bailleurs sociaux, SEM, SPL, EPA, concessionnaires d'aménagement, EPF, promoteurs privés, etc.

Dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière, il a été envisagé et évalué au point précédent l'acquisition de la totalité des lots composant un immeuble (74bis rue de Paris) et sa scission de la copropriété initiale (74-74bis rue Paris) afin d'autonomiser les deux immeubles.

Dans cette configuration, l'immeuble sis au 74bis rue de Paris deviendrait de fait une monopropriété, dégradée et vacante, maîtrisée par le concessionnaire de la ville de Gonesse. Le projet de réhabilitation de cet immeuble, porté par le concessionnaire, pourrait être éligible au DIIF ou à la VIR, sous réserves de la possibilité technique d'atteindre l'étiquette D dans le cadre des travaux de réhabilitation (non garantie) et de la volonté de la ville de Gonesse de voir produits en centre-ville des logements destinés à l'accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée.

Ces dispositifs pourraient également être mobilisés sur des immeubles en monopropriété repérés par la ville (14, 37 et 39 rue Galande, 6 rue d'Aulnay).

Zoom sur les deux nouvelles copropriétés portées à l'étude

L'Anah a interrogé l'opportunité de mobiliser les dispositifs DIIF et VIR sur les deux nouvelles copropriétés portées à l'étude que sont les 2 rue des Myosotis et 32 rue Bernard Février, notamment au regard de la difficulté à pouvoir les labelliser "Copropriétés en difficulté" en raison de la prédominance de propriétaires bailleurs au sein de ces deux copropriétés.

Il est tout d'abord rappelé ici que ces deux copropriétés souffrent de dysfonctionnements relatifs à leurs gestions d'une part, et nécessitent la mise en oeuvre de programmes de travaux globaux, dans des contextes de forte visibilité de ces immeubles à l'entrée de ville et dans le centre de Gonesse. Sans accompagnement ni soutien financier à l'échelle des syndicats de copropriétaires, soutien conditionné à l'adhésion des propriétaires bailleurs aux règles et normes de mise en location, ces copropriétés seront dans l'incapacité de se mobiliser favorablement.

Une labellisation "Copropriété en difficulté" est donc souhaitée pour engager ces immeubles dans des projets de redressement, dispositif soumis à une clause de revoyure, dans un délais qui reste à déterminer, et qui pourrait conduire, en cas d'échec de la proposition incitative, à la mise en oeuvre d'une seconde Opération de Restauration Immobilière.

Si effectivement une ORI était mise en oeuvre sur ces deux adresses, les conséquences envisageables à ce stade de connaissance seraient les suivantes :

- 32 rue Bernard Février : au moins un des copropriétaires souhaite entreprendre la réhabilitation de l'immeuble, voire acquérir d'autres lots, il est peu probable qu'il soit vendeur dans le cadre d'une ORI, ni qu'une demande de cessibilité soit justifiée. L'acquisition totale de l'immeuble ne semble pas envisageable dans le cadre de la procédure.
- 2 rue des Myosotis : à considérer que l'ensemble des copropriétaires soient vendeurs ou refusent de s'engager dans un programme de travaux, l'acquisition de la totalité de l'immeuble serait soumise à l'acquisition des locaux commerciaux, non justifiée dans le cadre de l'ORI. Là encore, l'acquisition totale de l'immeuble ne semble pas envisageable dans le cadre de la procédure.

Le financement des opérations de recyclage foncier

Désignation	31/33 Hôtel Dieu	56-58 Galande
Etudes préalables	19 200 €	19 200 €
Frais de relogement	78 000€	39 000€
Appropriation des sols	781 500€	598 000€
Libération des sols	247 500€	162 000€
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	25 000€	16 200€
Frais de maîtrise d'ouvrage	183 000€	118 000€
Total des dépenses	1 334 000€	952 000€
Total des recettes (vente des charges foncières)	451 800€	330 500€
Déficit prévisionnel	917 700€	651 500€
Subvention Anah	642 500€	435 000€
A la charge de la collectivité	257 500€	186 500€

Les deux sites 31/33 rue de l'Hôtel Dieu et 56-58 rue Galande répondent aux critères de définition de l'habitat insalubre, le recyclage foncier de ces sites pourrait ainsi être subventionné par l'Anah, sous réserve de vérification de l'éligibilité des projets eu égard d'une part à l'obtention des arrêtés préfectoraux ad hoc et d'autre part à la programmation envisagée.

En effet, la ville de Gonesse dispose d'un taux de logements sociaux élevé, de l'ordre de 45%, et les opérations produites ces quinze dernières années ont largement privilégié la production de logements intermédiaires. Ainsi, le développement de la mixité sociale peut s'entendre par la production, au moins en partie, d'une offre de logements libres, permettant d'attirer d'autres catégories sociales que celles éligibles au logement conventionné.

Les projets envisagés en sortie d'opération (détaillés dans les fiches annexes) prévoient une mixité entre du logement libre (6 logements rue de l'Hôtel Dieu) et du logement intermédiaire (11 logements rue Galande).

Le financement du suivi-animation

Désignation	Nb copropriétés	Coût HT	Coût TTC
Missions de conseil et d'animation	8	226 000€	271 200€
Missions renforcées envers les copropriétés	8	61 000€	73 200€
Animation spécifique de l'ORI	3+2	41 000€	49 200€
Missions transversales		99 000€	118 800€
Total des dépenses		427 000€	512 400€
Subvention Anah (50%)		213 500€	256 200€

03/ CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU DISPOSITIF D'ENSEMBLE

			OPAH COPROPRIÉTÉS										
			année 1		année 2		année 3		année 4		année 5		
			2022 sem 1	2022 sem 2	2023 sem 1	2023 sem 2	2024 sem 1	2024 sem 2	2025 sem 1	2025 sem 2	2026 sem 1	2026 sem 2	2027 sem 1
Rédaction du projet de convention d'OPAH CD / signature OPAH Cd 2017-2022													
Acquisition de lots de copropriété (convention d'urgence)													
Concession d'aménagement													
OPAH COPROPRIÉTÉS	Volet copropriétés en difficultés (8 copropriétés)	Màj diagnostics et labellisation 2 nouvelles copropriétés											
		Mobilisation des copropriétaires (2 copropriétés)											
		Accompagnement au redressement financier											
		Accompagnement technique											
		Accompagnement social des propriétaires modestes											
		Accompagnement financier											
		Suivi technico-administratif (1 copropriété)											
		Acquisition de lots de copropriété (portage de redressement)											
	Volet coercitif / ORI (3 copropriétés) (+ seconde ORI potentielle non programmée)	Préparation du dossier de DUP ORI											
		Enquête publique et DUP											
Animation de l'ORI													
Enquête parcellaire													
Demande de cessibilité le cas échéant													
			OPÉRATIONS DE RECYCLAGE FONCIER										
OPÉRATIONS DE RECYCLAGE FONCIER	Acquisitions amiables / préemptions												
	Mobilisation de l'ARS												
	Arrêté d'insalubrité irrémédiable												
	Dossier de demande d'éligibilité Anah												
	Etude de calibrage et demande de subvention Anah												
	Dossiers d'expropriation "Vivien"												
	DUP et cessibilité												
	Relogement												
	Prise de possession												

0

/ ANNEXES : FICHES
IMMEUBLES

4



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AK 85

Surface parcelle : 1195 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : 1794

Nb de bâtiments : 1 bâtiment en R+3 - 1 bâtiment en R+2

Nb de logements : 27

Surface habitable : 1269 m²

Nb de locaux d'activité : 1

Stationnement : non

Annexes : non

Espaces extérieurs : cour côté rue - espace vert à l'arrière des bâtiments



Etat de propriété

Données de 2021

Nb de PO : 12

Nb de PB : 15

Nb de logements Ville : 1

Nb de mutations 2018-2021 : 8

Prix de vente moyen : 2750€/m² (2500 €/m²* dans le secteur de l'immeuble)

* *Meilleursagents.fr* 10/2021

Occupation

Données de 2018

Nb de ménages locataires : 14

Suspicion de suroccupation : oui - 1 logement

Nb de ménages suivis dans le cadre de l'OPAH CD : 5 ménages PO, suivis financiers dans le cadre de l'engagement de travaux.

Les logements de l'immeuble sont majoritairement occupés, aucun problème de vacance n'a été repérée.

Les mutations récentes (8) ont possiblement modifié l'occupation de l'immeuble. La répartition PO/PB reste toutefois stable.

Gestion

Syndic : Professionnel

Nom et coordonnées du syndic : Cabinet 2ASC - 52/54 avenue du 8 Mai 1945

Composition du conseil syndical : 3 membres PO - présidente : Mme COJEAN

Date de la dernière AG : 02/12/2021

Participation aux 3 dernières AG : Moyenne, entre 42 et 50% des copropriétaires

Mobilisation du conseil syndical : Bonne

Implication du syndic : Syndic nouvellement nommé (dernière AG)

Conformité des documents comptables : Bonne

Examen du règlement de copropriété : Bon

Situation en juin 2021

Montant total des impayés : 38 554 euros selon la dernière balance comptable (juin 2021) soit un taux de 91% - 11 copropriétaires en impayés dont 6 pour une dette supérieure à 1000 euros

Nb de procédures engagées : 5 dossiers en procédures contentieuses dont 2 saisies immobilières

L'ancien syndic n'a fait aucun retour à l'opérateur et aux membres du conseil syndical durant la quasi totalité de l'année 2020 (gestion courante, suivi/démarrage des travaux, procédures impayés...). Les taux de participation aux AG ont décliné ces trois dernières années et la validité de l'AGE 2018 a été contestée. Les copropriétaires souhaitant changer de syndic ont exigé, en juin 2021, la tenue d'une AG pour la mise au vote d'un changement de syndic. Cette demande n'a pas été respectée, dans un premier temps, pour des raisons comptables (versement des subventions) et la copropriété n'était plus représentée depuis fin juin 2021 (fin de contrat). Une AGE convoquée à l'initiative des copropriétaires a permis la nomination d'un nouveau syndic en décembre 2021.

On observe une diminution deux tiers des impayés depuis le début de l'OPAH CD, en partie grâce à la vente du logement du plus grand débiteur de la copropriété à la Ville. Un PB est très endetté, à hauteur de 22 150 euros. Si des procédures sont engagées, l'opérateur n'a à ce jour pas de visibilité sur leur avancement.

L'ancien syndic (cabinet Citya) n'a toujours pas validé les comptes 2020 et 2021 et ce, malgré les nombreuses demandes du conseil syndical et de l'opérateur : conséquence de cela, la visibilité sur le taux des impayés et l'état des procédures est limitée. L'arrivée du nouveau syndic va permettre la reprise de la gestion financière avec le risque couru d'une demande de régulation importante des charges auprès des copropriétaires.

Le budget prévisionnel 2020/2021 (47 000 euros) est bien en deçà du budget réalisé en 2018/2019 (55 500 euros).

/ 49 RUE DU GENERAL LECLERC (Villa Saint-Pierre)

Diagnostic technique

Date de visite : décembre 2017

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2017 : 12

État général du bâti

(données de 2021)

1	2	3	4
---	---	---	---

État général des parties communes

(données de 2021)

1	2	3	4
---	---	---	---

Performances énergétiques

(données de 2018)

1	2	3	4
---	---	---	---

État général des logements visités

(données de 2018)

1	2	3	4
---	---	---	---

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé

Construit à la fin du 18e siècle, le bâtiment est un ancien pensionnat transformé en logements au début du 20e siècle. Il présente un intérêt patrimonial certain et, situé à l'angle des rues Leclerc et Claret, occupe une position stratégique d'un point de vue urbain. Pour ces deux raisons, des travaux de réhabilitation de ce bâtiment nécessitent l'avis de l'ABF.

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,55

Données de 2021

Procédures récentes : péril ordinaire sur les fondations et le plancher du haut des caves, levé en février 2020 - saturnisme sur les parties communes, levé en avril 2021

Suspicion : un mur de la copropriété est étayé côté ruelle de l'Enfer, à ce jour aucune procédure n'a été prise.

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG
- Travaux de levée du péril ordinaire sur les fondations et le plancher du haut des caves
- Travaux liés à la présence de plomb et la réfection électrique en parties communes, pose de toile de verre sur les murs
- Travaux d'électricité en parties communes
- Travaux de réfection du portail

Actions à réaliser :

- Travaux de remplacement des batteries de boîtes aux lettres (déjà votés en AG et approvisionnés)
- DTG à refaire car non satisfaisant
- Travaux de ravalement de façades, avec ou sans ITE (en fonction notamment de l'approbation de l'ABF), réfection des conduites d'EP et EU dans le même temps, et peut-être travaux de toiture/combles s'ils s'avèrent nécessaires (en cas d'ITE notamment) + travaux sur le mur étayé ruelle de l'Enfer

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	ITE FACADES	494	G	31%	630 000 €	53	E
B	ISOLATION DES COMBLES	621	G	13%	10 000 €	70	F
C	REPLACEMENT DES FENETRES	695	G	2%	100 000 €	80	F
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A + B + C	333	F	53%	740 000 €	33	D



Façade arrière de l'immeuble



Parties communes



Accès à la copropriété

Enjeux et orientations opérationnelles

La copropriété Villa Saint Pierre est en voie d'amélioration, tant d'un point de vue financier que technique. Les travaux urgents de levée de péril et d'inaccessibilité au plomb ont été réalisés. Le bilan paraît positif concernant le traitement des impayés, toutefois les comptes 2020 et 2021 n'ont, à ce jour, pas été approuvés : leur approbation va engendrer une régularisation de charges, avec le risque d'un taux d'impayés important.

La difficile coopération avec l'ancien syndic n'a pas permis à l'opérateur de poursuivre pleinement son accompagnement social, technique et financier. Le cabinet 2ASC, nouvellement nommé, aura dans un premier temps un gros travail de reprise de gestion, de remobilisation des copropriétaires et d'approbation des comptes à effectuer.

La copropriété continue de s'inscrire dans une dynamique de redressement, en témoigne la réflexion autour d'un programme de travaux ambitieux de ravalement des façades. L'architecte des bâtiments de France, consulté à ce sujet, a émis des réserves sur le projet de ravalement des façades avec ITE. Un audit énergétique ainsi qu'un diagnostic technique global seront à prioriser avant la préparation d'une nouvelle mission de maîtrise d'oeuvre.

La copropriété s'est inscrite dans une logique d'amélioration qu'il convient de poursuivre. Le premier objectif est d'accompagner le nouveau syndic dans la reprise de la gestion (durant 5^e année d'opération).

Le second objectif est d'accompagner la copropriété dans son projet de ravalement de façades, objectif qui ne pourra être atteint avant la fin du dispositif actuel. L'intégration de cette copropriété dans un nouveau dispositif est tout à fait opportune.

Enjeux du portage public

3 logements appartenant aux trois plus gros débiteurs de la copropriétés, propriétaires bailleurs (2 saisies immobilières en cours), pourraient faire l'objet d'un portage public.

Montant d'acquisition estimé :

- 353 000€ : 117 500 € / logement (surf moy lgt : 47 m² / prix de vente moyen : 2 500 €)
- Subvention au portage : 63 000€ maximum

Quote part de travaux avant subventions pour les 3 logements : 123 000 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Travaux de réfection des cages d'escalier, de création des colonnes montantes, de ravalement de façades avec ITE, d'isolation des combles et de changement de fenêtres

→ 1 110 000 euros TTC travaux (yc honoraires) sur la base du diagnostic Urbanis 2018 (tx d'économie d'énergie) et d'un devis (autres tx)

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	1 009 000 €
Total Travaux + honoraires TTC	1 110 000 €
Quote-part moyenne/lot	41 000 €
Subventions Anah SDC (50%) (+ x)	578 000 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	73 500 €
Total subventions	651 500 €
Reste à charge	458 000 €
Reste à charge / lot	17 000 €

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AM 17

Surface parcelle : 360 m²

Typologie : Immeuble en copropriété

Année de construction : XIX^{ème} siècle

Nb d'étages : R+1+C

Nb de lots principaux : 8

Nb de logements : 8

Surface habitable : 210 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 0

Annexes : 0

Espaces extérieurs : oui

Etat de propriété

Données de 2021

Nb de PO : 2

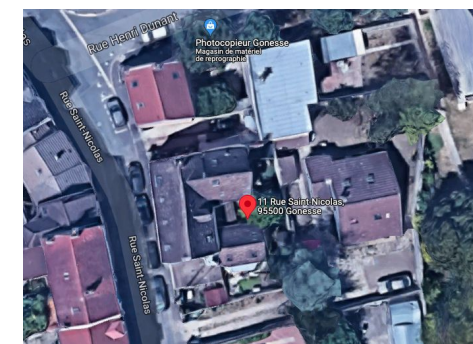
Nb de PB : 6

Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 0

Prix de vente moyen : 2 800 €/m² selon 1
vente réalisée en 2016 (2 780 €/m² dans
le secteur de l'immeuble*)

Meilleursagents.fr 10/2021



Occupation

Données de 2018

Nb de ménages enquêtés en 2018 : 4, 2 PO et 2 locataires

Nb de ménages locataires en 2018 : 5

Suspicion de suroccupation : oui - 1 logement PO

Nb de ménages suivis par Urbanis dans le cadre de l'OPAH CD : 3 (2 PO/1 PB)

En 2018, les 2 propriétaires occupants interrogés étaient éligibles aux aides de l'Anah (Très Modeste et Modeste). Pour chacun un crédit immobilier est en cours (remboursements de 650 € et 600 € par mois) avec des ressources mensuelles faibles. Une des deux situations est particulièrement précaire avec un taux d'endettement à 48 %.

Les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs sont élevés (20€/m2 en moyenne) et ne permettent pas en l'état d'envisager le conventionnement des logements.

A noter : plusieurs lots dont la destination n'est pas du logement au sens du règlement de copropriété sont utilisés comme tels (lot 2 : débarras, lot 4 : atelier, lot 9 : grenier).

Gestion

Mise à jour avec les données de 2021

Syndic : Professionnel

Coordonnées du syndic : 2ASC Immobilier - 52/54 av. du 8 mai 1945 95200 Sarcelles

Composition du conseil syndical : 3 membres - 2 PO / 1PB

Date de la dernière AG : 29/04/2021

Participation aux 3 dernières AG : faible, moins de 50% des copropriétaires

Mobilisation du conseil syndical : Moyenne

Implication du syndic : Bonne

Conformité des documents comptables : Bonne

Examen du règlement de copropriété : Bon

Situation en septembre 2020

Montant des impayés : 7 800 euros d'impayés, soit 78% du budget prévisionnel 2020 - baisse de 33% des impayés par rapport à l'année précédente (2019)

Procédures engagées : pas de procédures engagées en 2021

5 propriétaires sur 8 sont en situation d'impayés, dont 2 avec des dettes supérieures à 3 000 €. Il est important de noter que les impayés ont toutefois baissés entre la 3e et la 4e année de l'OPAH-CD.

Le syndic et le conseil syndical sont plutôt coopératifs. Toutefois, l'ensemble des copropriétaires ne sont pas mobilisés, en témoigne la faible participation en AG.

Par contre, l'architecte missionné pour réaliser le programme de travaux de réhabilitation global de la copropriété (cf. page suivante) n'apparaît pas très coopérant : le syndic a eu des difficultés à lui faire actualiser les coûts de travaux (l'architecte demandait la participation financière des copropriétaires à hauteur de 2 000 euros pour réaliser cette actualisation alors même que l'actualisation des prix est intégrée à son contrat MOE). Aujourd'hui, l'architecte a refait la DPCF et aurait a priori demander aux entreprises de modifier les devis.

/ 11 RUE SAINT NICOLAS

Diagnostic technique

Date de visite : 19/01/2018

Parties communes visitées : Oui

Nb de logements visités en 2018 : 4

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4/ Dégradé

Cet immeuble du XIXème siècle ne présente pas d'intérêt architectural particulier. D'un point de vue urbain, son alignement sur rue structure celle-ci.

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : E

Données de 2021

Indice de dégradation : 0,58

Procédures en cours : Non

Suspicion : Non

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG réalisé en 2019
- mission de MOE lancée et finalisée en juin 2020

Actions à réaliser :

La copropriété est en passe de voter un programme de travaux de réhabilitation global, avec un volet économie d'énergie. Au vu du montant élevé à appeler, les travaux seront phasés :

- phase 1 : travaux prioritaires, nécessaires à la salubrité et la sécurité de l'immeuble (désamiantage, réseaux divers, maçonnerie, cloisonnement, menuiserie bois)
- phase 2 : travaux d'économie d'énergie (ravalement avec ITE, couverture et zinguerie, ventilation)

Estimation des coûts de travaux financés en 5è année d'opération :

- Travaux de phase 1 : 160 000 euros TTC (yc honoraires) sur la base d'un devis

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	Isolation combles sous rampants	694	G	19%	8,000 €	43	E
B	Isolation Thermique par l'extérieur	517	G	40%	60,000 €	30	D
Bouquets de travaux envisageables:							
1	Isolation Combles et façades +VMC :	313	E	64%	68,000 €	16	C



Enjeux et orientations opérationnelles

Aujourd'hui la copropriété est en voie d'amélioration, tant d'un point de vue financier que technique. En effet, le travail collaboratif entre le syndic, le conseil syndical et l'opérateur a permis d'assainir la gestion financière, avec notamment une diminution des impayés, même s'ils restent encore importants. La copropriété est en passe de voter un programme de travaux de réhabilitation. Au vu du montant important estimé par les entreprises, les travaux seront phasés en deux temps et feront l'objet de deux votes en AG. Une première phase permettra de réaliser les travaux prioritaires de mise aux normes de l'immeuble. Une seconde phase concernera des travaux d'économie d'énergie. Un travail de traitement des impayés sera, par ailleurs, nécessaire avant le démarrage des travaux.

L'objectif de la copropriété pour la fin de l'OPAH-CD actuelle est de voter et d'enclencher la première phase de travaux. **Suite à cela, il semble opportun de poursuivre l'accompagnement de cet immeuble dans le cadre d'un nouveau dispositif, afin de réaliser la seconde phase de travaux et d'accompagner le syndic dans la gestion.**

Enjeux du portage public

1 PO endetté est actuellement vendeur.

1 PO et 1 PB sont endettés à plus de 3 000 € (septembre 2020). Face aux travaux à venir, du RAC élevé, combiné aux difficultés actuelles de ces propriétaires, un rachat de leurs lots pourrait s'avérer nécessaire pour permettre à la copropriété de réaliser son programme de réhabilitation complète.

Montant d'acquisition estimé

- 217 000€ : 72 300 € / logement (surf moy lgt : 26 m2 / prix de vente moyen : 2780 €)
- Subvention au portage : 63 000 € maximum

Quote part de travaux avant subventions (3 logements) : 148 500 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Travaux de la phase 2 :

→ 395 000 € TTC (yc honoraires) sur la base d'un devis

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	359 000 €
Total Travaux + honoraires TTC	395 000 €
Quote-part moyenne/lot	49 500 €
Subventions Anah SDC (50%) (+ x)	240 000 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	76 000 €
Total subventions	316 100 €
Reste à charge	79 000 €
Reste à charge / lot	9 900 €

Des primes MPR (Anah) sont également mobilisables sur cette adresse, pour un montant de 118 000 €.

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AK 205

Surface parcelle : 125 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : fin du 19e

Nb de bâtiments : 2 bâtiments en R+3

Nb de logements : 7

Surface habitable : 175 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : non

Annexes : non

Espaces extérieurs : cour centrale entre les deux bâtiments

Etat de propriété

Données de 2021

Nb de PO : 4

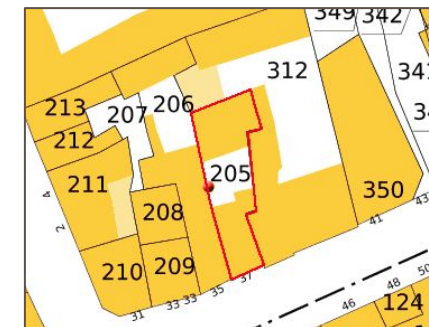
Nb de PB : 3

Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 2

Prix de vente moyen : 3500€/m² (2680€/m²* dans le secteur de l'immeuble)

* Meilleursagents.fr 10/2021



Occupation

Données de 2018

Nb de ménages locataires : 2

Suspicion de suroccupation : non

Nb de ménages suivis dans le cadre de l'OPAH CD : 2

ménages PO, suivis financiers dans le cadre de l'engagement de travaux

En 2018, 6 logements sur 7 étaient occupés, 1 était vacant.

Des solutions de financement ont été trouvées pour deux PO très modestes afin de financer le reste à charge des travaux de sortie de péril.

Un seul PO très modeste pourra être accompagné financièrement dans le cadre de la réalisation des travaux à venir.

Gestion

Syndic : Bénévole

Nom et coordonnées du syndic : Mme Pintor - 37 rue de Paris 95 500 GONESSE

Composition du conseil syndical : 2 membres PO - présidente : Mme Rodrigues

Date de la dernière AG : 20/06/2021

Participation aux 3 dernières AG : Bonne, entre 70 et 100% des copropriétaires

Mobilisation du conseil syndical : Bonne

Implication du syndic : Bonne

Conformité des documents comptables : NR

Examen du règlement de copropriété : Moyen

Situation au 06/10/2021

Montant total des impayés : 0 euros

Nb de procédures engagées : 0

Mme Pintor, propriétaire occupante, a remplacé M. Gosset (ancien syndic bénévole) d'abord en tant que syndic provisoire puis syndic bénévole à partir de 2018. L'option d'un syndic professionnel a été un temps envisagée en début d'opération mais abandonnée au vue des compétences de Mme Pintor pour cette mission. Il règne une bonne entente entre la syndic et les copropriétaires, qui se vérifie par la participation assidue des copropriétaires aux AG. La syndic coopère efficacement avec l'opérateur de l'OPAH CD.

Il n'y a pas d'impayés sur la copropriété. La syndic bénévole réagit rapidement lorsqu'il y a des retards de paiement de charges.

Le règlement de copropriété est moyennement satisfaisant dans la mesure où il n'identifie pas clairement la présence de deux bâtiments, alors qu'une répartition des charges par bâtiment pourrait être instituée.

Diagnostic technique

Date de visite : janvier 2018

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2018 : 4

État général du bâti

(données de 2021)

1	2	3	4
---	---	---	---

État général des parties communes

(données de 2021)

1	2	3	4
---	---	---	---

Performances énergétiques

(données de 2018)

1	2	3	4
---	---	---	---

État général des logements visités

(données de 2018)

1	2	3	4
---	---	---	---

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé

L'ensemble immobilier occupe une parcelle étroite et qui s'étire en longueur. Il est composé de deux bâtiments : le bâtiment sur rue est composé de 4 logements, celui sur cour est composé de 3 logements.

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,51

Données de 2021

Procédures récentes : péril imminent sur les deux bâtiments, levé en avril 2020

Suspicion : non

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG réalisé
- Travaux de levée du péril imminent : sondage et ravalement de la façade rue de Paris et du mur pignon ouest du bâtiment sur cour, travaux de plomberie en parties communes et de reprise des nez de balcons

Nb : En 2018, les logements du bâtiment sur cour souffraient de graves désordres liés aux infiltrations dans le mur pignon.

Actions à réaliser :

- Travaux de ravalement de façades nord et est du bâtiment sur cour avec ITE, rajout de chéneaux, réfection de la chape de béton sur cour, vérification des réseaux et du collecteur enterré, rénovation de l'entrée (porche et couloir), réfection de l'étanchéité des balcons

Estimation des coûts de travaux financés en 5^e année d'opération :

- Travaux de ravalement des façades Nord et Est du bâtiment sur cour avec ITE, de rajout de chéneaux, de réfection de la chape de béton de la cour, de vérification des réseaux et du collecteur enterré, de rénovation de l'entrée (porche et couloir), de réfection de l'étanchéité des balcons.

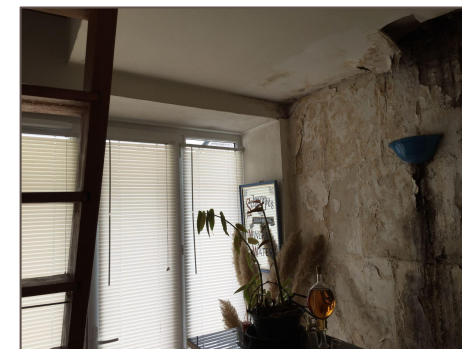
→ 115 000 euros TTC (yc honoraires) sur la base d'un devis

→ Programme de travaux voté, demandes de subventions et de préfinancement en cours

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique
- données 2018



Vue du sol de la cour (photo 2018)



Intérieur d'un logement (photo 2018)

A	Isolation combles	629	G	11%	12 000 €	38	E
B	ITE Façades	466	G	34%	50 000 €	29	D
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A+B	381	F	46%	62 000 €	22	D

Enjeux et orientations opérationnelles

La mobilisation des copropriétaires et la reprise en main de la gestion ont permis la réalisation des travaux urgents et, ainsi, la levée du péril imminent en avril 2020. La copropriété est aujourd'hui en très bonne voie d'amélioration, d'un point de vue gestion et technique. La syndic bénévole, habitante de l'immeuble, est compétente et l'on ne déplore aucun impayé de charges. Un programme de travaux ambitieux a été approuvé en AG visant, entre autres, le ravalement de deux façades avec ITE, la réfection de la cour centrale et de l'entrée. Les demandes de subventions et de préfinancement sont en cours.

La copropriété continue de s'inscrire dans une dynamique de redressement. A noter toutefois que les travaux à venir présentent un coût relativement élevé étant donné le nombre de copropriétaires : un suivi financier et le préfinancement de certains copropriétaires modestes sont à prévoir.

L'accompagnement au redressement de cette copropriété mérite d'être poursuivi afin de la soutenir dans son projet de réhabilitation globale tout en favorisant le maintien des propriétaires occupants.

Durant la 5^e année d'opération puis dans le cadre du nouveau dispositif, il s'agira d'accompagner la syndic bénévole dans le suivi des travaux et la gestion de la copropriété, solder les subventions et clôturer le préfinancement.

Un accompagnement technico-administratif est nécessaire au bon suivi de cette copropriété.

Enjeux du portage public

SO.

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

SO.

Aide à la gestion mobilisable

→ Pas nécessaire



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AK 87

Surface parcelle : 397 m²

Typologie : Immeuble collectif en copropriété

Année de construction : Fin XIX^{ème}

Nb d'étages : R+1+C

Nb de logements : 10

dont vacants (2021) : 0

Surface habitable : 392 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 0

Annexes : 0

Espaces extérieurs : cour commune

Etat de propriété

Données 2021

Nb de PO : 4

Nb de PB : 6

Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 2

Prix de vente moyen : 3 400 €/m² (2 795 €/m²
dans le secteur de l'immeuble*) *Meilleursagents.fr
10/2021



Occupation

Données de 2021

Nb de ménages enquêtés en 2021 : 3 (2 PO et 1 PB)

Nb de ménages locataires : 6

Suspicion de suroccupation : non

Nb de ménages suivis dans le cadre de l'OPAH CD : 0

La copropriété est majoritairement composée de propriétaires bailleurs (6 contre 4 propriétaires occupants). Les deux PO enquêtés sont présents depuis plus de 10 ans. Un des PO souhaite vendre son logement ou le mettre en location. L'autre, un couple de retraité, reste dans cette copropriété faute de pouvoir acheter un autre bien. Ces derniers ont une retraite modeste et pourraient être éligibles aux aides de l'ANAH.

Le couple de locataires rencontré sous-loue le logement à un membre de leur famille et sont arrivés très récemment (moins de 6 mois). N'ayant pas souhaité communiquer leur revenu, leur taux d'effort n'est pas connu.

Si les ménages occupants rencontrés présentent un profil modeste, aucun n'apparaît être dans une situation inquiétante, tant en termes de qualité du logement que financier.

Gestion

Mise à jour avec les données de 2021

Syndic : Professionnel (désignation à l'AG du 10/09/2021)

Coordonnées du syndic : 2ASC Immobilier - 52/54 av. du 8 mai 1945 95200 Sarcelles

Composition du conseil syndical : 2 PO / 2 PB

Date de la dernière AG : 10/09/2021

Participation aux 3 dernières AG : bonne (6 propriétaires sur 10 en 2020, 100% des propriétaires en 2021)

Mobilisation du conseil syndical : inactif

Implication du syndic : nouveau syndic désigné lors de l'AG de septembre 2021

Conformité des documents comptables : mauvaise

Examen du règlement de copropriété : mauvais

Situation au 4e trimestre 2020

Montant des impayés : 10 191 € d'impayés au quatrième trimestre 2020 (98%), en augmentation par rapport au premier trimestre 2020 du fait de plusieurs PB qui n'ont pas régularisé leurs charges car contestent la gestion de l'ancien syndic

Nb de procédures engagées : Aucune

Un nouveau syndic professionnel vient d'être nommé à l'assemblée générale de septembre 2021. Il prend la suite du syndic bénévole, ancien propriétaire bailleur dans la copropriétaire qui a vendu son bien en septembre 2021.

Le nouveau syndic a pour charge de reprendre et d'assainir la gestion de cette copropriété au niveau financier d'abord, notamment de résoudre les conflits autour de la régularisation des charges relatives aux études votées en 2019 (DTG, étude géomètre, DTA) contestées par une partie des propriétaires bailleurs qui ne s'acquittent plus de leurs charges aujourd'hui. La constitution d'un nouveau conseil syndical est, par ailleurs, nécessaire sur cette copropriété, l'ancien syndic bénévole ayant démobilisé les autres copropriétaires.

Le règlement de copropriété est aujourd'hui obsolète, certains espaces communs ayant été privatisés. Un géomètre a été missionné afin de redéfinir les lots et tantièmes de chaque propriétaire. La refonte de l'état descriptif de division nécessitera l'acquisition de lots et/ou parties communes par les propriétaires les ayant librement annexés. Une étude de géomètre a démarré fin 2020 mais n'a pas pu aboutir suite à la non reconduction du syndic CPI (avant le syndic bénévole).

/ 30 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC

Diagnostic technique

Date de visite : 29/09/2021

Parties communes visitées : Oui

Nb de logements visités en 2021 : 3

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4/ Dégradé

Ce bâtiment ancien ne présente globalement pas d'intérêt architectural fort. Dans la cour des annexes construites a posteriori et des aménagements surajoutés confèrent à l'ensemble un aspect complexe et très hétéroclite. Côté rue, le bâtiment possède cependant un intérêt urbain en structurant l'angle des rues du Général Leclerc et Bernard Février. Par ailleurs, l'adresse est située dans un périmètre Monument Historique, et doit donc faire l'objet d'une attention particulière en cas de réhabilitation.

Classe énergie : F

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,54

Procédures en cours : aucune, mais présence d'un étais sur le mur mitoyen de la cour intérieure (héberge sous arrêto)

Suspicion : aucune

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG voté mais non réalisé
- Etude de géomètre pour refonte de l'EDD lancée mais non terminée

Actions à réaliser :

- Etudes préalables :
 - o réalisation du DTG, d'un CREP et d'un diagnostic amiante
 - o étude de faisabilité pour le remplacement des colonnes d'alimentation eau, gaz, électricité
- Travaux prioritaires :
 - o travaux d'assainissement : création de nouveaux réseaux d'évacuation EU/EV/EP
 - o création de nouveaux réseaux d'alimentation eau et électricité (y compris courants faibles)
 - o suppression d'un conduit extérieur et haubanage des souches de cheminée (voire suppression si non utilisées)
- Travaux à moyen terme :
 - o ravalement avec ITE des façades sur cour, reprise d'enduit sur les façades extérieures
 - o réfection des couvertures avec isolation sous rampants

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique

A	Isolation des Combles	586	G	17%	8,000 €	35	D
B	ITE Façades Cour	610	G	13%	50,000 €	37	E
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A+B +Fenêtres+Portes	448	F	36%	68,000 €	26	D



Enjeux et orientations opérationnelles

Bien qu'intégrée au dispositif d'OPAH-CD depuis 2017, la copropriété 30 rue du Général Leclerc n'a connu aucune amélioration d'un point de vue gestion et technique en raison du manque d'implication des copropriétaires globalement et des contestations concernant le règlement des charges d'une partie des propriétaires bailleurs.

L'immeuble présente aujourd'hui de nombreux désordres techniques nécessitant la réalisation d'un programme de travaux ambitieux et coûteux.

Un travail important de reprise de gestion est également à prévoir, notamment sur les questions de suivi des impayés, de formation d'un conseil syndical et de remobilisation des copropriétaires plus largement. Un autre enjeu concerne la refonte du règlement de copropriété, qui doit passer par l'élaboration d'un nouvel état descriptif de division.

D'ici la fin de l'OPAH-CD actuelle, le premier objectif est l'accompagnement du nouveau syndic dans la reprise de gestion de la copropriété et la refonte de l'EDD/RCP.

Il s'agira ensuite de poursuivre l'accompagnement des instances de gestion et le suivi des impayés d'une part, et d'autre part de réaliser un programme de travaux de réhabilitation globale de la copropriété. Au vu du peu d'implication dans le premier dispositif, et afin d'inciter la copropriété à s'engager dans la définition et la réalisation d'un programme de travaux pérennes, une opération de Restauration Immobilière semble opportune sur cette adresse, opération à intégrer à un dispositif d'accompagnement et de soutien aux copropriétés en difficultés.

Enjeux du portage public

Les informations dont nous disposons aujourd'hui ne nous permettent pas d'estimer le besoin de portage (absence de visibilité sur le niveau et la répartition des impayés). Toutefois, une prise de parts dans cette copropriété pourrait être de nature à favoriser son redressement, aussi l'estimation porte sur le taux maximum, soit 4 logements.

Montant d'acquisition estimé

- 327 000 € : 109 000 € / logement (surf moy lgt : 39 m2 / prix de vente moyen : 2795 €)
- Subvention au portage : 84 000 € maximum

Quote part de travaux avant subventions pour 4 logements : 309 000 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Études préalables, travaux d'assainissement et création de nouveaux réseaux d'alimentation, ravalement des façades avec ITE, réfection des couvertures avec isolation

→ 772 500 euros TTC travaux (yc honoraires) selon diagnostic Urbanis 2021

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	702 300 €
Total Travaux + honoraires TTC	772 500 €
Quote-part moyenne/lot	77 300 €
Subventions Anah SDC (35%) (+ x)	181 300 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	76 500 €
Total subventions	258 000 €
Reste à charge	515 000 €
Reste à charge / lot	51 500€

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AN 104

Surface parcelle : 392 m²

Typologie : Immeuble collectif en copropriété

Année de construction : Fin XIX^{ème}

Nb d'étages : R+2+C

Nb de logements : 7

dont vacants (2021) : 1

Surface habitable : 175 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 0

Annexes : abris de jardins dans la cour

Espaces extérieurs : cour et jardin communs

Etat de propriété

Nb de PO : 1

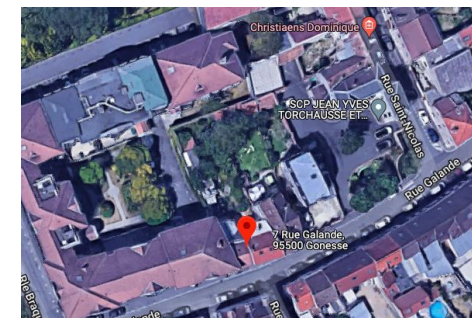
Nb de PB : 3

Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 0

Prix de vente moyen : 2410 €/m²
moyenne des 4 ventes réalisées en 2017
(3 372 €/m² dans le secteur de
l'immeuble*)

Meilleursagents.fr 10/2021



/ 7 RUE GALANDE

Occupation

Données de 2018

Nb de ménages enquêtés en 2018 : 5

Nb de ménages locataires en 2018 : 4

Suspicion de suroccupation : non

Nb de ménages suivis dans le cadre de l'OPAH CD : 1 (locataire)

En 2018, cet immeuble était majoritairement occupé par des ménages locataires, au nombre de 4, pour 2 ménages propriétaires occupants. Un des PO occupe deux logements au premier et 2e étage.

Le logement situé au rez-de-chaussée, appartenant à un propriétaire bailleur, est particulièrement dégradé par l'humidité et la présence de nuisibles.

Le turn-over des locataires dans l'immeuble est assez important, l'ensemble des locataires rencontrés en 2018 étaient présents depuis moins d'un an.

Gestion

Syndic : syndic professionnel

Nom et coordonnées du syndic : Cabinet 2ASC - 52/54 avenue du 8 Mai 1945

Composition du conseil syndical : NR

Date de la dernière AG : 14/09/2021

Participation aux 3 dernières AG : bonne, mais peu d'AG ces dernières années

Mobilisation du conseil syndical : inactif

Implication du syndic : mauvaise en ce qui concerne l'ancien syndic bénévole

Conformité des documents comptables : NR

Examen du règlement de copropriété : NR

Montants des impayés : NR

Procédures engagées : NR

L'ancien syndic bénévole n'ayant jamais transmis les éléments comptables nécessaires à l'analyse de la gestion de la copropriété, il n'est pas possible de donner un avis sur cet aspect.

Le syndic bénévole était jusqu'à peu en conflit judiciaire avec un autre copropriétaire pour des affaires privées. Pour cette raison, la gestion de l'immeuble était complètement en suspens, le syndic bénévole s'étant totalement démobilisé.

Depuis l'intégration de cette adresse au dispositif (intégration plus tardive en deuxième année d'opération), l'opérateur ne parvient pas à mobiliser les copropriétaires et le syndic bénévole a refusé de coopérer.

Un syndic professionnel a récemment été nommé (AG de septembre 2021). Un travail important de reprise de la gestion est à prévoir, avec notamment une souscription à une assurance, l'immatriculation de la copropriété et l'analyse comptable.

Par ailleurs, le conflit opposant deux copropriétaires venant d'être jugé, la re-mobilisation de l'ancien syndic bénévole, est envisageable.

/ 7 RUE GALANDE

Diagnostic technique

Date de visite : mai 2018

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2018 : 4

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4/ Dégradé

Ce petit immeuble compte 7 logements. Il ne présente pas de qualité architecturale particulière mais participe à l'organisation de la rue Galande en structurant le front bâti. L'ensemble des parties communes est vétuste et nécessite une réhabilitation, hormis les façades qui ont fait l'objet de travaux récents mais incomplets. Les toitures ont été ponctuellement réparées. Le ravalement de façades est un "cache misère" : il semble, en réalité, qu'il y ait de grosses problématiques de réseaux fuyards et de remontées capillaires, en témoigne l'humidité importante dans les logements (notamment ceux situés au rez-de-chaussée).

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,47

Procédures en cours : Non

Suspicion : Plomb et amiante

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- Aucune étude réalisée, aucun travaux réalisés
- Travaux de façades antérieurs à l'OPAH-CD

Actions à réaliser :

→ Préconisées par le diagnostic Urbanis de 2018 :

- réalisation d'un DTG
- des investigations complémentaires suite au DTG qui seront certainement à prévoir sur les réseaux d'eau et d'électricité
- la réfection des réseaux d'eau
- le ravalement à terminer et la réfection des murs du porche à réaliser
- le toilettage des annexes anarchiques et encombrées dans le jardin, la création d'un local poubelles
- des travaux d'amélioration thermique qui s'imposent au vu de l'importante humidité dans les logements



Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	ITE FACADES +ISOL COMBLES	646	G	16%	77,000 €	39	E
---	---------------------------	-----	----------	-----	----------	----	----------

Enjeux et orientations opérationnelles

Cette copropriété présente à la fois de grosses difficultés de gestion et des problèmes techniques qu'il s'agirait de résorber car ils nuisent à la qualité des logements (humidité).

La nomination d'un nouveau syndic professionnel en septembre 2021 induira une reprise de gestion et permet d'envisager une meilleure coopération avec l'opérateur pour cette 5ème année d'OPAH-CD au regard des expériences partagées avec ce syndic sur d'autres adresses. Durant cette dernière année d'opération, il s'agirait a minima d'assurer et d'immatriculer la copropriété, et de réaliser un DTG afin d'évaluer l'ampleur des travaux à réaliser. Le ravalement sur rue est certes nécessaire et indispensable mais ces travaux doivent s'inscrire dans un programme global de traitement des pathologies, en particulier de l'humidité importante constatée.

Au vu du changement de syndic récent, l'intégration de la copropriété dans un nouveau **dispositif de redressement** est encore envisageable. Cette stratégie pourrait être remise en question en cours de dispositif (12 mois) selon l'adhésion des copropriétaires et en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser pour être orientée vers une obligation de travaux. La stratégie d'accompagnement de la copropriété pourrait éventuellement être appuyée par une stratégie de portage dans l'objectif d'agir sur les impayés et sur l'engagement d'un programme de travaux.

Enjeux du portage public

Deux logements sont susceptibles d'être délaissés par leur propriétaire. Tout d'abord celui du propriétaire en impayés et en procédure judiciaire contre l'ancien syndic bénévole. Le jugement a été rendu en défaveur de ce propriétaire en impayés. L'ancien syndic bénévole pourrait également être vendeur, ayant fait état d'une situation d'épuisement et d'absence de volonté d'engager des travaux supplémentaires sur la copropriété.

Montant d'acquisition estimé

- 169 000 € : 84 500 €/logement (surf moy lgt : 25 m2 / prix de vente moyen : 3372 €)
- Subvention au portage : 42 000 € maximum

Quote part de travaux avant subventions (2 logements) : 47 000 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Etudes et travaux préconisés par le diagnostic Urbanis de 2018 :
→ 165 500 euros TTC travaux (yc honoraires)

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	150 500 €
Total Travaux + honoraires TTC	165 500 €
Quote-part moyenne/lot	23 500 €
Subventions Anah SDC (35%) (+ x)	84 000 €
Subventions Ville	41 700 €
Total subventions	127 700 €
Reste à charge	33 000 €
Reste à charge / lot	4 700 €

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AM 107 & 108

Surface parcelle : 307 m²

Typologie : immeuble collectif

Année de construction : fin du 19^e

Nb de bâtiments : 2 bâtiments en R+2+combles

Nb de logements : 9

Surface habitable : 468 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : non

Annexes : oui

Espaces extérieurs : cours à l'arrière des deux bâtiments

Etat de propriété

Données de 2021

Nb de PO : 2

Nb de PB : 3 - un PB majoritaire possédant 5 logements

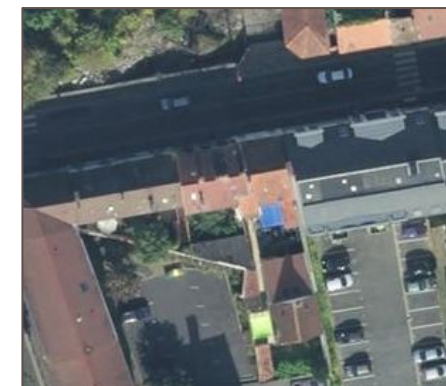
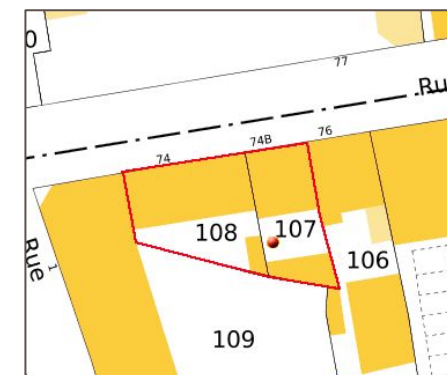
Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2017-2021 : 3

Prix de vente moyen : 2 925€/m²

(3 050€/m²* dans le secteur de l'immeuble)

* Meilleurs Agents 10/2021



Occupation

Données de 2018

Nb de ménages locataires : 7

Suspicion de suroccupation : oui - 1 logement

Nb de ménages suivis par Urbanis dans le

cadre de l'OPAH CD : 1 ménage PO

Le propriétaire bailleur majoritaire est soupçonné de louer des logements indécents sans permis de louer.

Gestion

Syndic : Professionnel

Nom et coordonnées du syndic : Cabinet Sabimo - 23 avenue du 8 mai 1945 95 200 SARCELLES

Composition du conseil syndical : 1 PO et 2 PB - président : M. CHEMAMA (PB majoritaire)

Date de la dernière AG : 26/10/2020

Participation aux 3 dernières AG : Entre 67 et 100% des copropriétaires

Mobilisation du conseil syndical : Mauvaise

Implication du syndic : Mauvaise

Conformité des documents comptables : NR

Examen du règlement de copropriété : Bon

Situation en août 2021

Montant total des impayés : dette de 3 700 euros (analyse des balances débiteurs) au 2ème trimestre 2021 qui concerne 3 propriétaires : 2 PB (dont l'un a réglé sa dette au 3eme trimestre 2021) - 1 PO, suivie par Urbanis, qui vient d'obtenir une aide de 1150 € du FSL afin de régulariser sa dette

Nb de procédures engagées : 1 lettre de mise en demeure à l'encontre du PB débiteur qui n'a pas encore régularisé sa dette

L'ancien syndic professionnel est de nouveau syndic de la copropriété depuis octobre 2020 (dernière AG), en remplacement du copropriétaire majoritaire (M. Chemama) devenu pour sa part président du conseil syndical.

Si l'on observe une bonne participation de l'ensemble des copropriétaires aux AG, le président du conseil syndical ne coopère pas avec l'opérateur et jouit d'un pouvoir important sur l'ensemble des copropriétaires. Lors de la dernière AG (octobre 2020), les deux copropriétaires majoritaires ont rejeté les résolutions relatives à l'entretien de l'immeuble, le vote d'une mission de maîtrise d'oeuvre et le vote de principe d'une scission des deux adresses.

Le nouveau syndic ne répond pas ou de manière insuffisante aux sollicitations de l'opérateur.

Le manque de coopération du syndic et du copropriétaire majoritaire/président du conseil syndical limite la capacité de la copropriété à s'engager dans un programme de travaux. M. Chemama et M. Loukougnan (autre copropriétaire) ont rejeté les conclusions du DTG, exposées lors de l'AG de juin 2020, faisant état de mesures urgentes à prendre sans délai pour garantir la sécurité des personnes .

Le syndic n'a pas communiqué les annexes comptables pour l'année 2020 à l'opérateur.

Diagnostic technique

Date de visite : janvier 2018

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2018 : 5

État général du bâti

(données de 2021)
Indice de dégradation : 0,57



État général des parties communes

(données de 2021)



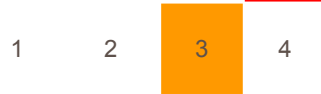
Performances énergétiques

(données de 2018)



État général des logements visités

(données de 2018)



1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé

Les deux bâtiments, construits à la fin du 19e siècle, présentent des différences constructives et des différences concernant l'état de dégradation : le n°74 bis, qui appartient entièrement au PB majoritaire, composé de trois logements locatifs, est plus dégradé. Le n°74 comprend six logements dont deux logements occupés par leur propriétaire qui sont bien entretenus / refaits à neuf (données de 2018).

Données de 2021

Procédures récentes : saturnisme, arrêté pris en avril 2021 et pas levé à ce jour

Suspicion : le DTG présenté lors de l'AG de juin 2020 démontre que l'immeuble est en mauvais état et n'est absolument pas entretenu, générant un risque potentiel pour les occupants (présence de rats, de fuites dues à des réseaux d'assainissement défectueux, présence de bonbonnes de gaz au milieu d'encombrants en parties communes, gardes-corps non conformes...)

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG réalisé

Actions à réaliser :

- Travaux liés à la présence de plomb en parties communes
- Travaux liés à la présence de plomb dans les logements de M. Chemama
- Travaux préconisés par le DTG : de réfection des combles et des caves, de réfection des réseaux, de couverture, de ravalement de façades, de réfection des cours, de réfection des parties communes, de renforcement de la ventilation dans les appartements

Estimations des coûts de travaux financés en 5^e année d'opération :

- Travaux de suppression de plomb en parties communes, d'électricité et de réfection d'escaliers
→ 44 500 euros TTC travaux + honoraires
→ A ce jour, les travaux n'ont pas été engagés par la copropriété.

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	Isolation des combles	567	G	11%	8 000 €	A
B	ITE Façades Cour	551	G	14%	52 000 €	A
Bouquets de travaux envisageables:						
1	A+B	438	F	31%	60 000 €	A



Enjeux et orientations opérationnelles

La copropriété présente un état du bâti dégradé, notamment sur l'un des deux bâtiments qui appartient dans son intégralité à un seul copropriétaire (sur 5 au total). Aucuns travaux d'amélioration n'ont été réalisés ni même votés depuis le début de l'OPAH CD. La copropriété n'a pourtant pas de gros problèmes d'impayés. Cette situation s'explique notamment par la mauvaise gestion du syndic bénévole puis de l'actuel syndic professionnel et par le manque de volonté du propriétaire majoritaire (syndic bénévole jusqu'en 2020 et désormais président du CS) à entretenir la copropriété. Le DTG présenté lors de l'AG de juin 2020 démontre pourtant l'urgence à agir face au risque potentiel pour les occupants, risque accentué par la présence de plomb accessible en parties communes. **Au vu de l'absence de retour du syndic concernant le principe d'un vote des travaux de suppression du risque saturnin en parties communes, la Ville et la DRIHL 95 ont proposé d'activer la procédure de travaux d'office lors du Copil du 26/11/2021.** La Ville doit adresser un courrier en ce sens à la Préfecture.

D'ici la fin de l'OPAH-CD actuelle, il s'agira, en premier lieu, de faire en sorte que les travaux de suppression de plomb soient réalisés (par la copropriété ou en travaux d'office) et de lever ainsi l'arrêté pris en avril 2021.

L'objectif visé ensuite est la réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation globale de la copropriété. Au vu des manquements liés à la gestion et la sécurisation de l'immeuble, la coercition semble nécessaire et l'engagement d'une Opération de Restauration Immobilière tout à fait indiquée, adossée à un dispositifs d'accompagnement des copropriétés en difficulté.

Enjeux du portage public

Avec la mise en place d'une ORI et puisqu'il conteste le programme de travaux déterminé par le DTG, le PB majoritaire pourrait souhaiter vendre ses 6 logements. Dans ces conditions, il pourrait être envisagé l'acquisition des 3 lots formant le n°74bis et la mise en oeuvre d'une scission de cette copropriété de façon à autonomiser les deux adresses.

Montant d'acquisition estimé :

- 477 000€ : 159 000 € / logement (surf moy lgt : 52 m² / prix de vente moyen : 3 050 €)

Quote part de travaux avant subventions pour les 3 logements : 145 500 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Travaux préconisés par le DTG

→ 438 000 euros TTC travaux (yc honoraires) sur la base du DTG

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	398 500 €
Total Travaux + honoraires TTC	438 000 €
Quote-part moyenne/lot	48 500 €
Subventions Anah SDC (50%) (+ x)	111 500 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	85 000 €
Total subventions	196 500 €
Reste à charge	241 500 €
Reste à charge / lot	27 000 €

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AK 98/
99/100/104/105/106

Surface parcelle : 1009 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : début du 19e

Nb de bâtiments : 6 bâtiments en R+1+C et
R+2+C

Nb de logements : 19

Surface habitable : 646 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : non

Annexes : 17 lots caves - 3 lots débarras/
hangars (dans RCP)

Espaces extérieurs : cour centrale

Etat de propriété

Données de 2021

Nb total de propriétaires : 21

Nb de PO : 5

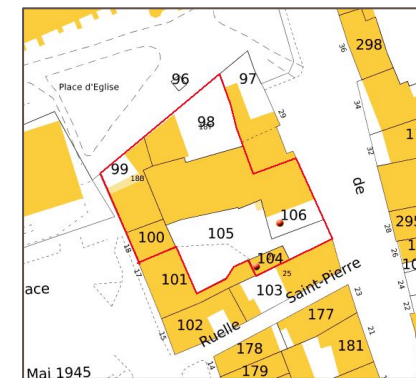
Nb de PB : 12 (1 PB possède 3 logements)

Nb de lots Ville : Ville propriétaire à hauteur de
16 tantièmes sur 1000 (cave)

Nb de mutations 2018-2021 : 4 (uniquement sur
la parcelle n°98)

Prix de vente moyen : 1 977 € (2 590 €/m²*
dans le secteur de l'immeuble)

* *Meilleursagents.fr 10/2021*



Occupation

Données de 2018

Nb de ménages locataires : 12 locataires et 1 occupant sans droit ni titre

Suspicion de suroccupation : non

Nb de ménages suivis dans le cadre de l'OPAH CD : 2 PO très modestes, 1 PB endetté auprès de la copropriété

Gestion

Syndic : Administration judiciaire

Nom et coordonnées de l'administrateur judiciaire : Cabinet réAJir, Maître Mejai - 8 impasse Chabanne 95 300 PONTOISE

Date du dernier PV : 20/01/2020

Implication de l'administrateur : Mauvaise

Conformité des documents comptables : Bonne

Examen du règlement de copropriété : Mauvais

Situation au 31/12/2020

Montant total des impayés : 27 808 euros, soit un taux de 154% - 6 copropriétaires avec une dette supérieure à 1 000 euros (correspondant en moyenne à une année de non paiement de charges)

Nb de procédures engagées : 5 procédures initiées dont 2 qui ont abouti à un jugement en 2021

La copropriété compte 21 copropriétaires, dont certains ne possèdent qu'un lot cave. Environ ¼ des logements sont en indivision. Une procédure de bien vacant sans maître est en passe d'aboutir sur 4 caves et 1 place de parking propriétés d'une société qui n'existe plus : la Ville de Gonesse deviendra propriétaire de ces lots à terme.

La copropriété est gérée par un administrateur provisoire depuis mai 2015. L'administrateur provisoire ne coopère pas avec l'opérateur sur le volet technique et gestion (ne donne pas suite aux sollicitations).

Le montant des impayés reste stable malgré la mise en oeuvre de procédures. La dette du plus gros débiteur de la copropriété (12 000 euros en décembre 2020) a évolué, puisque cette dernière a baissé de 45% entre le 1er et le 3eme trimestre 2021. Une saisie immobilière est en cours sur l'un des deux lots que possèdent ce copropriétaire. Par ailleurs, 3 plans d'apurement ont été mis en place et sont respectés. 3 autres copropriétaires ne s'acquittent pas de leurs charges de manière régulière, une action est en cours sur chacun de ces lots.

Les budgets prévisionnels pour 2020, 2021 et 2022 s'élèvent à 18 000 euros chaque année. Ces montants ne sont pas suffisants au regard des dépenses en charges courantes qui s'élevaient à 22 000 euros en 2019 et 23 000 euros en 2020.

Un projet de scission a été envisagé mais s'avère techniquement impossible étant donné l'enchevêtrement des constructions. Le règlement de copropriété datant de 1970 est désormais obsolète car certains copropriétaires ont réalisé des aménagements en parties communes : il apparaît donc nécessaire d'adapter le règlement de copropriété. Une étude de géomètre a été réalisée mais pour le moment non suivie d'effets : le principe de modification de l'EDD n'a pas été acté, les ventes/rachats de lots suite à modification n'ont pas encore été estimés.

/ 27 RUE DE L'HÔTEL DIEU

Diagnostic technique

Date de visite : janvier 2018

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2018 : 9

État général du bâti

(données de 2021)



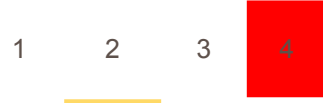
État général des parties communes

(données de 2021)



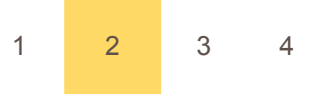
Performances énergétiques

(données de 2018)



État général des logements visités

(données de 2018)



1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé

L'ensemble immobilier est composé de 6 bâtiments mitoyens, élevés d'un ou deux niveaux surmontés de combles et organisés autour d'une cour centrale : ce type de construction et d'organisation du bâti, témoignage du passé rural, présente un certain intérêt patrimonial. Le manque d'entretien général a toutefois pour conséquence une dégradation importante du bâti.

Les logements visités présentent un état globalement moyen, en grande partie dû au manque d'entretien de l'ensemble du bâti (manque d'étanchéité et remontées capillaires notamment).

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,62

Données de 2021

Procédures récentes : non

Suspicion : non

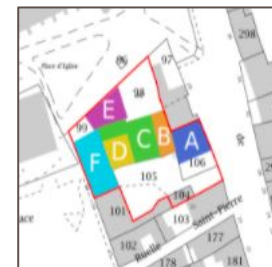
Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG réalisé
- Travaux d'étanchéité réalisés sur le bâtiment F
- Etude de géomètre concernant la refonte de l'état descriptif de division

Actions à réaliser :

- Modification de l'EDD
- Travaux de réfection de tous les réseaux (eau, assainissement, électrique)
- Travaux de confortation des structures, des murs et des planchers
- Travaux d'assainissement des structures bricolées
- Travaux de réfection du sol de la cour
- Travaux de restauration de la toiture et des façades



Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	Remplacement des fenêtres	810	G	2%	15 000 €	51	E
B	Isolation plancher des combles	756	G	9%	8 000 €	45	E
C	Ravalement façades avec ITE	525	G	37%	300 000 €	31	D
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A+B+C	310	E	63%	323 000 €	16	C

Enjeux et orientations opérationnelles

Malgré sa mise sous administration judiciaire, la copropriété présente encore un fort taux d'impayés de charges (154%). L'engagement de procédures et la mise en place d'échéanciers fin 2020/début 2021 devraient permettre de résorber une partie de la dette, mais certains copropriétaires continuent de ne pas s'acquitter de leurs charges de manière régulière...

Sur le plan technique, on constate peu de réalisations depuis le début de l'OPAH-CD (travaux d'étanchéité réalisés sur un bâtiment uniquement) au regard de l'ampleur des besoins. Le montant total pour la réhabilitation de l'ensemble immobilier est estimé à près de 800 000 euros TTC, ce qui est considérable étant donné la situation financière de la copropriété. Pour cette raison, le redressement de la copropriété ne paraît pas envisageable sans portage foncier, a minima. Par ailleurs, l'administrateur judiciaire actuel ne coopère pas de manière satisfaisante avec l'opérateur.

D'ici la fin de l'OPAH-CD actuelle, le premier objectif est la modification et la publication aux services de la publicité foncière de l'état descriptif de division.

Il s'agira ensuite de poursuivre l'accompagnement des instances de gestion et le suivi des impayés d'une part, et d'autre part de réaliser un programme de travaux de réhabilitation globale de la copropriété. Face à l'absence de réaction de la copropriété et au niveau de dégradation, un accompagnement au titre des copropriétés en difficultés, renforcé d'une Opération de Restauration Immobilière, paraît justifiée sur cette adresse.

Enjeux du portage public

7 logements appartenant aux 6 plus gros débiteurs de la copropriétés pourraient faire l'objet d'un portage public (3 logements PO - 4 logements PB).

Montant d'acquisition estimé :

- 616 000 € : 88 000 € / logement (surf moy lgt : 34 m2 / prix de vente moyen : 2 590 €)
- Subvention au portage : 147 000 € maximum

Quote part de travaux avant subventions pour les 7 logements : 348 000 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Travaux de ravalement simple des façades, de réfection des parties communes intérieures et extérieures
→ 943 500 euros TTC travaux (yc honoraires)

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	857 700 €
Total Travaux + honoraires TTC	943 500 €
Quote-part moyenne/lot	49 700 €
Subventions Anah SDC (50%) (+ x)	504 000 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	115 000 €
Total subventions	619 000 €
Reste à charge	255 500 €
Reste à charge / lot	13 500 €

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés, refonte EDD)

/2 AVENUE DES MYOSOTIS



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AC 810

Surface parcelle : 684 m²

Typologie : Immeuble collectif en copropriété

Année de construction : NR

Nb de bâtiments : 2

Nb de logements : 11

Surface habitable : 575 m²

Nb de locaux d'activité : 2

Stationnement : 4 garages

Annexes : 0

Espaces extérieurs : cour commune

Etat de propriété

Nb de PO : 1

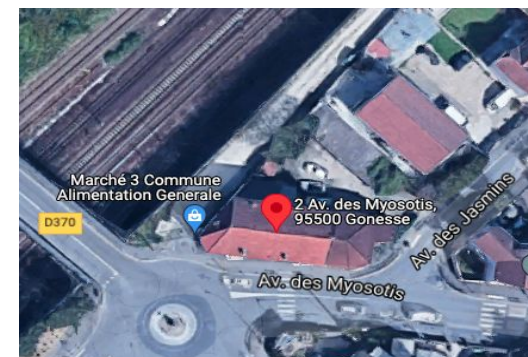
Nb de PB : 10

Nb de lots Ville : 1

Nb de mutations 2018-2021 : 3 (dont acquisition d'un logement par la Ville en 2019)

Prix de vente moyen : 3 020 €/m² moyenne des 3 ventes réalisées entre 2018 et 2021 (2 480 €/m² secteur de l'immeuble*)

*Meilleursagents.fr 10/2021



Occupation

Données 2021

Nb de ménages locataires : 10

Nb de logements vacants : suspicion d'un logement vacant

Nb de ménages enquêtés : 5 - locataires

Nb de PO enquêtés éligibles aux aides de l'Anah : 0

Suspicion de suroccupation : oui - 3 logements a minima

Cette copropriété est majoritairement composée de propriétaires bailleurs. Le seul PO n'habite a priori plus à l'adresse (constat effectué lors des enquêtes de terrain) et souhaite vendre son logement.

Les ménages locataires ont des revenus faibles, et semblent être pour certains d'entre eux en situation précaire voire irrégulière.

Plusieurs situations de suroccupation ont été observées, induisant des problèmes techniques dans les logements (humidité).

En l'état actuel des connaissances sur cette copropriété, il n'est possible de déterminer la cause des situations de surroccupation (du fait des bailleurs ou des locataires).

Gestion

Syndic : Professionnel

Nom et coordonnées du syndic : Cabinet Fréquel, 3 passage Fréquel 75020 Paris

Composition du conseil syndical : non connue

Date de la dernière AG : 27/09/2021

Participation aux 3 dernières AG : faible (38% des copropriétaires)

Mobilisation du conseil syndical : NR

Implication du syndic : faible (pas de réponses à nos sollicitations)

Conformité des documents comptables : moyenne

Examen du règlement de copropriété : bon

Situation au 30/06/2020

Montant total des impayés : 7 596 € - 56% d'impayés

Nb de procédures engagées : aucune

On constate un taux d'impayés important sur la copropriété, expliqué par des régularisations de charges d'eau élevées, contestées par certains propriétaires. A noter que les deux plus gros débiteurs de la copropriété sont les propriétaires des lots commerciaux.

Il faut souligner néanmoins la diminution de ces impayés entre l'exercice 2018 et l'exercice 2019. En 2020, on constate 56% d'impayés par rapport au budget prévisionnel.

Le budget prévisionnel (qui s'élève à 13 600 €) présenté à l'AG de septembre 2021 est cohérent au vu des budgets réalisés précédemment.

La gestion semble plutôt correcte au vu des documents transmis par la Ville, même si le syndic n'a pas répondu à nos sollicitations (les seules informations de gestion nous ont donc été communiqués par la ville de Gonesse, PB dans l'immeuble). Il est à noter que nous ne connaissons pas les membres actuels du conseil syndical. Leurs coordonnées seront à récupérer suite à la diffusion du PV d'AG de cette année.

Diagnostic technique

Date de visite : octobre 2021

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités : 3

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques	1	2	3	4
État général des logements visités	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4/ Dégradé

Cette copropriété est composée d'un bâtiment en R+2+C et d'un bâtiment en R+1+C de type maison particulière, accolée par le mur pignon. Les RDC sont occupés par 2 commerces en façade sur rue, et par un logement sur cour. L'immeuble principal présente un intérêt architectural de par sa façade en brique ornementée. Le positionnement de cette adresse en entrée de ville lui confère un intérêt urbain fort.

Classe énergie : F

Classe CO2 : E

Indice de dégradation : 0,51

Procédures récentes/en cours : non

Suspicion : insalubrité sur les logements suroccupés (3 a minima)

Besoins en travaux

Actions prioritaires à réaliser :

- Réalisation d'un CREP et travaux si nécessaires
- Réalisation d'un DTG
- Recherche de fuites sur les réseaux et travaux de réfection si nécessaire
- Remplacement de marches dans l'escalier en parties communes de l'immeuble principal
- Mise en sécurité de l'installation électrique en PC
- Sécurisation du hall d'entrée et de l'accès à la cave dans l'immeuble principal et débarrasage de la cave

Actions à réaliser à moyen terme :

- Nettoyage des façades briques y compris vérification des linteaux, reprise des maçonneries
- Vérification des gardes-corps, décapage des persiennes
- Isolation par l'extérieur des pignons et du plancher des combles
- Remplacement des fenêtres en parties privatives
- Réfection des parties communes dans l'immeuble principal

Actions à réaliser à plus long terme :

- Réfection du sol de la cour

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique

A	ITE FACADE PIGNON + ISOL COMBLES	289	E	18%%	30 300 €	41	E
B	ITE FACADE PIGNON + ISOL COMBLES + REMPL.FENETRES	283	E	20%	41 700 €	40	E



/2 AVENUE DES MYOSOTIS

Enjeux et orientations opérationnelles

L'enjeu urbain que présente cette adresse et le processus de dégradation à l'oeuvre incitent à proposer la mise en oeuvre de moyens pour enrayer le processus déqualifiant et permettre de retrouver une offre de logements dignes et confortables. D'un point de gestion, la copropriété fait face à une problématique d'impayés et à un contentieux concernant la répartition des charges d'eau, conflit à solder afin d'assainir les comptes. D'un point de vue technique, la copropriété est moyennement entretenue, les travaux se limitant à l'urgence uniquement. Il est nécessaire de réaliser un DTG afin de faire le bilan sur l'ensemble des besoins en travaux de la copropriété. Il semble a minima que des travaux de remise en état des parties communes, des travaux de ravalement de façades ainsi que des travaux d'isolation soient nécessaires. Les logements visités présentent, en revanche, davantage de besoins en travaux et de mise aux normes.

Le profil de cette copropriété, à majorité de propriétaires bailleurs ne correspond pas aux objectifs d'accompagnement au redressement poursuivis par l'Anah. Pour autant, **il semble opportun d'intégrer cette adresse à un dispositif d'accompagnement incitatif, limité dans le temps** (12 mois) de façon à approfondir la connaissance de sa situation, tester l'engagement des propriétaires dans une démarche d'amélioration, vérifier avec les services de la sécurité et de l'hygiène le respect des normes d'habitabilité et engager les procédures ad hoc, le cas échéant. Au terme de cette période, il pourrait être décidé de renforcer l'accompagnement d'une obligation de travaux.

Enjeux du portage public

Le portage public pourrait être envisagé sur 2 logements :

- 2 logements appartenant à des PB en impayés, selon l'évolution de leur taux d'impayés (aujourd'hui en augmentation)

A noter que la Ville de Gonesse a d'ores et déjà engagée une stratégie d'acquisition dans l'immeuble (elle y possède un lot mis en location depuis 2019).

Montant d'acquisition estimé :

- 258 000 € : 129 000 €/logement (surf moy lgt : 52 m2 / prix de vente moyen : 2 480 €)
- Subvention au portage : 42 000€

Quote part de travaux avant subventions pour 2 logements : 50 400 €

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Etudes et diagnostics préalables, travaux prioritaires, travaux à réaliser à moyen et long terme (cf. page précédente)

→ 277 000 euros TTC travaux (yc honoraires) selon diagnostic Urbanis 2021

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	252 000 €
Total Travaux + honoraires TTC	277 000 €
Quote-part moyenne/lot	25 200 €
Subventions Anah SDC (20%) (+ x) s	63 200 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	34 000 €
Total subventions	99 200 €
Reste à charge	177 800 €
Reste à charge / lot	13 600€

Aide à la gestion mobilisable

→ 3 000€/an/pendant 3 ans (recouvrement impayés)



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AK 367

Surface parcelle : 376 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : fin du 19^e

Nb de bâtiments : 1 bâtiment en R+2+ combles aménagées en logements

Nb de logements : 7

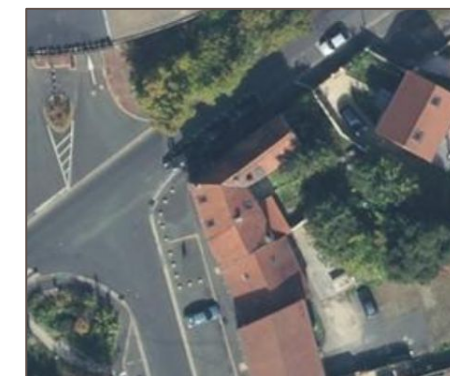
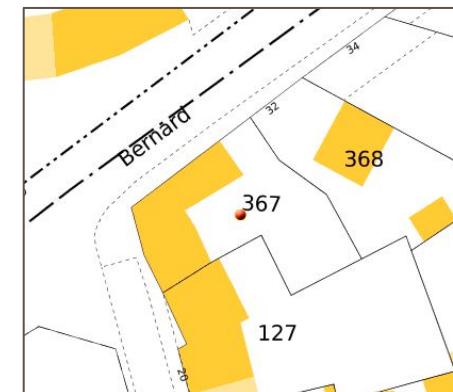
Surface habitable : 315 m² (estimation)

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 6 places prévues dans le RCP

Annexes : non

Espaces extérieurs : espace en friche à l'arrière du bâtiment, en lieu et place des emplacements de stationnement



Etat de propriété

Nb de PO : 1

Nb de PB : 5

Nb de lots Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 1 (selon DVF); 2 (après enquête)

Prix de vente moyen : 3 965€/m² (2 100€/m²* dans le secteur de l'immeuble)

*Meilleursagents.fr 10/2021

Occupation

Nb de ménages locataires : 4 à 6

Nb de logements vacants : 5 ou + logements occupés / 7

Nb de ménages enquêtés : 1 ménage PO / 2 ménages PB
+ contact téléphonique avec un PB (propriétaire de 2 logements)

Nb de PO enquêtés éligibles aux aides de l'Anah : 0

Suspicion de suroccupation : oui - 1 logement

Le ménage locataire en situation de suroccupation devrait déménager prochainement dans un logement social. L'autre ménage locataire rencontré vit dans un logement en cours de réhabilitation. Il est locataire de son patron. Le seul ménage PO de l'immeuble est désespéré par l'état de dégradation de l'immeuble et souhaite déménager si la situation ne s'améliore pas.

Gestion

Syndic : Professionnel

Nom et coordonnées du syndic : SABIMO - 23 avenue du 8 mai 1945 95 200 SARCELLES

Composition du conseil syndical : 1 PO - Mme Bideault Amandine

Date de la dernière AG : 26/10/2021

Participation aux 2 dernières AG : bonne, 70 à 80% des copropriétaires

Mobilisation du conseil syndical : bonne, mais seulement une personne

Implication du syndic : syndic nouvellement nommé

Conformité des documents comptables : bonne

Examen du règlement de copropriété : bon

Situation au 14/09/2020

Montant total des impayés : 2 018 euros, 2 PB endettés dont un à hauteur de 1 631 euros

Nb de procédures engagées : 0

L'ancien syndic a démissionné fin octobre 2021, jugeant la gestion de cette copropriété impossible depuis l'arrivée d'un nouveau copropriétaire délétaire, il y a un an. Jusque là, les rapports étaient plutôt bons entre le syndic et les copropriétaires. Le discours de Mme Bideault (la présidente du conseil syndical PO) est plus nuancé concernant l'attitude de ce nouveau copropriétaire, il s'agirait surtout d'un problème de communication entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires. Un nouveau syndic a été désigné à la dernière AG (fin octobre 2021).

Le nouveau copropriétaire de l'immeuble (en conflit avec le précédent syndic) a pour projet initial d'acquiescer l'entièreté de l'immeuble.

Il n'y a actuellement aucun budget consacré à l'entretien et la gestion courante (nettoyage des parties communes, sortie de poubelles...), l'entretien courant est pris en charge, très ponctuellement, par une seule copropriétaire (Mme Bideault), qui se charge également de sortir les poubelles pour tous les habitants.

Il n'y a pas de grosses problématiques d'impayés. La copropriété est parvenue à lever les fonds pour les travaux de toiture (22 000 euros).

Diagnostic technique

Date de visite : septembre 2021

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités : 3

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques	1	2	3	4
État général des logements visités	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4 : Dégradé

L'immeuble forme un L au carrefour des rues Bernard Février et Emmanuel Rain et offre ainsi deux façades sur l'espace public. En face de l'immeuble, un projet d'aménagement devrait prochainement émerger sur l'emprise foncière très importante de l'hôpital en friche. Le bâtiment ne présente pas spécifiquement de valeur architecturale à préserver mais a toutefois pour qualité de tenir l'angle des deux rues. Un jardin délaissé et dégradé (sur lequel se situent des lots parking) est situé à l'arrière du bâtiment.

L'immeuble a fait l'objet de travaux de mauvaise qualité par l'ancien propriétaire unique, avant sa mise en copropriété en 2013. Près de dix ans plus tard, l'état de dégradation révèle l'effet "cache misère" des travaux réalisés et l'ampleur des besoins.

Classe énergie : G

Classe CO2 : D

Indice de dégradation : 0,56

Procédures récentes/en cours : non

Suspicion : non

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- Approbation d'un devis pour les travaux de toiture (travaux repoussés au printemps/été 2022)

Actions en cours de réalisation :

- Aucun travaux en cours actuellement dans les parties communes
- 2 logements en cours de réhabilitation (nouvellement acquis)

Actions prioritaires à réaliser :

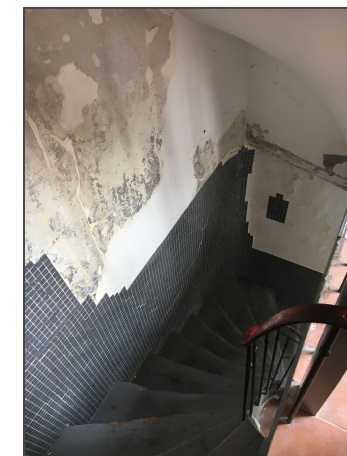
- Etudes préalables (CREP, DTG...)
- Elagage et Abattage d'arbres dans le jardin car situés trop près du bâtiment

Actions à réaliser à moyen terme :

- Travaux de ravalement de façades et pignons avec ITE
- Travaux de réfection de la couverture
- Travaux de mise en peinture des parties communes et de sécurisation du hall d'entrée

Actions à réaliser à plus long terme :

- Travaux de réfection de la cour et de création d'un local poubelles



Potentiel d'amélioration thermique et énergétique

A	ITE FACADE ARRIERE + PIGNON	437	F	19%	28 050 €	22	D
B	ITE FACADE ARRIERE + PIGNON + ISOL COMBLES	349	F	55%	41 022 €	20	C

Enjeux et orientations opérationnelles

La copropriété Bernard Février est en mauvais état et continue de se dégrader. Un devis pour la réfection de la toiture a d'ores et déjà été approuvé, à la hâte. Dans un premier temps, la réalisation d'un diagnostic technique global devrait permettre d'estimer l'ampleur des travaux à engager, et peut-être de requestionner le devis toiture. D'un point de vue gestion, il faut espérer que l'arrivée d'un nouveau syndic permette à la copropriété de repartir sur de bonnes bases. Sur l'aspect financier, le montant des impayés est relativement faible et la copropriété est parvenue à lever les fonds pour les travaux de toiture à venir : les copropriétaires semblent donc en capacité de financer des travaux cette ampleur (22.000€).

La stratégie de redressement paraît envisageable sur cette adresse. Cependant, le profil des copropriétaires, à majorité de propriétaires bailleurs, ne correspond pas aux objectifs d'accompagnement poursuivis par l'Anah. Pour autant, **il semble opportun d'intégrer cette adresse à un dispositif d'accompagnement incitatif, limité dans le temps** (12 mois) de façon à approfondir la connaissance de sa situation, tester l'engagement des copropriétaires dans une démarche d'amélioration, vérifier avec les services de la sécurité et de l'hygiène le respect des normes d'habitabilité et engager les procédures ad hoc, le cas échéant. Au terme de cette période, il pourrait être décidé de renforcer l'accompagnement d'une obligation de travaux.

L'enclenchement **d'une opération de restauration immobilière** permettrait à la collectivité d'avoir un regard sur la qualité des travaux engagés, notamment par le dernier acquéreur de l'immeuble qui ambitionne de réaliser lui-même les travaux de réhabilitation (celui-ci travaille dans le BTP).

Enjeux du portage public

A priori, il n'y a pas d'enjeux de portage public. Le sujet pourrait être posé si une opération de restauration immobilière s'avérait nécessaire.

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

Etudes préalables, réfection des réseaux, réfection des PC, ravalement avec ITE, sécurisation, réfection de la cour et création d'un local poubelles... (cf liste page précédente)

→ 432 700 euros TTC travaux (yc honoraires) selon diagnostic Urbanis 2021

Désignation	Montants
Total Travaux + honoraires HT	393 500 €
Total Travaux + honoraires TTC	432 700 €
Quote-part moyenne/lot	62 000 €
Subventions Anah SDC (35%) (+ x)	117 800 €
Subventions Ville (ravalement et autres travaux)	57 500 €
Total subventions	175 300 €
Reste à charge	257 400 €
Reste à charge / lot	36 800 €

Aide à la gestion mobilisable

→ SO.



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AN 201

Surface parcelle : 313 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : fin 19e siècle

Nb d'étages : R+1

Nb de logements : 4

dont vacants (2021) : 0

Surface habitable : 395 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 0

Annexes : 0

Espaces extérieurs : cour commune

Etat de propriété

Nb de PO : 4

Nb de PB : 0

Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 0

Prix de vente moyen : 2 300 €/m² (DVF mutations 2017) (2 900 €/m² dans le secteur de l'immeuble*)

*Source Meilleurs Agents 10/2021,



Occupation

Données de 2021

Nb de ménages enquêtés : 2 PO

Suspicion de suroccupation : non

Cet immeuble est occupé par 4 propriétaires occupants, 2 présents depuis plus de 10 ans et 2 depuis moins de 5 ans. Les deux PO enquêtés ne souhaitent pas vendre leur logement. Selon les dires du syndic bénévole, les copropriétaires ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH. Nous n'avons pas pu vérifier ces informations, les propriétaires ne nous ayant pas communiqué leur RFR.

Gestion

Mise à jour avec les données de 2021

Syndic : Bénévole

Coordonnées du syndic : M. Wnuk, 18 rue Pierre Lorgnet, 95500 Gonesse

Composition du conseil syndical : pas de conseil syndical

Date de la dernière AG : pas d'AG

Implication du syndic : bonne

Conformité des documents comptables : pas de documents comptables

Examen du règlement de copropriété : bon

Impayés : pas d'impayés

Procédures engagées : aucune

Cette copropriété est gérée par un syndic bénévole, et les copropriétaires apprécient sa gestion "familiale". Aucune AG n'est organisée, le budget est composé uniquement d'un paiement d'assurance à hauteur de 1100€ par an. La copropriété ne possède également pas de compte propre, la somme nécessaire au paiement de l'assurance est prélevée directement sur le compte personnel du syndic bénévole. Il n'y a donc pas de documents comptables édités tous les ans. Cette gestion semble toutefois fonctionner, du fait d'une bonne entente entre les propriétaires, de leur volonté de conserver ce fonctionnement et de l'implication du syndic bénévole (réactif à nos sollicitations).

/ 18 RUE PIERRE LORGNET

Diagnostic technique

Date de visite : 23 septembre 2021

Parties communes visitées : Oui

Nb de logements visités en 2018 : 2

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4/ Dégradé

L'ensemble immobilier ne présente pas de qualité architecturale particulière mais s'inscrit parfaitement dans son environ : son architecture correspond à celle des bâtiments voisins, le tracé de la façade suit l'alignement des mitoyens, le bâtiment tient l'angle des rues Pierre Lorgnet et Auguste Morisseau.

L'adresse peut paraître très dégradée à première vue car des travaux conséquents de ravalement de façades sont nécessaires. L'ensemble immobilier ne présente toutefois pas de gros désordres techniques.

Classe énergie : F

Classe CO2 : G

Indice de dégradation : 0,17

Procédures en cours : non

Suspicion : aucune

Besoins en travaux

Actions à réaliser :

Travaux prioritaires

- Ravalement complet des façades sur rue et du pignon y compris reprise des maçonneries, traitement des soubassements
- Réfection des enduits des souches de cheminée et reprise d'une noue en zinc
- Réfection de l'étanchéité de la terrasse privative du 1er étage

Travaux à moyen terme :

- Réfection de la couverture avec isolation thermique des rampants

Estimation coûts :

A partir du diagnostic Urbanis 2021 :

- Travaux prioritaires hors honoraires : 60 700 € TTC hors honoraires
- Travaux à moyen terme : 88 600 € TTC hors honoraires

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique



A	ITE FACADE ARRIÈRE + ISOL COMBLES	281	E	28%	81 500 €	66	F
---	-----------------------------------	-----	---	-----	----------	----	---

Enjeux et orientations opérationnelles

Cette petite copropriété composée de 4 ménages est aujourd'hui gérée par un syndic bénévole, très impliqué dans la vie de la copropriété. Le fonctionnement de cet immeuble est bon, et ce malgré l'absence d'AG, de compte de copropriété et de documents comptables. Néanmoins ce mode de gestion ne peut être durable à long terme. A court terme, au vu de la volonté du syndicat des copropriétaires de réaliser des travaux de ravalement de façades, ce mode de gestion semble incompatible avec toute demande de subvention, en particulier au regard de l'absence de compte bancaire au nom du syndicat.

Le faible niveau de dégradation ne permet pas d'inscrire cette copropriété dans un dispositif d'accompagnement porté par l'Anah. Néanmoins la copropriété pourrait bénéficier du dispositif d'OCAH, sous condition de s'inscrire dans une gestion légale.

Enjeux du portage public

SO.

Estimation des enveloppes financières pour les travaux à effectuer dans le cadre d'un nouveau dispositif

SO.

Aide à la gestion mobilisable

SO.



Présentation de l'immeuble

Références cadastrales : AN 180, 181, 182, 183, 184

Surface parcelle : 665 m²

Typologie : Immeuble en copropriété

Année de construction : fin XVII^{ème}

Nb d'étages : R+1+C

Nb de logements : 12

dont vacants (2018) : 2

Surface habitable : 517 m²

Nb de locaux d'activité : 0

Stationnement : 0

Annexes : Oui

Espaces extérieurs : cour intérieure

Etat de propriété

Nb de PO : 1

Nb de PB : 6

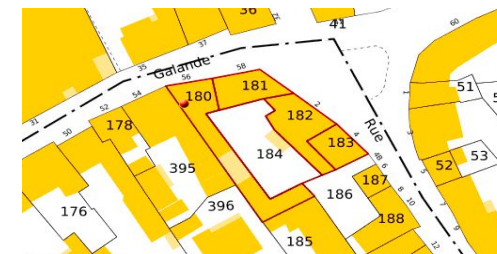
Tantièmes Ville : 342/1132

Nb de mutations 2018-2021 : 3

Prix de vente moyen : 1970 €/m² selon 3 ventes réalisées entre 2018 et 2021

(2 399 €/m² dans le secteur de l'immeuble*)

*Source : meilleursagents.fr, 10/2021



Occupation

Données de 2018

Nb de ménages enquêtés en 2018 : 3 (locataires)

Nb de ménages locataires : 7

Suspicion de suroccupation : oui - 1 logement

Nb de ménages suivis par Urbanis dans le cadre de l'OPAH CD : 1 ménage PO

En 2018, seulement 3 logements ont été visités, tous occupés par des locataires. Les loyers pratiqués en 2018 étaient assez élevés, au-dessus du niveau de loyer intermédiaire (20€/m²).

Un cas de suroccupation a été constaté, avec 5 personnes occupant un logement de 45 m².

Un propriétaire occupant, non enquêté en 2018, a nécessité un accompagnement social. En effet, celui-ci dispose de revenus très modestes et vit dans un logement indécents. Cet accompagnement a été rendu difficile du fait de l'absence de documents de gestion clairs. Une proposition a été faite par la ville de rachat de son lot, avec un accompagnement au relogement par le CCAS.

Gestion

Mise à jour avec les données de 2021

Syndic : Professionnel

Coordonnées du syndic : Cabinet Foncia Gis - 26 rue de Paris, 95 500 Gonesse

Composition du conseil syndical : 6 membres - 1 PO / 5 PB (17% / 83%)

Date de la dernière AG : 16/07/2021

Participation aux 3 dernières AG : moyenne

Mobilisation du conseil syndical : faible

Implication du syndic : reprise de gestion récente par Foncia (août 2021)

Conformité des documents comptables : NR

Examen du règlement de copropriété : bon, EDD/RCP modifié récemment

Montant total des impayés : NR

Procédures engagées : NR

Les copropriétaires ne sont pas impliqués dans la gestion de la copropriété. C'est la Ville, en tant que copropriétaire, qui a poussé à l'établissement d'un syndic bénévole en début de dispositif puis à l'élection d'un syndic professionnel à l'été 2021.

Le nouveau syndic a aujourd'hui pour lourde tâche de reprendre la gestion de l'immeuble, notamment financière. La copropriété a des impayés mais le montant est inconnu, le syndic bénévole précédent n'ayant pas transmis les documents comptables à l'opérateur. Le nouveau syndic vient seulement de recevoir les documents comptables.

Une procédure de bien vacant et sans maître est en cours sur un logement (fin 2021).

Diagnostic technique

Date de visite : janvier 2018

Parties communes visitées : Oui

Nb de logements visités en 2018 : 2

État général du bâti	1	2	3	4
État général des parties communes	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4 : Dégradé

Cet ensemble immobilier présente toutes les caractéristiques d'une ancienne ferme : passage cocher, grande cour, bâtiments annexes. Les nombreux remaniements et ajouts successifs ont considérablement contribué à la perte de qualité de cet ensemble, composé de 3 bâtiments principaux, et de bâtiments annexes menaçant ruine dans la cour. L'ABF a confirmé qu'il n'y voit pas d'intérêt patrimonial. Son rôle structurant de l'angle de la rue Galande et de la rue Pierre Lorgnet serait toutefois à conserver dans un projet de réhabilitation comme de démolition reconstruction.

Classe énergie : G

Classe CO2 : F

Indice de dégradation : 0,56

Procédures en cours : Bien vacant et sans maître sur un logement

Suspicion : Insalubrité (au moins un logement)

Besoins en travaux

Actions réalisées :

- DTG réalisé en 2019 - pas d'autres études
- MOE voté et non finalisé

Actions à réaliser :

- la structure n'étant plus protégée des intempéries par des couvertures et des enduits de ravalement dégradés, l'enveloppe nécessite d'importants travaux de reprises
- les parties communes intérieures ne sont pas entretenues et leur mise aux normes serait nécessaire
- les logements créés par des divisions successives sont de médiocre qualité et devraient être redistribués.

Besoins en travaux :

- démolition des bâtiments annexes menaçant ruine, débarrasage des encombrants
- travaux d'assainissement des sols et des murs
- travaux de réfection des charpentes et des couvertures
- travaux de réfection des réseaux EU/EP/EFS et des installations électriques
- travaux de ravalement des façades avec nombreuses reprises de maçonnerie et de linteaux
- travaux de réfection des accès aux logements et des escaliers
- travaux de redistribution et de rénovation des logements
- sécurisation des accès

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	Isolation des combles partiellement aménagés	962	G	13%	15,000 €	62	F
B	Remplacement des fenêtres	904	G	18%	32,000 €	58	F
C	Remplacement des émetteurs	913	G	17%	32,000 €	58	F
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A+B+C+VMC+Portes d'entrée	608	G	45%	47,000 €	37	E

Photos de l'adresse



Photos de la cour : murs et sols très humides, présence de bâtiments annexes menaçant ruine



Photos de la cour : nombreuses interventions successives sur le bâti créant des incohérences architecturales



Ci-dessus, vue de la toiture en très mauvais état et déformé

A gauche, vue des combles : toiture déformé et fuyarde créant une forte humidité

A droite, vues diverses de logements inoccupés et inhabitables en l'état



Estimation des coûts de travaux de réhabilitation

Désignation	Montants
Travaux préparatoires (base vie, curage)	230 000€ HT
Réseaux	113 000€ HT
Gros oeuvre	285 000€ HT
Second oeuvre	365 000€ HT
Total HT	995 000€ HT
Total TTC (yc aléas)	1 170 000€ TTC
soit coût au m2 SDP HT	1 660 €/ m2 SDP

Coût de la construction neuve : 1 500€/m2 SDP*

Source : <https://politiquedulogement.com> - 2021

Enjeux et orientations opérationnelles

Cette adresse n'a pas connu d'évolution significative au cours des 4 années d'OPAH-CD : les travaux d'améliorations nécessaires n'ont pas été réalisés, la copropriété n'était pas correctement gérée par le syndic bénévole et les copropriétaires, majorité de propriétaires bailleurs, sont démobilisés. La copropriété a désigné cet été un syndic professionnel, qui devra reprendre la gestion laborieuse laissée par le syndic bénévole.

Au vu des problèmes techniques importants constatés sur ces bâtiments, de l'état d'obsolescence généralisé de l'enveloppe, des réseaux, des logements, l'ensemble des travaux permettant une remise aux normes s'élèverait à près d'1 million d'euros hors taxes.

Le coût de réhabilitation au m2 étant supérieur (1660 €/m2 HT) au coût de la construction neuve (1500 €/m2), une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre nous semble donc ici envisageable. Cette procédure se justifie par l'ensemble des difficultés techniques, de gestion et de fonctionnement de la copropriété, et par la difficulté très probable des propriétaires actuels d'assumer l'ensemble du programme de travaux à réaliser pour rendre cet immeuble viable sur le long terme.

Perspective de maîtrise foncière

La ville est déjà propriétaire de près d'un tiers des tantièmes de copropriété. Il n'y a à ce jour pas de volonté spécifique connue de vendre de la part des autres copropriétaires.

Esquisse de projet - construction neuve

Contexte urbain

Surface cadastrale : 506 m²

Situation urbaine : angle de la rue Galande et de la rue Pierre Lorgnet, au carrefour avec les rues Jean Camus et Furmanek. En limite de voie publique.

Contexte réglementaire

Protection patrimoniale : Non

Zonage PLU : UAcDt

- **Emprise au sol des constructions** : 50% de la superficie de l'unité foncière
- **Hauteur** : 9 m maximum, sans excéder R+2+C (annexes 2,5m). Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.
- Cdt = zone C du PEB
- **Stationnement** :

Destination de la construction	Norme plancher (minimum exigé)	Norme plafond (maximum réalisable)
Logement libre	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement	Pas de norme plafond
Logement social	1 place par logement	Pas de norme plafond

Principe constructif retenu

Implantation : à l'alignement de la voirie

Hauteur : R+1+C

Surface produite : 840 m² SDP

Nb logements : 11 logements

Nb stationnements : 11



Bilan d'opération

Dépenses	Montants TTC
Etudes préalables	19 200 €
Frais de relogement	78 000 €
Appropriation des sols	781 500 €* *
Libération des sols et travaux sur emprises	247 500 €
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	25 000 €
Frais de maîtrise d'ouvrage	183 000 €
Total dépenses	1 334 000 €
Recettes	Montants TTC
Charges foncières logements neufs	451 800 €* *
Total recettes	451 800 €

* 1. SH valeur vénale moyenne (2400 €/m2) décotée de 40% (soit 1440 €/m2)

2. SDP (SHON) neuve (450 €/m2), TVA à 10% pour logts intermédiaires

Désignation	Montants TTC
Déficit d'opération	917 700 €
Subvention Anah (max 70%)	642 500 €
Reste à financer	275 500 €
Coût moyen lgt av sub	76 500 €
Coût moyen lgt après sub	23 000 €

Référence



Programme immobilier Vianova - Gonesse - Livraison T3 2022





A gauche : n°31 - A droite : n°33

Présentation des immeubles et état de propriété

31 rue de l'Hôtel Dieu

Références cadastrales : AK 93

Surface parcelle : 85 m²

Typologie : maison individuelle

Année de construction : NR

Nb de bâtiments : 1 bâtiment en R+1

Nb de logements : 1

Surface habitable : 136 m² (estimation)

Nb de PO : 1

33 rue de l'Hôtel Dieu

Références cadastrales : AK 92

Surface parcelle : 300 m²

Typologie : immeuble collectif en copropriété

Année de construction : fin du 19^e

Nb de bâtiments : 3 bâtiments

Nb de logements : 4

Surface habitable : 196 m²

Nb de locaux d'activité : 1

Espaces extérieurs : cour centrale entre les trois bâtiments

Nb de PO : 4

Nb de PB : 0

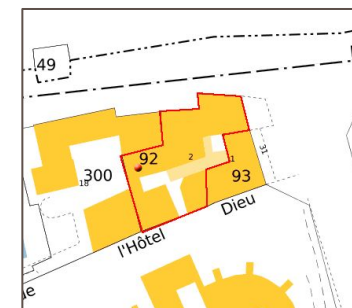
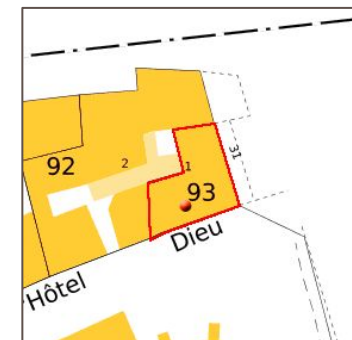
Nb de logements Ville : 0

Nb de mutations 2018-2021 : 0

Prix de vente moyen : 2 500 €/m² dans le secteur de l'immeuble*

*Source : meilleursagents.fr, 10/2021

Absence de stationnements ou annexes pour les deux adresses



Occupation

31 rue de l'Hôtel Dieu

Nb de ménages enquêtés : 1 ménage
PO

Nb de PO enquêtés éligibles aux aides de l'Anah : NR

Suspicion de suroccupation : non

Le ménage propriétaire occupant est un couple âgé d'une petite soixantaine d'années. Retraités tous les deux, leur revenu mensuel net s'élève à 2600 euros et ils n'ont pas de crédit immobilier en cours. Ils vivent avec leur fils encore mineur et scolarisé.

33 rue de l'Hôtel Dieu

Données de 2018

Nb de ménages locataires : 1

occupante hébergée à titre gratuit (le bien appartient à ses enfants)

Suspicion de suroccupation : non

Nb de ménages suivis par Urbanis dans le cadre de l'OPAH CD : 2 PO très modestes

3 copropriétaires sur 4 étaient éligibles aux aides de l'Anah avec des plafonds de ressources correspondant à la catégorie très modeste (en 2018).

Gestion

31 rue de l'Hôtel Dieu : monopropriété

33 rue de l'Hôtel Dieu : copropriété

Syndic : Professionnel

Nom et coordonnées du syndic : Syndic One Sergic - syndic en ligne

Composition du conseil syndical : 2 PO - présidente : Mme MAUDUIT

Date de la dernière AG : 05/11/2021

Participation aux 3 dernières AG : 4/5 membres sur 6 (absence de la Ville)

Mobilisation du conseil syndical : bonne

Implication du syndic : mauvaise

Conformité des documents comptables : bonne

Examen du règlement de copropriété : mauvais

Situation au 30/06/2021

Montant total des impayés : taux d'impayés à hauteur de 190% par rapport au budget prévisionnel du à l'absence de paiement des charges par le propriétaire bailleur du restaurant, dont les lots sont actuellement en cours de rachat par la Ville.

Nb de procédures engagées : 1

Lors du diagnostic de 2018, la copropriété n'était pas gérée et aucune charge commune n'avait pu être établie (pas d'assurance). Actuellement, la copropriété est gérée par un syndic en ligne et est assurée. La gestion par ce syndic en ligne n'est toutefois pas satisfaisante compte tenu de la situation de cette copropriété et il n'y a pas de budget dévolu à l'entretien et le nettoyage des parties communes (70 euros/ an tout au plus). L'AGE de novembre 2021 a permis le vote de non reconduction de ce syndic. Une nouvelle AG est prévue en janvier 2022 aux fins de désigner un nouveau syndic qui prendra ses fonctions au printemps.

Le non-paiement régulier des charges par le propriétaire du restaurant fragilise fortement la copropriété qui n'est pas en mesure aujourd'hui de réaliser ne serait-ce que les études préalables aux travaux (diagnostic amiante).

Le règlement de copropriété est à refondre : les limites parties communes / parties privatives ne sont ainsi pas définies et certains copropriétaires ont réalisé des aménagements sur ce qui pourrait être considéré comme des parties communes. Par ailleurs, l'ensemble immobilier est accessible via un porche situé dans le bâtiment voisin (31 rue de l'Hôtel Dieu) : la servitude de passage n'a pas été instituée. L'étude géomètre, votée, n'a pas pu être engagée pour le moment car les copropriétaires rencontrent des difficultés à recouvrer les fonds.

/ 31-33 RUE DE L'HÔTEL DIEU

Diagnostic technique

31 rue de l'Hôtel Dieu

Date de visite du logement : septembre 2021

État général du bâti	1	2	3	4
Performances énergétiques	1	2	3	4
État général du logement	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé

La maison est située à proximité immédiate de l'Église et donc dans un secteur soumis à l'autorisation de l'ABF. Elle ne présente pas de qualités architecturales particulières.

La maison est mitoyenne au n°33 (murs pignons communs) qui présente un état de dégradation très avancé. De plus, sa parcelle est comme imbriquée dans celle du n°33.

Des travaux de décoration (murs, sols) ont été réalisés récemment dans la maison. Toutefois la toiture est fuyarde, sa réfection est estimée à 45 000 euros n'est financièrement pas soutenable pour le couple propriétaire. Des fissures probablement d'origine structurelle apparaissent également dans l'angle entre la rue de l'Hôtel-Dieu et le passage.

Classe énergie : NR

Classe CO2 : NR

Indice de dégradation : NR

Procédures récentes/en cours : non

Suspicion : non

33 rue de l'Hôtel Dieu

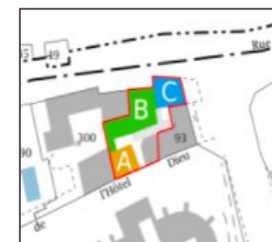
Date de visite : janvier 2018

Parties communes visitées : oui

Nb de logements visités en 2018 : 4

État général du bâti (données de 2021)	1	2	3	4
État général des parties communes (données de 2021)	1	2	3	4
Performances énergétiques (données de 2018)	1	2	3	4
État général des logements visités (données de 2018)	1	2	3	4

1: Bon, 2: Moyen, 3: Mauvais, 4: Dégradé



L'ensemble immobilier compte trois bâtiments principaux. La complexité des parties communes et privatives engendre une imbrication du bâti. Du point de vue urbain, le bâtiment C (dans lequel se situe le local commercial) occupe une position stratégique à l'angle des rues Bernard Février et de l'Hôtel Dieu. L'ensemble immobilier fonctionne avec l'adresse voisine : l'accès au bâtiment B se faisant via un porche situé dans le bâtiment du n°31 (maison occupée par PO).

Sur les 4 logements visités en 2018, 2 avaient été remis à neuf récemment. Les 2 autres étaient vétustes et humides.

L'adresse étant située à proximité d'un monument patrimonial, des travaux de réhabilitation nécessitent l'avis de l'ABF.

Données de 2018

Classe énergie : G

Classe CO2 : F

Indice de dégradation : 0,64

Données de 2021

Procédures récentes : non

Suspicion : insalubrité

Besoins en travaux

33 rue de l'Hôtel Dieu

Le bâti de l'immeuble sis 33 rue de l'Hôtel Dieu présente un important niveau de dégradation (0,64).

Des travaux très importants seraient nécessaires :

- le ravalement complet des façades avec plus de 50% de reprise de la maçonnerie en moellons, ainsi que des remplacements de linteaux et peut-être de pans de bois
- la réfection complète de la couverture et de la charpente
- des reprises de plancher
- la réfection complète des réseaux d'évacuation et d'alimentation
- la réfection de l'alimentation électrique
- le remplacement d'escaliers

Un diagnostic d'architecte et les premiers devis donnent une estimation des travaux HT à 500 000 € soit 100 000€/lot.

Le diagnostic Urbanis 2021 donne une estimation plus importante encore, à près de 700 000 € HT.

L'imbrication des bâtis, l'exiguïté des accès en rendront, par ailleurs, la mise en œuvre complexe. Ceci sans que, pour autant, il soit possible de garantir une bonne qualité des logements.

Potentiel d'amélioration thermique et énergétique - données 2018

A	Isolation des combles	883	G	11%	10 000 €		A
B	Remplacement des fenêtres	978	G	2%	8 000 €		A
Bouquets de travaux envisageables:							
1	A+B+1/2 Isolation des façades +Portes+Fenêtres+Emetteurs	679	G	32%	100 000 €	43	E

31 rue de l'Hôtel Dieu

La réalisation de ces travaux implique, par ailleurs, que soient résolues des questions posées par la mitoyenneté de l'immeuble avec la maison du 31 rue de l'Hôtel-Dieu, également dégradée :

- le couloir d'accès de l'immeuble se situe sur la parcelle du n°31
- un des murs dégradés du couloir appartient à l'immeuble du 31, l'autre est le pignon de l'immeuble du 33
- l'immeuble du 31 est dépourvu de pignon côté 33
- l'évacuation des EU pourrait appartenir partiellement au 31
- la couverture de l'immeuble du 31 porte sur le pignon du 33

/ 31-33 RUE DE L'HÔTEL DIEU

Photos de l'adresse



Photo du pignon du n°33 : présence d'un "ventre" sur la façade



Différentes vues de la cour intérieure : murs très dégradés, envahis par la végétation...



Accès peu praticables aux logements



Photos gauche et droite : accès à la cour intérieure et aux logements du n°33 qui s'effectue via un porche étroit creusé dans le n°31



Estimation des coûts de travaux de réhabilitation

Désignation	Montants
Travaux préparatoires (base vie, curage)	215 000€ HT
Réseaux	122 950 HT
Gros oeuvre	318 930€ HT
Second oeuvre	408 870€ HT
Total HT	1 065 750€ HT
Total TTC (yc aléas)	1 324 000€ TTC
soit coût au m2 SDP HT	1 788 €/ m2 SDP

Coût de la construction neuve : 1 500€/m2 SDP*

Source : <https://politiquedulogement.com> - 2021

Enjeux et orientations opérationnelles

Avec un montant de travaux estimés (diagnostic Urbanis 2021) à plus de 1M€ euros de travaux HT, les coûts de réhabilitation des 31 et 33 rue de l'Hôtel Dieu sont nettement plus élevés que ceux de la construction neuve, sans pour autant permettre d'améliorer l'accessibilité aux logements et de réaliser leur mise aux normes de confort actuelles. Un projet de réhabilitation semble ainsi financièrement démesuré au regard de la qualité envisageable des logements produits à l'issue des travaux.

La démolition de l'immeuble sis 33 rue de l'Hôtel Dieu ne peut, par ailleurs, s'envisager sans inclure le bâtiment voisin, sis 31 rue de l'Hôtel Dieu, également en mauvais état, mais surtout fortement imbriqué avec le n°33. On note en particulier l'absence de mur pignon en mitoyenneté des deux immeubles, les rendant ainsi structurellement dépendants.

La démolition de l'ensemble pour faire place à un projet neuf permettant de proposer des logements de qualité semble la meilleure option pour ce site.

Les coûts de travaux et l'imbrication des immeubles peuvent justifier de la mise en oeuvre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre sur ces deux adresses.

Lors du Copil de novembre 2021, la Ville de Gonesse a proposé qu'une réflexion soit portée sur le rachat des lots en dernière année d'OPAH en préparation du recyclage foncier et immobilier envisagé de la copropriété.

Perspectives de maîtrise foncière

3 propriétaires occupants sont a priori vendeurs au 33 rue de l'Hôtel Dieu et les montants de travaux estimés pour la réhabilitation devraient les décider à vendre. Depuis la transmission des montants par l'architecte, l'un d'entre eux a d'ailleurs pris la décision de contacter la Ville pour lui faire une proposition de rachat.

La Ville a déjà initié une stratégie d'acquisition sur le n°33 avec le rachat en cours des lots du commerce.

/ 31-33 RUE DE L'HÔTEL DIEU

Esquisse de projet - construction neuve

Contexte urbain

Surface cadastrale : 385 m²

Situation urbaine : deux adresses situées aux angles des rues Bernard Février et de l'Hôtel Dieu et de l'allée de l'Hôtel Dieu, à proximité immédiate de l'Église.

Contexte réglementaire

Protection patrimoniale : Oui

Zonage PLU : UA

- **Emprise au sol des constructions** : 50% de la superficie de l'unité foncière
- **Hauteur** : 9 m maximum, sans excéder R+2+C (annexes 2,5m). Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.
- **Stationnement** :

Destination de la construction	Norme plancher (minimum exigé)	Norme plafond (maximum réalisable)
Logement libre	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place par logement	Pas de norme plafond

Principe constructif retenu

Implantation : à l'alignement de la voirie

Hauteur : RDC + 1 + combles habités ou RDC + 2 + combles perdues

Surface produite : 459 m²

Nb logements : 6 logements

Nb stationnements : 6



/ 31-33 RUE DE L'HÔTEL DIEU

Esquisse de projet - construction neuve



Bilan d'opération

Dépenses	Montants TTC
Etudes préalables	19 200 €
Frais de relogement	39 000 €
Appropriation des sols	598 000 €
Libération des sols et travaux sur emprises	162 000 €
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	16 200 €
Frais de maîtrise d'ouvrage	118 000 €
Total dépenses	952 000 €
Recettes	Montants TTC
Charges foncières logements neufs	330 500 €
Total recettes	330 500 €

Désignation	Montants TTC
Déficit d'opération	621 500 €
Subvention Anah (max 70%)	435 000 €
Reste à financer	186 500 €
Coût moyen lgt av sub	124 500 €
Coût moyen lgt après sub	37 500 €

* 1. SH valeur vénale moyenne (2400 €/m²) décotée de 40% (soit 1440 €/m²)

2. SDP (SHON) neuve (600 €/m²), TVA à 20% pour logts libres

