

# ÉCHIROLLES LE SURIEUX



**DANS LE CADRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN, VOTRE COPROPRIÉTÉ EST ACCOMPAGNÉE POUR SA RENOVATION ET SA REVALORISATION. VOUS VOUS POSEZ DES QUESTIONS. VOICI DES ÉLÉMENTS DE RÉPONSES.**



## ENGAGER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION GLOBALE

### ● *Qu'est-ce qu'une OPAH ? En quoi est-ce une chance à saisir pour la copropriété ?*

L'OPAH est une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Elle permet de mobiliser des aides financières exceptionnelles pour tous les copropriétaires pour une rénovation globale de la copropriété et une maîtrise des charges.

Elle permet également un accompagnement global des copropriétaires pour les ménages en difficulté, pour financer le reste à charge, pour prévenir les impayés de charges...

### ● *Qui décide du programme de travaux ?*

Le diagnostic technique global a été approuvé par la copropriété. C'est sur la base de ce diagnostic que l'architecte va proposer différents scénarios de travaux. A l'issue de cette phase d'études qui devrait se dérouler jusqu'en septembre 2025, chaque bâtiment décidera de son programme de travaux.

C'est bien l'assemblée générale qui décidera - ou non - de réaliser les travaux. **D'où l'importance de participer et d'exprimer son vote lors des assemblées générales.**

## FINANCER LES TRAVAUX

### ● *Combien vont coûter les travaux ?*

**Les premières estimations font état d'un coût moyen de travaux de l'ordre de 28 500 € par logement, soit 10 millions de travaux pour l'ensemble de la copropriété.**

La Métropole et ses partenaires financiers ont défini des objectifs de reste à charge, afin de permettre à tous de financer ces travaux. Ainsi, après déduction des aides qui seront versées directement au syndicat des copropriétaires, **le reste à charge maximum pour un logement « moyen » sera de l'ordre de 11 000 €, quelles que soient les ressources ou le statut d'occupation.** Des aides individuelles pour les propriétaires occupants aux ressources les plus modestes sont prévues, pour des objectifs de reste à charge entre 9000 € et 3500 €, selon le revenu fiscal de référence.

### ● *10 millions de travaux n'est-ce pas trop peu pour tous les travaux annoncés ?*

Cette estimation, qui date de 2022, est basée sur l'observation des coûts de travaux de projets similaires réalisés dans l'agglomération. Elle a pris en compte des marges d'aléas et sera actualisée par l'architecte.

### ● *L'intervention sur les garages est-elle comprise dans le prix total des travaux ?*

La réfection de l'étanchéité des garages est prise en compte dans l'estimation. La copropriété a fait réaliser un diagnostic approfondi, détaillant un certain nombre de préconisations pour leur remise en état.

# ÉCHIROLLES LE SURIEUX



## ● *Comment seront financés les travaux de rénovation ?*

Les aides au syndicat des copropriétaires permettent de prendre en charge au moins **60 % du coût des travaux pour tous les copropriétaires**, indépendamment du niveau de ressources ou du statut d'occupation.

**Pour les propriétaires occupants les plus modestes, les aides individuelles pourront permettre de financer jusqu'à près de 90 % du coût des travaux**, selon leur situation. Le montant restant à payer après financements pourra être étalé avec un prêt, auquel ont accès même les personnes âgées.

Certains copropriétaires peuvent être dans des situations qui rendent difficile le financement des travaux (prêt en cours, perte d'emploi, maladie ...). Certains peuvent avoir déjà des difficultés pour payer leurs charges de copropriété. Dans ces situations, il est nécessaire de ne pas attendre pour se rapprocher d'Urbanis. **L'accompagnement social proposé permettra d'évaluer la situation et trouver avec chaque ménage la solution adaptée.**

## ● *Sachant que les travaux commencent en 2025, sur quels revenus vont se baser les aides ?*

Les plafonds de ressources pris en compte seront ceux du dernier avis d'imposition valide au moment du lancement des travaux. Les plafonds de ressources sont définis sur la base du revenu fiscal de référence.

## ● *Si un propriétaire souhaite vendre son logement, qui paie les travaux ?*

Légalement, c'est le propriétaire au moment de l'appel de fonds qui doit payer les travaux. Dans la majorité des cas, les notaires prévoient une clause dans les actes de vente précisant que tous les travaux votés sont à la charge du vendeur.

## MAÎTRISER ET RÉÉQUILIBRER LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

### ● *Est-ce que les travaux vont permettre de diminuer les charges de copropriété ?*

Pour l'année 2021, les charges pour le Surieux (2329 €) sont dans la moyenne de ce qui est observé pour les copropriétés de plus de 200 lots à l'échelle des Villeneuves, soit 2 287 €. **La réalisation des travaux permettra de baisser la consommation de chauffage qui représente 35% des charges, via l'isolation et le remplacement des fenêtres qui ne sont plus performantes.**

### ● *Certains propriétaires ont agrandi les appartements avec les loggias. Comment faire pour régulariser la situation et prendre en compte ces modifications dans le calcul des charges ?*

Ces travaux contribuent effectivement à augmenter la superficie chauffée. L'étude conduite par A-Way architecture permettra d'établir un état des lieux. Ce dernier devra être complété par un relevé de géomètre, afin de mettre à jour l'Etat Descriptif de Division de la copropriété et approuver un nouveau règlement de copropriété modifiant la répartition des charges de chauffage.



**Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter :  
URBANIS, tél : 04 56 60 44 69, [epolesurieux@urbanis.fr](mailto:epolesurieux@urbanis.fr)**

**[lesvilleneuves.fr](http://lesvilleneuves.fr)**