

## Réhabilitation d'une copropriété classique



### Identification de l'immeuble

Secteur : **OPAH des 2 Portes 10<sup>ème</sup>**  
(2000/2003)  
Statut : **copropriété**  
Date de construction : 19<sup>ème</sup> siècle  
Composition : 1 bâtiment  
Nombre de logements : 15  
Syndic : Professionnel  
Architecte : Oui  
  
Etat du bâti : Moyen  
Procédures en cours : Aucune

### Intervention du PACTE de Paris

Durée de l'intervention : **3 ans**

Principales étapes de l'intervention :

- **l'incitation aux travaux, le conseil technique** : le premier contact avec la copropriété est établi par le PACTE via un membre du conseil syndical. Après avoir visité l'immeuble, l'architecte de l'OPAH rédige un diagnostic technique permettant d'estimer les nécessités de travaux. Par suite, le chargé d'opération présente les possibilités d'aides financières en assemblée générale. La collaboration entre le PACTE, le syndic et l'architecte de l'immeuble débouche six mois plus tard sur la définition d'un programme de réhabilitation pluriannuel.
- **l'assistance administrative et financière** : les demandes de subventions sont déposées au cours des deux années suivantes, selon les trois tranches successives de travaux.

### Programme de travaux

#### Subventions sollicitées

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
CRIF	3 109 €	6873 €	7 733 €
Ville	1 576 €	3152 €	1 502 €
ANAH	2 606 €	7484 €	4 756 €
CAS	449 €	4076 €	0 €
C de R	1 138 €	759 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 878 €</b>	<b>22 344 €</b>	<b>13 991 €</b>

Nombre de logements aidés : 10 / 15  
Montant moyen des aides : 4 521 €  
Taux de subvention : 32%

Le sérieux du syndic en place et la désignation d'un maître d'œuvre ont grandement facilité la mise en place d'un **programme complet de réhabilitation** : la visite technique a en effet mis en lumière un certain nombre de pathologies qui, sans mettre en danger la pérennité de l'immeuble, se devaient d'être traitées à moyen terme. Devant l'ampleur des travaux à effectuer et les ressources modestes d'une majorité de copropriétaires, le programme a dû être divisé en **3 tranches successives** :

- une première tranche a permis de **ravaler les pignons** pour un montant de 34 000 € ;
- une deuxième tranche a réalisé le **ravalement de la façade sur rue** (72 000 € de travaux) ;
- une troisième tranche a permis une **réfection des escaliers** (peinture et réseau électrique) pour un montant estimatif de 34 000 €.

Au final ce sont donc **140 655 €** qui ont été engagés pour la réhabilitation de cet immeuble ce qui, au regard de la taille de la copropriété et des ressources des copropriétaires, représente un effort financier considérable. D'importantes subventions ont heureusement pu être mobilisées pour un montant de **45 213 €**, soit le **1/3 du montant total des travaux**.

Les **2/3 des copropriétaires ont ainsi pu être financés** à hauteur de 4 521 € en moyenne.

### Bilan de l'intervention

La réfection des escaliers, achevée trois ans après la première intervention de l'OPAH, a clôturé une vaste campagne de travaux de réhabilitation qui a largement mobilisé les copropriétaires. Ce programme n'aurait pu être réalisé sans les aides financières sollicitées dans le cadre de l'OPAH tant les montants de travaux étaient élevés au regard des ressources modestes des copropriétaires.

Avec près du tiers du montant total des travaux reversés sous forme de subventions, ce dossier est un bon exemple de la **complémentarité des aides** accordées par les différents organismes financeurs et du rôle indispensable de **coordination assuré par l'OPAH**.