

JUIN 2021

Echirolles

OBJECTIF OPAH LE SURIEUX



Qu'est ce qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)?

● Un dispositif piloté par Grenoble Alpes Métropole en lien avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et la ville d'Echirolles

● Pour accompagner les copropriétés fragiles dans un programme de travaux

A noter

En parallèle à son programme de travaux, la copropriété pourra profiter du réaménagement de la place Beaumarchais et de ses abords, prévu dans le projet de renouvellement urbain de la Villeneuve d'Echirolles.

lesvilleneuves.fr

Quels sont les objectifs d'une OPAH?

- Revaloriser la copropriété grâce à des travaux ambitieux
- Réduire les consommations d'énergie et rechercher la maîtrise des charges
- Améliorer le confort dans les logements
- Mettre en place des aides financières pour la réalisation des travaux
- Re-mobiliser les copropriétaires et conforter les instances de gestion : assemblée générale, conseil syndical, syndic

Pourquoi une OPAH?

- La copropriété est fragile et inscrite dans le projet de renouvellement urbain de la Villeneuve d'Echirolles
- Une étude menée en 2017 a montré qu'elle ne pourrait effectuer seule les travaux nécessaires à sa revalorisation
- Il est urgent de l'accompagner pour lui permettre de réaliser ces travaux rapidement, d'autant que les bailleurs sociaux réhabilitent l'ensemble de leur patrimoine sur le quartier





Etude pré-opérationnelle d'OPAH le Surieux POUR PROPOSER UN PROGRAMME D'ACTIONS

Malgré la pandémie, le diagnostic a été mené à bien, en associant le plus possible les copropriétaires.



Septembre 2021 : Information sur l'étude pré-opérationnelle : ateliers avec les copropriétaires



Concertation autour du projet de renouvellement urbain.

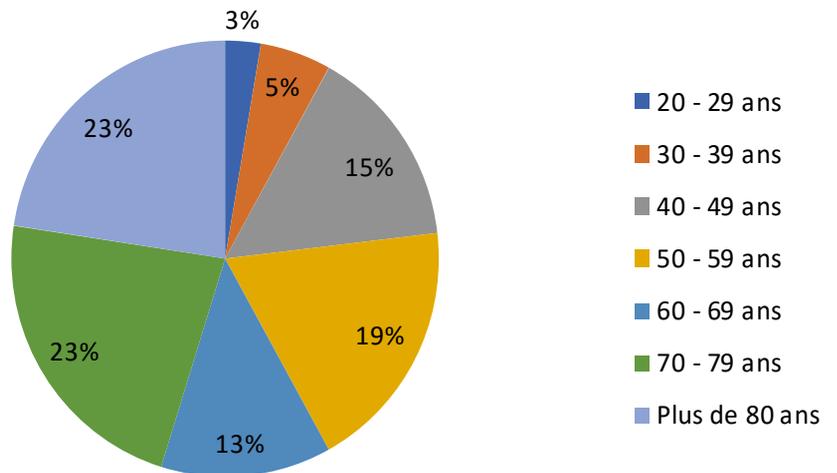


Enquête sociale POUR IDENTIFIER LES BESOINS DE FINANCEMENT ET LES FRAGILITÉS

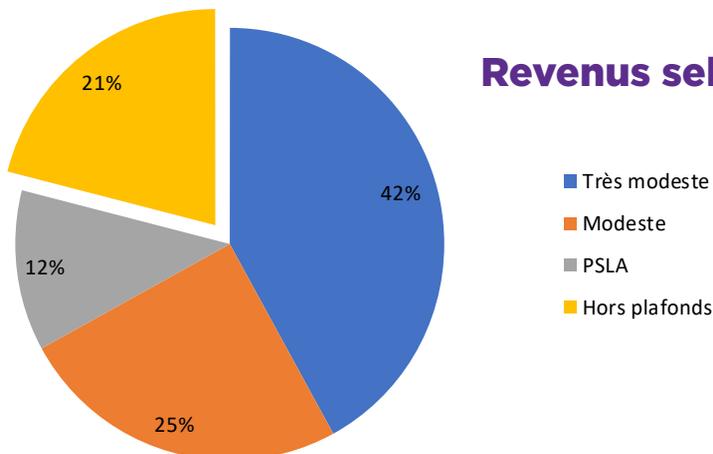
Age des propriétaires occupants enquêtés

75% des propriétaires occupants ont répondu à l'enquête sociale.

Les propriétaires sont globalement âgés.



Revenus selon les plafonds de ressources



Près de 80% des propriétaires occupants sont éligibles à des aides individuelles.





Diagnostic technique

POUR IDENTIFIER LES BESOINS EN TRAVAUX

Sur les parties communes

- Problème d'étanchéité des parkings sous la place Beaumarchais : importantes infiltrations dans les garages, avec des grilles d'évacuation obstruées
- Vétusté de l'isolation thermique des bâtiments
- VMC énergivores
- Bon état des toitures refaites ces 15 dernières années, même si l'isolant n'est pas toujours optimal

Dans les logements

- Vétusté des menuiseries extérieures. Celles qui ont été remplacées ne sont pas toutes réglementaires
- Problème de cohérence de la façade avec une grande partie des balcons transformés en loggia
- Mauvaise régulation de la température dans les logements
- Absence de prise reliée à la terre pour de nombreux appartements

LES TRAVAUX PROPOSÉS

Sur les parties communes

- Reprise complète de l'étanchéité du parking
- Mise en place d'une isolation thermique extérieure
- Remplacement des moteurs de la VMC collective
- Changement des colonnes d'eau usée
- Descente des ascenseurs au niveau de la rue et aménagement des halls des tours
- Réaménagement des accès et privatisation de l'arrière du bâtiment allée du Morvan

Dans les logements

- Remplacement des menuiseries qui ne sont pas aux normes thermiques actuelles
- Remplacement des volets
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs

Loggias : Deux solutions techniques seront proposées pour le traitement des façades et des menuiseries.

Quelle somme allez-vous payer?

Un objectif de reste à charge pour un logement moyen de :

● 11 000 € (propriétaire occupant ou bailleur)

Pour les propriétaires occupants et sous conditions de ressources :

● 9 000 € (PSLA)

● 7 500 € (modeste)

● 3 500 € (très modeste)

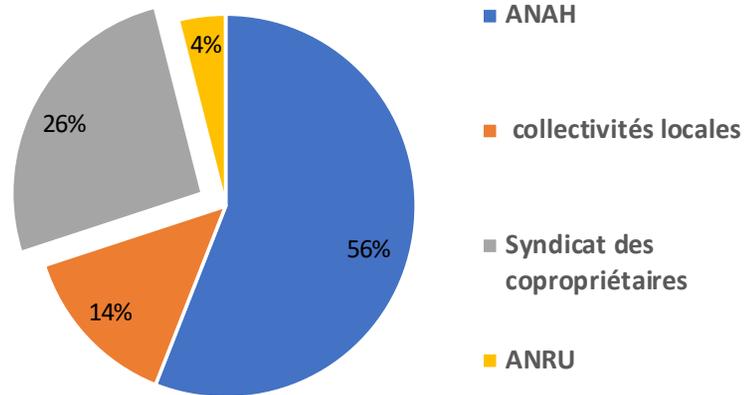
Plafonds de ressources : revenu fiscal de référence 2021

| Nombre de personnes dans le foyer | Très modeste | Modeste | PSLA |
|-----------------------------------|--------------|----------|----------|
| 1 | 14 879 € | 19 074 € | 24 700 € |
| 2 | 21 760 € | 27 896 € | 32 990 € |
| 3 | 26 170 € | 33 547 € | 38 160 € |
| 4 | 30 572 € | 39 192 € | 42 284 € |
| 5 | 34 993 € | 44 860 € | 46 398 € |



Financement de l'opération QUI SONT LES FINANCEURS ?

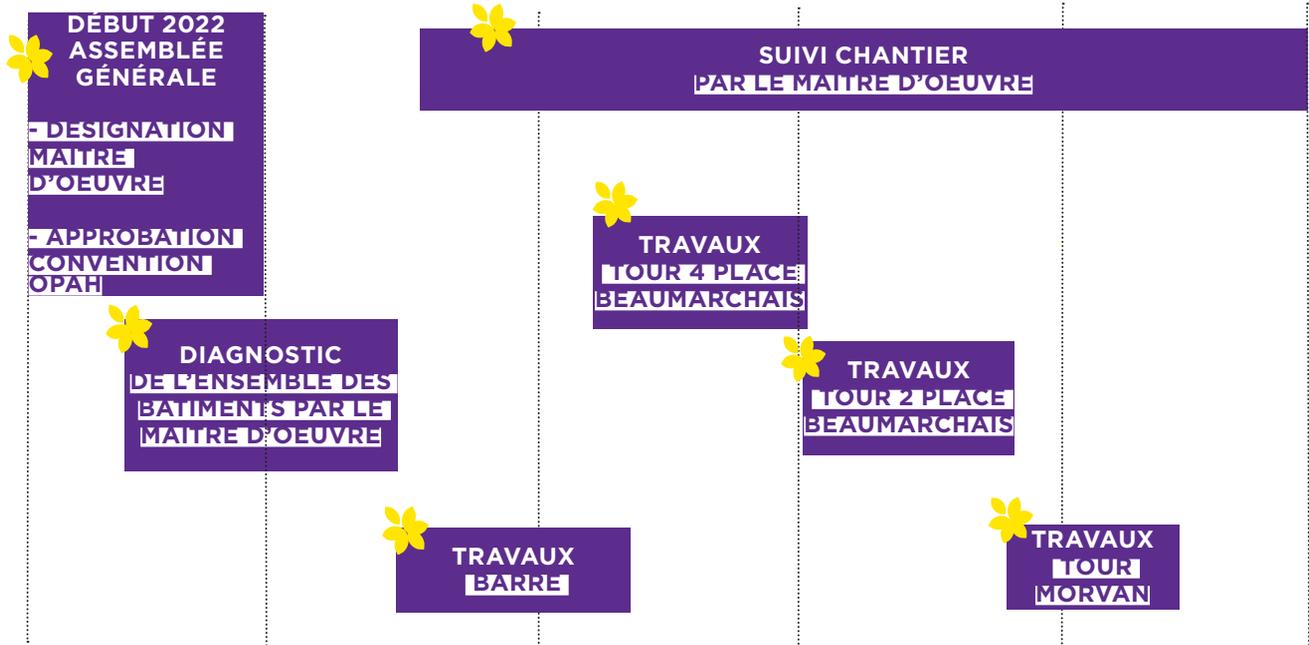
L'OPAH est une opportunité pour la copropriété. Elle permettra des aides financières exceptionnelles.



CALENDRIER PRÉVISIONNEL



— 2022 — 2023 — 2024 — 2025 — 2026



Pour en savoir plus, contactez :

- URBANIS : Pape Moussa LEYE : 07 64 40 29 18 / epolesurieux@urbanis.fr
- GRENOBLE ALPES METROPOLE : Edith FREZZA : 04 57 04 06 34 / edith.frezza@grenoblealpesmetropole.fr

