

OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Marseille Euroméditerranée



BEL HORIZON

Quelles solutions pour sa mise en sécurité ?

OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Marseille Euroméditerranée



engineering **TERRITOIRES & HABITAT**

Mandataire du groupement solidaire

63, rue de la Joliette – 13002 Marseille
Tél. 04 91 90 21 20 / Fax. 04 91 03 62 63
opah.ru@euromediterranee.fr



URBANIS

Co-traitant

63, rue Breteuil - 13006 Marseille
Tél. 04 91 00 38 20 / Fax 04 91 57 12 89
marseille@urbanis.fr





DESCRIPTIF ET SITUATION

Place Dunoyer de Segonzac - 13003 Marseille
Quartier St Lazare
Construction : 1960
Immeuble R + 19 - 133 logements

Bel Horizon 2

12, rue des Frères Pérez
 Parcelle 127 (327 m²)

Syndic :
 Accord Companie Immobilier

57 logements :
 46 PB – 10 PO



Bel Horizon 1

3, pce D. de Segonzac
 Parcelle 80 (1195 m²)

Syndic :
 SAGEC

76 logements :
 47 PB – 29 PO

Nota :

- les locaux en sous-sol de la parcelle 80, accessibles par la rue de Blidah appartiennent à la Ville et sont occupés par le BMPM – Caserne de Strasbourg
- les 42 caves ont été condamnées pour sécurité



HISTORIQUE

Cet ensemble érigé dans les années 1960 se compose de deux copropriétés accolées (Bel Horizon 1 et Bel Horizon 2) de 133 logements regroupés dans une « tour » de 19 étages. Seul Immeuble de grande hauteur (IGH) du périmètre de l'OPAH, Bel horizon est aux portes d'entrée de Marseille et au cœur de la ZAC Saint Charles sur laquelle l'EPAEM Euroméditerranée prévoit un vaste chantier de requalification.

Bel Horizon rencontre depuis plusieurs années des difficultés similaires à celles des grandes copropriétés fragilisées, à savoir :

- Une dégradation du bâti accentuée par le manque d'entretien ;
- Des problèmes d'occupation ;
- Des actes d'incivilité et un sentiment d'insécurité ;
- Des impayés très importants (équivalents à une année d'exercice) ;
- Un manque de confort et de sécurité des logements (chauffage obsolète, menuiseries non étanches...) ;
 - Des équipements défectueux (ascenseurs en panne chronique) ;
 - Dévalorisation du patrimoine, arrivée de propriétaires peu scrupuleux ;
 - Des problèmes de relation entre copropriétés...

En 1999, la Sous Commission Départementale pour la sécurité des IGH émet un avis défavorable pour les risques incendie. Cet avis a été renouvelé en août 2007. Un programme de travaux a obtenu l'approbation de la Sous commission en 2008 sous condition de répondre aux 13 points de ce cahier des charges.

Dès le démarrage de l'OPAH de site Marseille Euroméditerranée en 2001, Bel Horizon a bénéficié d'un accompagnement soutenu, l'immeuble faisant partie intégrante des objectifs de la convention d'OPAH (2001-2006). Un premier programme de travaux répondant aux 10 premiers points a été voté et est en passe de s'achever à ce jour.

POINT DE DEPART DE LA REHABILITATION

Dans le cadre de l'OPAH, Bel Horizon a engagé une première phase de réhabilitation relative à sa mise en sécurité au regard des risques incendie et plus globalement sur toutes les mises aux normes des parties communes. Des assemblées générales successives en 2006 et 2007 ont permis d'entériner ce vaste chantier et prouvé la volonté des copropriétaires.

Cette première phase concerne les parties communes : maçonnerie dans les communs, étanchéité, chauffage collectif et remplacement chaudière, plomberie, ventilation, portes palières coupe-feu de chaque appartement, métallerie, remises aux normes de toutes les installations électriques, mise aux normes ascenseurs, remplacements des sols, alarme incendie et remise en peinture.

Ces travaux démarrés en mars 2009 grâce à la mobilisation des syndicats, de l'équipe d'OPAH et des partenaires sont financés par les aides publiques à hauteur de 60%, soit 1 342 000 € sur 2 400 000 € de travaux. Avec l'appui de la Caisse d'Épargne et de la Caisse des Dépôts et Consignations, ces aides sont entièrement préfinancées et les copropriétaires bénéficient d'un accompagnement spécifique pour le suivi financier de l'opération assuré par l'équipe d'OPAH.

Il est à rappeler que Bel Horizon a bénéficié d'un régime dérogatoire au regard des règles d'attribution de l'ANAH, qui considérait alors l'immeuble comme une « copropriété dégradée avec pathologies lourdes » (50% d'aides à tous les copropriétaires et montant de travaux dé plafonnés).

La fin des travaux en 2011 a conclu la 1^{ère} phase de mise en sécurité conformément aux prescriptions de la Sous-commission Départementale de Sécurité. Toutefois, une 2^{ème} phase de réhabilitation est indispensable : la mise en sécurité de l'enveloppe bâtie, l'isolation thermique et acoustique des façades, le remplacement de toutes les menuiseries extérieures et l'étanchéité du toit terrasse.





Notons que l'aspect énergétique et environnemental reste étroitement lié à la cohérence globale du projet :

- Réglementaire : Le bâtiment est soumis au Décret no 2007-363 du 19 mars 2007 concernant les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des bâtiments existants de plus de 1000 m² de S.H.O.N.
- Sociale : Il convient d'améliorer la solvabilité énergétique et le confort des occupants, en allant si possible au-delà des valeurs plancher réglementaires
- Technique : Il s'agit d'apporter des solutions adéquates et pérennes à l'échelle de l'immeuble (isolation thermique par l'extérieur)
- Urbaine : faire « peau neuve » en tant que porte de Marseille
- Environnementale : participer à la poursuite des objectifs en matière de réduction des émissions de GES.

Notons que l'amélioration des performances énergétique au-delà de la réglementation en vigueur pourra donner lieu à une recherche de financements spécifiques (ADEME / Région), mais en tout état de cause ces financements potentiels à la marge n'assureraient en aucun cas la faisabilité globale du projet sans un dispositif d'aides publiques complet et ambitieux.

SUITE ET FIN DE LA MISE EN SECURITE

Une réflexion inter partenariale a été engagée pour déterminer le dispositif le mieux adapté à la situation de Bel Horizon.

La mise en sécurité de la tour, élément majeur du projet, doit se poursuivre sur l'enveloppe extérieure au vu des risques de :

- chutes de maçonneries sur la voie publique
- propagation du feu sur la façade car non respect de la distance c+d
- chute des personnes

Ces désordres ont été constatés et consignés lors d'une étude béton réalisée sur le bâtiment en 2006 et sont toujours d'actualité. D'autre part, malgré la 1^{ère} phase de travaux, le risque de propagation d'incendie est toujours présent en façade (règle C+D non respectée).

Cette 2^{nde} et dernière phase de travaux est chiffrée à 5 200 000 €. Nous travaillons donc d'ores et déjà au montage technique et financier qui permettra d'assurer aux propriétaires des aides publiques adaptées pour un « reste à charge » supportable.



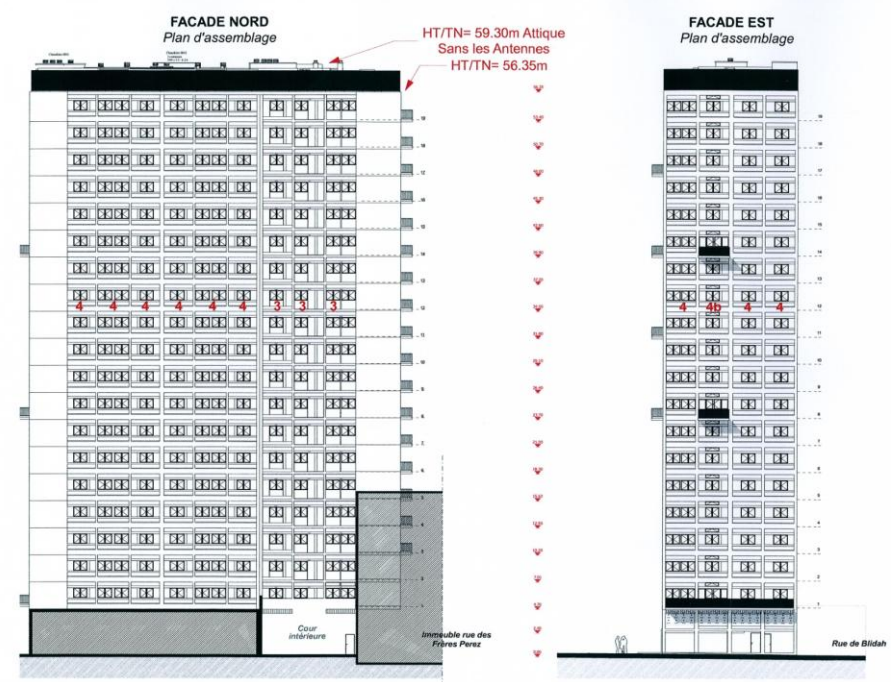
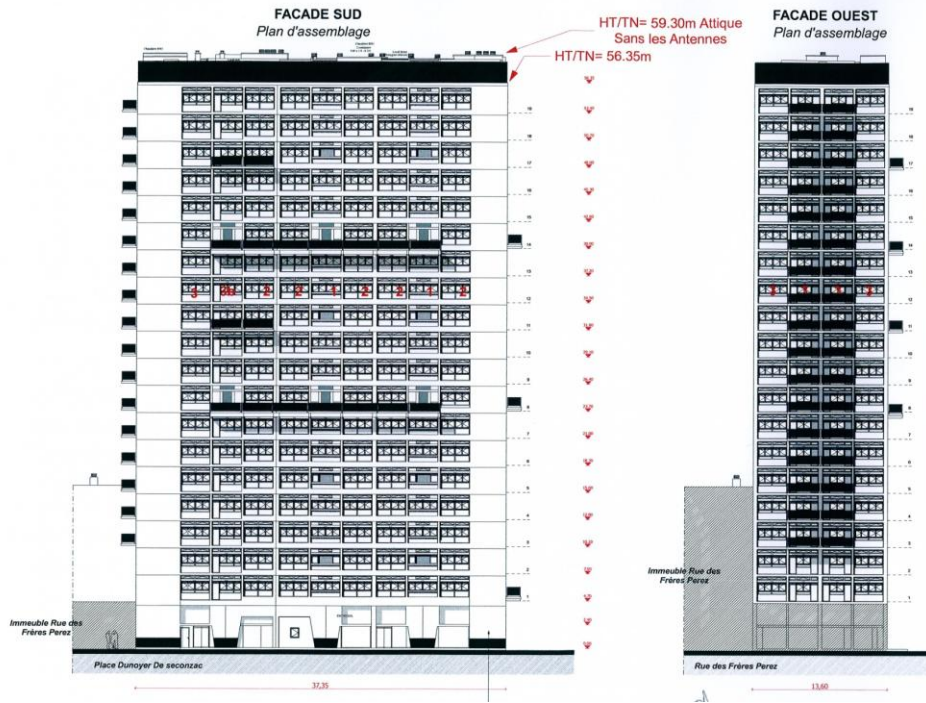


MONTAGE TECHNIQUE ET FINANCIER DE LA 2nde PHASE

La mise à jour des études sur les bétons et la recherche d'amiante, tout comme l'évolution de la réglementation concernant le thermique dans le bâtiment ont nécessité la mise à jour du cahier des charges initial.

Le programme de travaux prévoit aujourd'hui :

- l'isolation des façades par pose d'ITE
 - la réfection des bétons et le remplacement des blocs fenêtres avec suppression des allèges amiantées
 - la réfection et l'isolation du toit terrasse de Bel Horizon 1 (BH2 déjà réalisé au moment de l'installation de la nouvelle chaudière)
 - le remplacement des coursives et consolidation des balcons
 - la création d'une loge de gardien commune aux deux bâtiments avec Système de Sécurité Incendie (SSI) exigée par les Marins pompiers et dans le respect de la réglementation des IGH.
- ↪ La Déclaration Préalable du projet a été validée par la DDTM et l'Architecte des Bâtiments de France.
 - ↪ Le devis a été contrôlé par un Economiste du bâtiment indépendant
 - ↪ Des DPE avant travaux et projetés ont été réalisés par le thermicien de l'équipe d'OPAH garantissant le gain de 2 classes énergétiques après travaux : étiquette C.
 - ↪ Les travaux ont été approuvés en Assemblée Générale

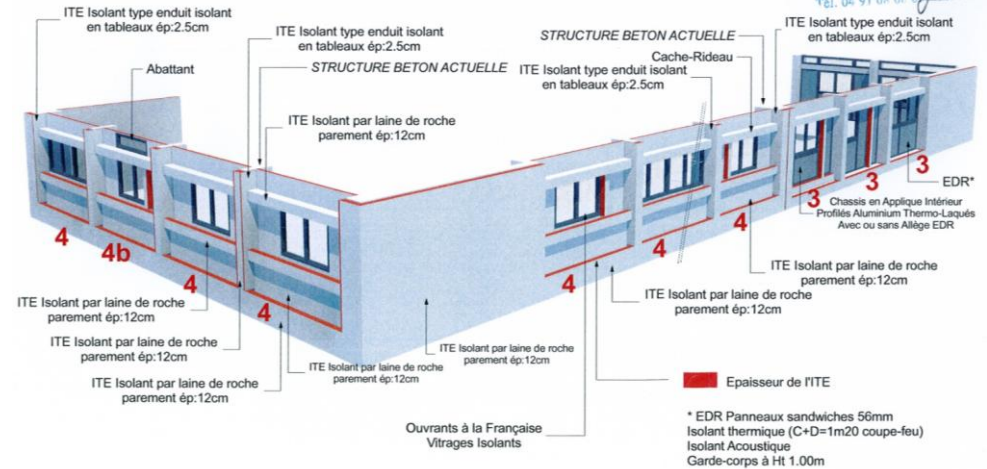
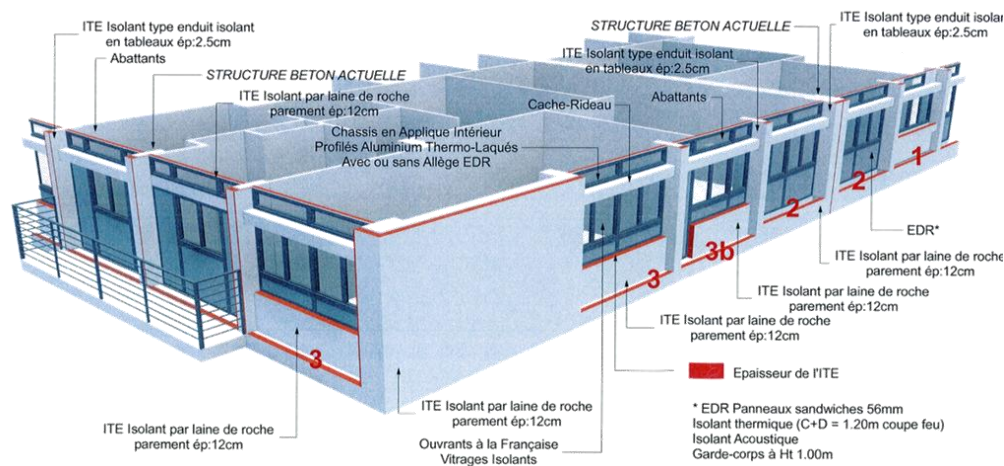


CHASSIS TYPES FACADE SUD et OUEST
(Respect maximum des modénatures d'origine)

ACCORD CL...
3, Cours Joseph T... - 13061
CORRE...
BP 48 - 13191
Tél. 04 91 08 08 85 - Fax 04 91

CHASSIS TYPES FACADE NORD et EST
(Respect maximum des modénatures d'origine)

ACCORD CL...
3, Cours Joseph T... - 13061
CORRE...
BP 48 - 13191
Tél. 04 91 08 08 85 - Fax 04 91



BEL HORIZON : Approche thermique

Etat des lieux général avant travaux :

- Les menuiseries concernent la majorité de l'enveloppe du bâti de BH1 et BH2. Etant d'origine et par endroit fortement dégradées, celles-ci présentent des problèmes importants d'étanchéité à l'air. Cela se traduit notamment par des pertes énergétiques importantes et un inconfort pour les occupants.
- Les maçonneries des façades sont très dégradées par endroit et ne sont pas isolées.
- La toiture de BH1 n'est pas isolée.

« Bel Horizon » constitue donc ce que l'on appelle « une passoire thermique ».

Consommations énergétiques AVANT travaux :

Les consommations énergétiques ont été établies conformément à la méthode utilisée pour les Diagnostics de Performance Energétique (DPE). BH1 utilisant déjà un chauffage collectif avant travaux, la méthode officielle pour la réalisation d'un DPE avant travaux se base sur les factures énergétiques (consommations réelles) des dernières années pour le chauffage.

	Chauffage	ECS	Classe éner.	Consommations d'énergie primaire	
BH1	Collectif	Individuelle	E	254	kWh _{EP} /m ² .an
Avant	(gaz)	(électrique)		1 074 691	kWh _{EP} /an

BH2 n'utilisait pas de chauffage collectif avant travaux, la méthode officielle est calculatoire (estimations).

	Chauffage	ECS	Classe éner.	Consommations d'énergie primaire	
BH2	Individuel	Individuelle	F	360	kWh _{EP} /m ² .an
Avant	(électrique)	(électrique)		984 973	kWh _{EP} /an

Consommations énergétiques APRES travaux :

La mise en place d'une chaudière collective à BH2 et les travaux prévus sur toute l'enveloppe permettront d'atteindre au moins l'étiquette énergie C pour tous les logements ($\leq 150 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$), voire C+ pour la plupart ($\leq 120 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$) et même B pour certains d'entre eux ($\leq 90 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$). Globalement, les deux copropriétés se classeront en C+.

Moyenne	Chauffage	ECS	Classe éner.	Consommations d'énergie primaire
BH1 Après	Collectif (gaz)	Individuelle (électrique)	C+	119 $\text{kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$ 504416 $\text{kWh}_{EP}/\text{an}$
BH2 Après	Collectif (gaz)	Collective (gaz)	C+	105 $\text{kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$ 287908 $\text{kWh}_{EP}/\text{an}$

Cela représente une économie d'énergie de plus de 60%.

Pour BH1, la facture de chauffage des logements sera divisée par 3 voire 4, c'est-à-dire **une économie d'environ 8€/m² par an.**

Pour BH2, la facture chauffage + eau chaude sanitaire passera d'environ de 18€/m² par an à 6€/m² an, soit **une économie 12€/m² par an.**

Concernant les propriétaires occupants, les étiquettes énergies après travaux se répartissent comme suit :

	Nbe logements PO	Classe éner.	Nbe logements PO	Classe éner.
BH1 Après	23	C+	7	C
BH2 Après	4	C+	4	B

Les copropriétés ont fait le choix de régler l'isolation des bâtiments par un programme de travaux en parties communes. Si ces travaux avaient été privatifs, nous aurions pu solliciter les primes ASE au vu des gains énergétiques considérables engendrés par la réhabilitation.

Ces primes auraient pourtant pu être un apport important pour les propriétaires occupants afin d'équilibrer le financement de cette seconde phase de travaux.

BEL HORIZON : Approche financière

Montants de travaux et de maîtrise d'œuvre:

LOT	DESIGNATION TRAVAUX	BEL HORIZON 1 Montant HT	BEL HORIZON 2 Montant HT	MONTANT TOTAL HT
1	TRAVAUX PRELIMINAIRES	527 420 €	345 690 €	873 110 €
2	DEMOL - DESAMIANTAGE	201 356 €	113 963 €	315 319 €
3	TRAITEMENT DES FACADES	382 299 €	293 162 €	675 460 €
4	MENUISERIES EXTERIEURES	919 105 €	903 353 €	1 822 458 €
5	SERRURERIES	140 170 €	181 050 €	321 220 €
6	ETANCHEITE	42 942 €	10 780 €	53 722 €
7	SECOND ŒUVRE	24 797 €	17 829 €	42 626 €
8	VENTILATION	98 277 €	53 966 €	152 243 €
9	ELECTRICITE	78 491 €	49 032 €	127 523 €
10	option loge du gardien		21 558 €	
	TOTAL HT	2 414 857 €	1 990 383 €	4 405 240 €
	TVA 5,5%	132 817 €	109 471 €	242 288 €
	TOTAL TTC	2 547 674 €	2 099 854 €	4 647 528 €

MAITRISE D'ŒUVRE	BEL HORIZON 1 Montant HT	BEL HORIZON 2 Montant HT	MONTANT TOTAL HT
Maîtrise d'œuvre 8,5%	205 263 €	169 183 €	374 445 €
Repérage amiante avt travaux	3 587 €	2 999 €	6 586 €
Diagnostic béton	6 216 €	3 729 €	9 945 €
SPS	4 355 €	3 967 €	8 322 €
Bureau de contrôle	18 449 €	14 809 €	33 258 €
Visa contrôle calorifique	4 000 €	4 000 €	8 000 €
TOTAL HT	241 870 €	198 687 €	440 556 €
TVA 5,5% ou 19,6%	15 249 €	12 440 €	27 689 €
TOTAL TTC	257 119 €	211 127 €	468 246 €

RECAP TOTAL	BEL HORIZON 1 Montant HT	BEL HORIZON 2 Montant HT	MONTANT TOTAL HT
Travaux	2 414 857 €	1 990 383 €	4 405 240 €
Maîtrise d'œuvre	241 870 €	198 687 €	440 557 €
TOTAL HT	2 656 727 €	2 189 070 €	4 845 797 €
TOTAL TVA	148 066 €	121 911 €	269 978 €
TOTAL TTC	2 804 793 €	2 310 981 €	5 115 775 €

	BH1	BH2	TOTAL	
Montant des travaux HT dont maîtrise d'œuvre Montant de l'opération TTC	2 656 727 € 241 870 € 2 845 665 €	2 189 070 € 198 687 € 2 343 657 €	4 845 797 € 440 557 € 5 189 322 €	% de subventions
Subvention ANAH	1 328 364 €	1 094 535 €	2 422 899 €	47 %
Subvention Ville	365 711 €	223 993 €	589 704 €	11 %
Subvention Région	124 812 €	69 728 €	194 540 €	4 %
Subvention Département	126 821 €	70 316 €	197 137 €	4 %
Montant total des subv.	1 945 708 €	1 458 572 €	3 404 280 €	66 %

Subventions supplémentaires attendues :

- ↳ primes ANAH+Ville dans le cadre du programme Habiter Mieux
- ↳ subvention de la DDTM dans le cadre du programme anti-bruit

BEL HORIZON : Approche sociale

Bien que certains de trouver une solution d'accompagnement de cette 2nde phase, nous sommes conscients de l'importance des fonds publics attribués à cette copropriété privée jusqu'ici sans contrepartie.

Afin de mieux connaître les bénéficiaires des aides et tenter d'identifier des situations problématiques (suroccupation, marchands de sommeil, dette locative ou de charges de copropriété, indécence des logements...), nous avons réalisé une vaste enquête auprès des habitants de Bel Horizon. Pendant près de trois mois, un diagnostic à la fois social et technique a été réalisé dans chaque logement qui a pu être visité.

Sur 133 logements :
98 ont été visités (dont 68 en location)
17 sont vacants

Nous sommes convaincus que les situations les plus difficiles que nous cherchions à identifier (fraudes, sous-location, marchands de sommeil, clandestinité...) se trouvent dans les logements non visités, notamment ceux pour lesquels l'accès nous a été refusé.

- ¾ des logements ont été visités
- 42% d'entre eux nécessitent des travaux obligatoires de mise aux normes
- 1/3 des locataires souffrent du montant trop élevé des charges locatives, soit 32 ménages dont 7 en situation de suroccupation
- On compte autant de PO très sociaux que de PO dont les revenus dépassent les plafonds de ressources de l'ANAH
- La majorité des bailleurs louent leurs logements en loyer libre

	Total	Logement en très bon état	Un ou plusieurs poste(s) de travaux non obligatoires	Un ou plusieurs poste(s) de travaux obligatoires	dont	suroccupation	suroccupation + charges	dette	litiges	charges locatives importantes	suspicion fraude	
BEL HORIZON 1 & 2												
Nombre de logements	133	25	32	41		5	7	7	4	25	2	
dont vacants	13%											
% de logements visités	74%											
Nombre de logements PO	39											
Nombre de lgts PO visités	30	10	14	4								
dont revenus très sociaux	8 27%	4	4									
dont revenus plafonds de base	7 23%	3	4									
dont revenus plafonds majorés	5 17%	2	2	1								
dont revenus > plafonds ou non rens.	8 27%	1	4	3								
Nbe de logements PB	94											
Nombre de lgts PB visités	68	13	18	37		5	7	7	4	25	2	
dont niv. de loyer LL	51 75%	11	14	26		5	7	5	4	18	2	
dont niv. de loyer LI	8 12%	1	3	4				2		5		
dont niv. de loyer LCS	6 9%	1	1	4						2		
dont niv. de loyer LCTS	3 4%			3								

BEL HORIZON : quel accompagnement social ?

Dans le cadre du montage des dossiers de demande de subvention, nous avons pu atteindre les résultats suivants :

- 100 dossiers de subventions sur 128 copropriétaires
- 39 propriétaires occupants subventionnés de 60% à 98%
- 61 propriétaires bailleurs dont 26 en loyers conventionnés (de 60% à 90%)
 - Garantie de loyers sociaux sur plusieurs années
 - Une mise aux normes des logements
- Lutte contre la précarité énergétique
 - Pour les propriétaires occupants : primes Habiter Mieux
 - Pour les locataires : un gain de 60% de dépenses énergétiques
- Une amélioration du confort acoustique par l'atténuation du bruit généré par les axes autoroutiers

Ce qu'il reste à traiter :

- | | |
|---|--|
| • Les actes d'incivilité et le sentiment d'insécurité | → travail sur le savoir habiter ensemble |
| • Les liens entre copropriétaires – conseils syndicaux – syndic | → formation sur la gestion des copropriétés |
| • La multiplicité des accompagnements sociaux | → communication et synergie des travailleurs sociaux |
| • L'entretien des logements | → travail sur les droits et devoirs de chacun |

Pour la pérennité de la réhabilitation, une vaste concertation des Collectivités Territoriales sera impérative pour la mise en place de missions spécifiques au sein des copropriétés.