

# L'Opah CD lancée sur la grande copropriété de Jarville

Fiche  
expérience



## Contexte et enjeux de la Métropole et du quartier

A l'échelle de la Métropole, l'enjeu des grandes copropriétés construites dans l'après-guerre est important, avec l'identification en cours d'un volume important de copropriétés potentiellement « fragiles » en termes d'impayés et/ou de bâti. Les copropriétés (anciennes ou d'après guerre) qui cumulent les difficultés et excèdent les seuils judiciaires d'impayés sont relativement moins représentées que dans les autres métropoles du Grand Est.

## Etudes et élaboration de la stratégie pour Jarville

La Métropole a lancé le dispositif **Coproactif** entre 2012 et 2017 afin d'identifier puis d'accompagner (AMO de la SAPL du Grand Nancy Habitat) des copropriétés volontaires dans la réalisation de travaux nécessaires et la gestion durable de leurs ensembles immobiliers (40 ont contacté le dispositif, 10 ont voté les travaux dont 4 les ont terminé avec des aides individuelles, 1 est entrée dans le dispositif spécifique OPAH CD + 1 en aide au syndicat HM). Par ailleurs, l'étude sur les copropriétés en NPRU a permis de mettre en place des aides au syndicat « HM Copropriété ».

**Maitrise d'ouvrage : Grand Nancy**

**Habitants : 255 000**

**RP dont en copros : 140 000** (dont 56 000 dans 5 700 copros)

**Priorités d'interventions sur l'habitat :**

Copropriétés « fragiles » en termes d'impayés ou de bâti

**Ancienneté des interventions sur les copropriétés :**

- Observatoire (1998)
- Opah RU-CD (2005)
- Délégation AP (2005)

**Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :**

« Coproactif » (Accompagnement depuis 2012)

Etudes copros en NPRU et autres QPV en 2017-2019

PIG avec volet copro fragile

Située dans le périmètre des 300 mètres du QPV « La Californie » et à proximité de la ZAC « Portes de Jarville », la copropriété « Jarville sous bois », construite entre 1963 et 1965 a été identifiée par le dispositif expérimental Coproactif. **Une étude pré-opérationnelle** menée en 2017-2018 a permis de préciser :

Les difficultés de la copropriété qui cumule un bâti et un système de distribution de chauffage dégradés, ainsi qu'une dévalorisation immobilière significative (1000 euros/m<sup>2</sup> vs. 1300 à 1500 euros/m<sup>2</sup> sur la ville en 2017) ;

En revanche, la copropriété connaît des niveaux de charges et d'impayés encore modérés (11 à 13% d'impayés) et une insertion urbaine en partie défavorable (ensemble de 2 tours et de 4 barres séparées par une rue très passante), mais en partie favorable compte tenu de la proximité du centre-ville de Jarville.

**PAC Copro**  
DREAL Grand Est



Fiche expérience : L'Opah CD lancée sur la grande copropriété de Jarville

## Choix de la stratégie et des dispositifs

L'objectif général de l'intervention sur la copropriété Jarville était de permettre l'amélioration du bâti de la copropriété, afin de revaloriser ses logements et de prévenir une dégradation globale à venir.

Les degrés et cumuls des difficultés diagnostiqués ont donc entraîné le choix d'**une Opah CD** (permettant des subventions pour l'ensemble des logements, mais à hauteur de 35% vs. 50% du coût HT en Plan de Sauvegarde). Un projet initial de CPE (Contrat de Performance Energétique) visait à limiter les restes à charge, mais a été finalement abandonné (plus-value limitée et risque trop élevé pour le gestionnaire) et remplacé par la perspective d'un prêt collectif (en cours de définition).

Compte tenu de la configuration de la copropriété (séparation en 2 parties avec chacune une chaufferie et des difficultés de fonctionnement), une **étude sur l'opportunité d'une scission** est prévue, mais plutôt en fin de programme compte tenu des enjeux liés au vote des travaux (besoin de travaux urgents et de rénovation énergétique aux coûts élevés).

## 3,5 M d'euros mobilisés pour une copropriété de 201 logements

### 3,5 M d'euros mobilisés pour une copropriété de 201 logements

Environ 3,5 M d'euros d'aides aux travaux sont programmés pour la rénovation des 201 logements, **sur un coût total de 8 M d'euros** (soit 40 000 euros/logement). Les aides de l'Anah représentent plus de 80% de ces aides, dont environ 850 000 euros sous forme d'aides individuelles (72% de PO, dont 45% éligibles à l'Anah) avec un objectif ambitieux de 60% de gain d'énergie (qui rend possible le déplafonnement des aides Anah). D'autres aides complètent ce financement :

210 000 euros d'aide Climaxion de la Région ;  
50 000 euros de prime de la Métropole Grand Nancy ;  
400 000 euros de prime Habiter Mieux syndicat valorisée du fait de la prime Métropole.

En complément, l'**ingénierie** de cette opération est confiée à la SAPL Grand Nancy Habitat et financée à hauteur de 147 000 euros sur 4 ans (dont 50% Anah).

## Premiers résultats et perspectives

Lancée fin 2018, l'Opah CD est à un stade encore très « amont ». Pour autant, un premier vote a déjà été organisé, mais une majorité de copropriétaires a jugé le programme de travaux trop coûteux. Suite à l'organisation d'**ateliers de concertation** par l'opérateur, il a été décidé d'enlever les travaux sur les « abords », soit une réduction d'environ 10% du coût total.

**Le reste à charge restant élevé** (+ou- 20 000 euros/logement), les **financements de Procvivis** ont été mobilisés afin de préfinancer les subventions et 20 familles peu solvables bénéficient d'un accompagnement renforcé par une association (solution de portage envisagée). En complément, il est procédé à l'identification des éligibles potentiels aux aides d'Action Logement (par exemple pour proposer à des PB de louer à des apprentis car un lycée professionnel est situé à proximité). Plus globalement, la Métropole mène une réflexion sur la constitution d'un **observatoire** des copropriétés et un **Popac** est envisagé sur les QPV afin d'accompagner des copropriétés fragiles (notamment en termes d'occupation, d'impayés et de fonctionnement), mais parfois déjà partiellement rénovées car issues de ventes de logement social.



Fiche expérience : L'Opah CD lancée sur la grande copropriété de Jarville