

Installation de la Commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la Mariélie

Le diagnostic
technique
financier et
social réalisé en
2015 par URBANIS

14 décembre 2016

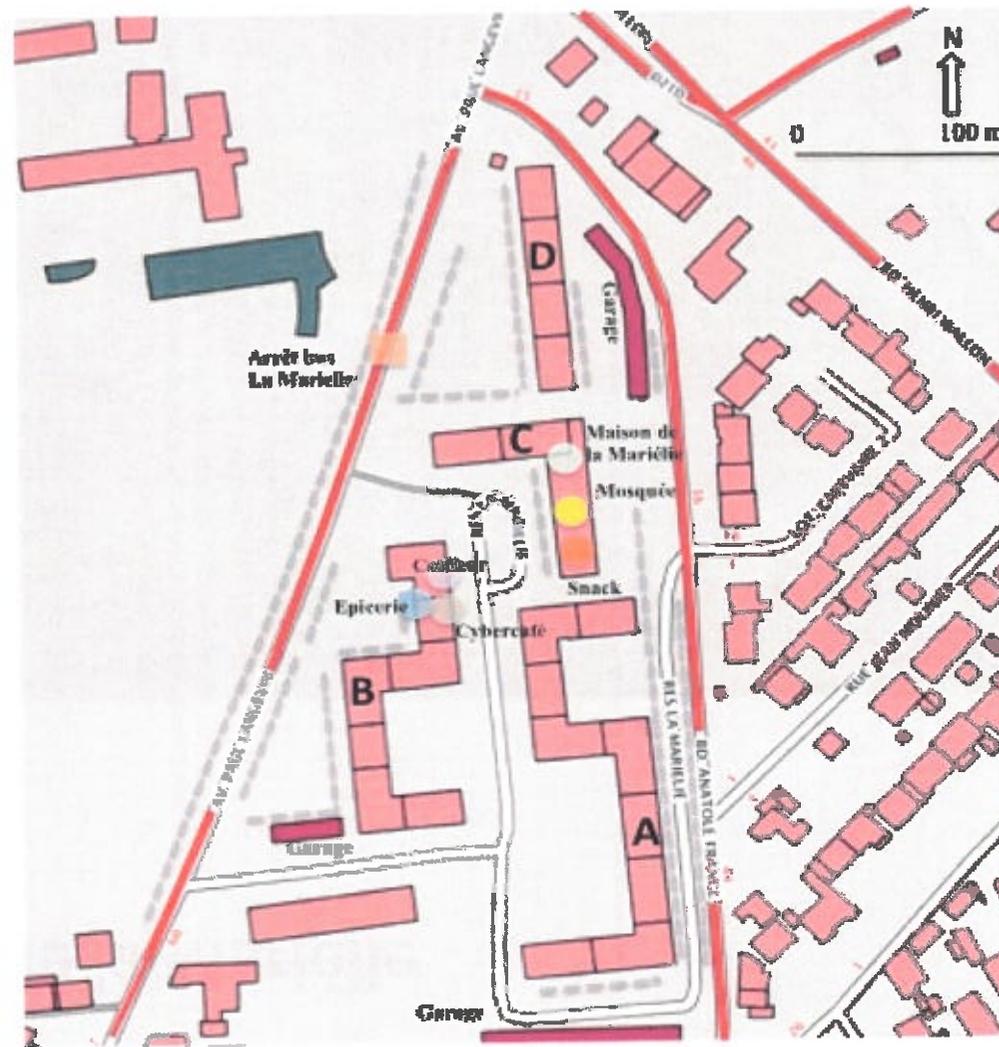


Présentation de la copropriété

Profil des propriétaires



- ▶ 249 logements, 216 caves, 66 box / garages et 11 commerces- 542 lots au total
- ▶ Une majorité de propriétaires occupants : 162
- ▶ Des logements du T2 au T5 mal isolés
- ▶ Seulement 66 boîtes et places de parking dont certains occupés par des personnes extérieures à la copropriété



Un environnement urbain favorable en périphérie

Un environnement accessible, calme et lisible :

- > équipements sportifs et jeux d'enfants à proximité,
- > zone pavillonnaire à proximité immédiate

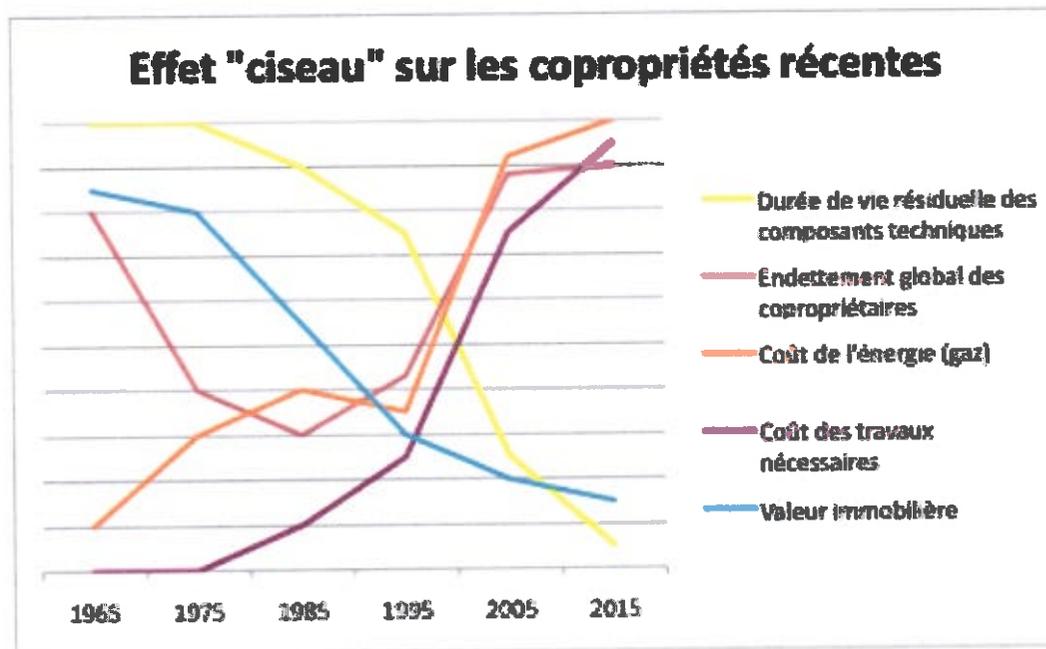
Liens externes :

- > axes structurants de la Ville limitrophes : bd Langevin et Henri Wallon
- > traversée aisée à pied, du nord au sud, d'est en ouest

L'environnement est correct, très minéral, peu arboré, de façon homogène entre l'intérieur et l'extérieur de la copropriété

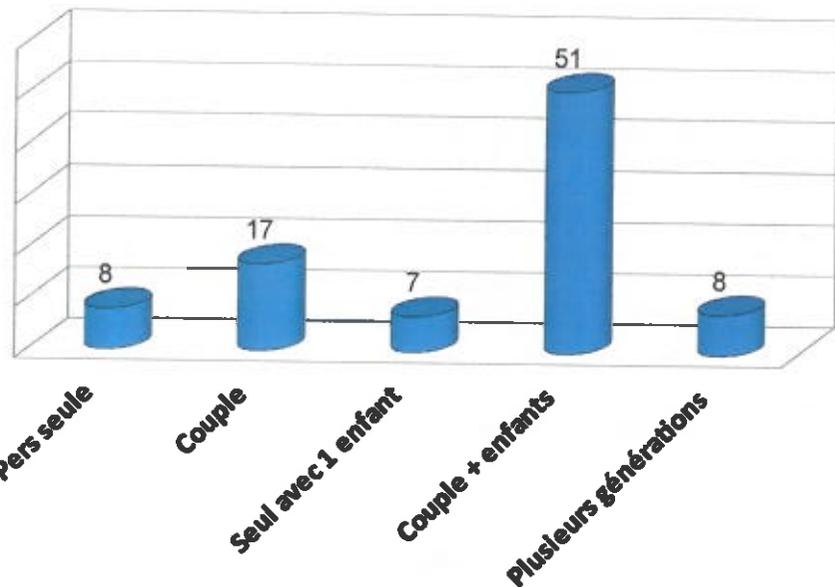


Analyse multicritère de la Mariélie avril 2015

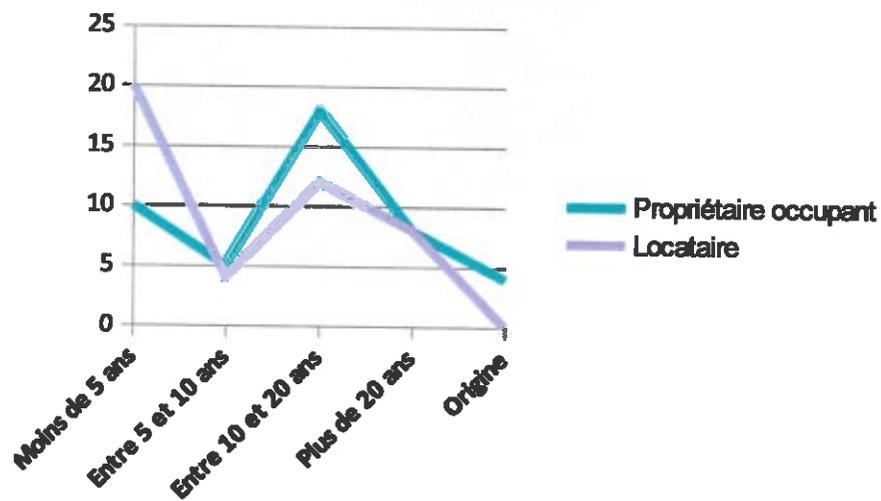


1. Etat des parties communes : dégradé, entretien déficient
2. Gestion, la situation financière et le fonctionnement : préoccupante
3. Stratégies patrimoniales : quelques propriétaires indécisifs qui noyautent
4. Marché immobilier : propriétaires captifs de plus en plus pauvres
5. Occupation sociale : familles modestes dont le chef de ménage est actif ou retraités, qui n'aspire qu'à aller vivre ailleurs
6. Environnement urbain : périphérique, équipements sportifs et site industriel facteur de risque technologique (PPRT en cours d'élaboration)

Composition des ménages de la Mariélie



Ancienneté des occupants



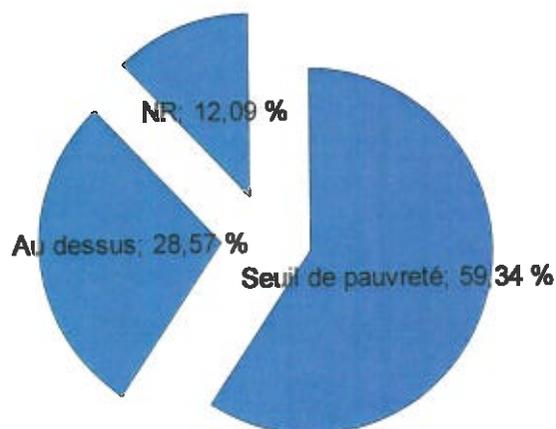
Présentation des ménages

(Enquêtes auprès d'un échantillon représentatif de 92 familles)

- > Estimation de 647 habitants dans la copropriété
- > Une occupation familiale : 72% des ménages ont des enfants (50% en Quartier Prioritaires), en moyenne 2,08 enfants par famille
- > 55% des ménages sont des couples avec enfant(s) – **cas de sur occupation**
- > Des locataires arrivés récemment, point d'accueil des migrants, rapprochements familiaux
- > Des propriétaires présents depuis plus de 10 ans pour 66% d'entre eux
- > Moyenne d'âge du chef de famille : 51 ans

Situation financière : actifs et modestes

Ressources des ménages



- > 59% des ménages sous le seuil de pauvreté : 58% des propriétaires occupants, 61% des locataires
- > 68% des chefs de ménages sont actifs (*baisse*) et seulement 53% ont un emploi
- > 27% sont retraités (*augmentation, 10% en 2003*)
- > 100% des ménages sont éligibles au logement social : les locataires sont limites PLAI et les PO sont très modestes

Ressources moyennes par catégories de ménages					
	Personne seule	Couple	Seule avec 1 enfant	Couple avec enfants	Plusieurs générations
Propriétaires	1 120 €	1 560 €	1 900 €	1 991 €	2 420 €
Locataires	1 033 €	1 481 €	1 014 €	1 721 €	1 365 €
Total :	1 077 €	1 520 €	1 457 €	1 856 €	1 893 €

Profil des propriétaires occupants

Projet des propriétaires

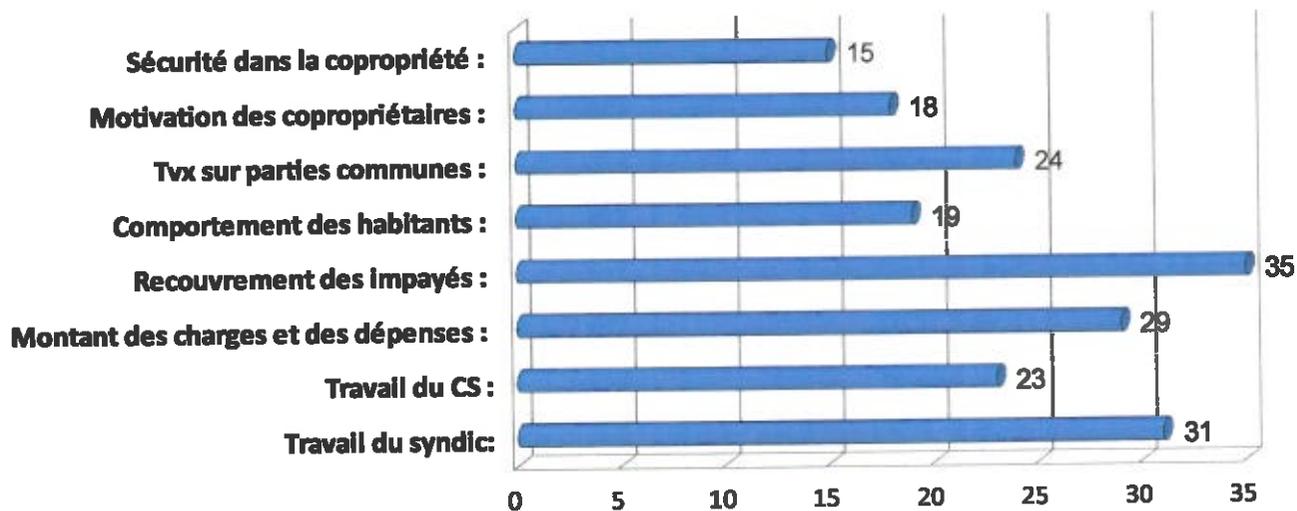


- > 64% ont un emprunt immobilier sur une durée moyenne de 11 années
- > Endettement moyen de 25%, mais pouvant aller jusqu'à 135%
- > Taux d'effort pour le logement (crédit + charges de copropriété) d'en moyenne 38% avec une amplitude de 4 à 247%
- > 85% des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH
- > 98% des propriétaires interrogés souhaitant des travaux en parties communes
- > des logements très bien entretenus, refaits à neuf

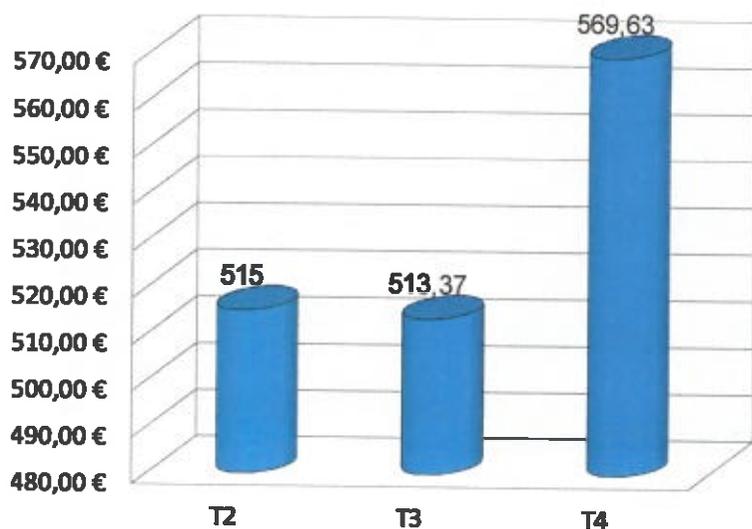
Les propriétaires et la copropriété

- > 64% des propriétaires ne connaissant pas le Conseil Syndical
- > Plus de la moitié des propriétaires insatisfait des actions du syndic et en particulier de la politique de recouvrement des impayés

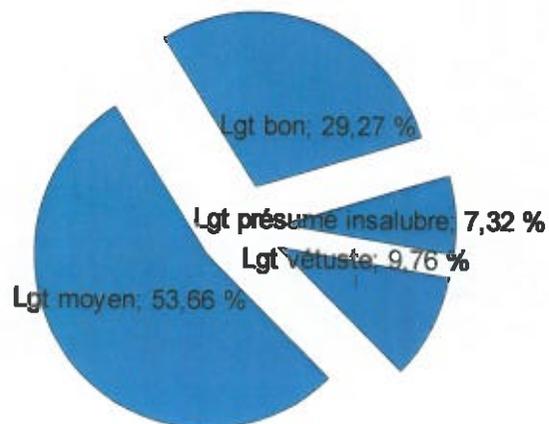
Insatisfaction des propriétaires



Loyers pratiqués



Logement des locataires



Les locataires

- > Des loyers en moyenne de 10,55€/m² contre 17€/m² en centre ville
- > Des logements globalement en état moyen et 17% vétustes voire insalubres (7 logements)
- > 25 locataires bénéficiaires des APL dont 24 versées directement aux propriétaires (4 propriétaires de logements vétustes ou insalubres)

Des parties communes usées et très dégradées



18 portes d'entrée cassées



Eléments d'isolation très dégradés



Des boîtes aux lettres cassées



Bétons dégradés et risques de chute



Interphones cassés



Cages d'escaliers dégradées



Façades mal entretenues



Balcons dangereux

Des façades en mauvais état

- > Usure et infiltrations d'eau
- > Bétons dégradés
- > Risque de chutes de fragments de béton



Un bâti énergivore

- > **Parois verticales très déperditives**
- > **Isolation existante obsolète**
- > **Menuiseries vétustes**
- > **Une chaufferie gaz** : plutôt favorable thermiquement mais régulation délicate actuellement compte tenu du défaut d'isolation

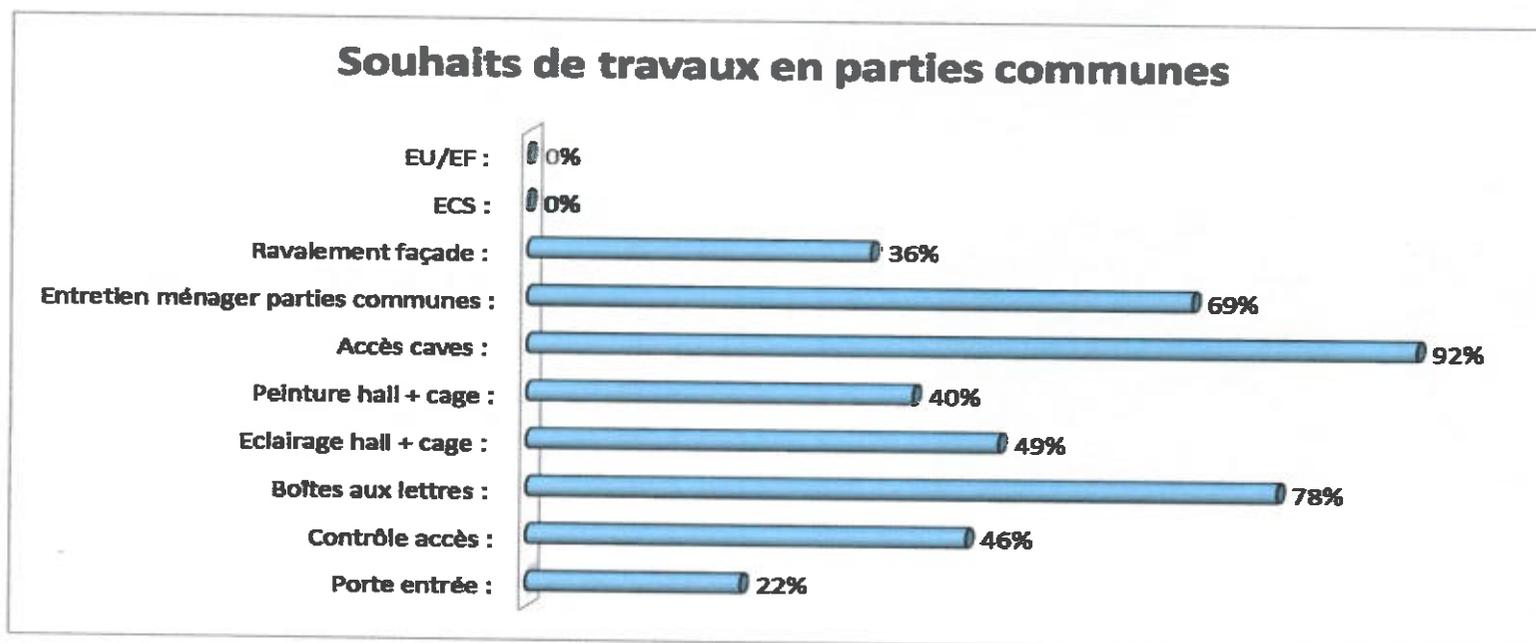


En synthèse parties communes, des travaux conséquents à engager :

- > une dégradation résorbable
- > un ravalement de façades nécessaire pour tous les bâtiments
- > une rénovation thermique indispensable en lien avec le PPRT et le FART – des financements à coordonner
- > des travaux votés mais non réalisés (vide ordures, portes d'entrée...)
- > Un risque amiante non négligeable

et des attentes décalées de la part des propriétaires :

1. L'accès aux caves
 2. Les boîtes aux lettres
 3. L'entretien ménager
- Et en 7^{ème} position les ravalements



Les parties privatives état et entretien très variables

- > Logements traversant et lumineux
- > Orientés Est-Ouest pour la plupart
- > une très faible qualité acoustique et thermique
- > Présence de séchoirs-celliers, fermés au fur et à mesure
- > Risque de problèmes d'humidité amplifié dans les salles de bains attenantes

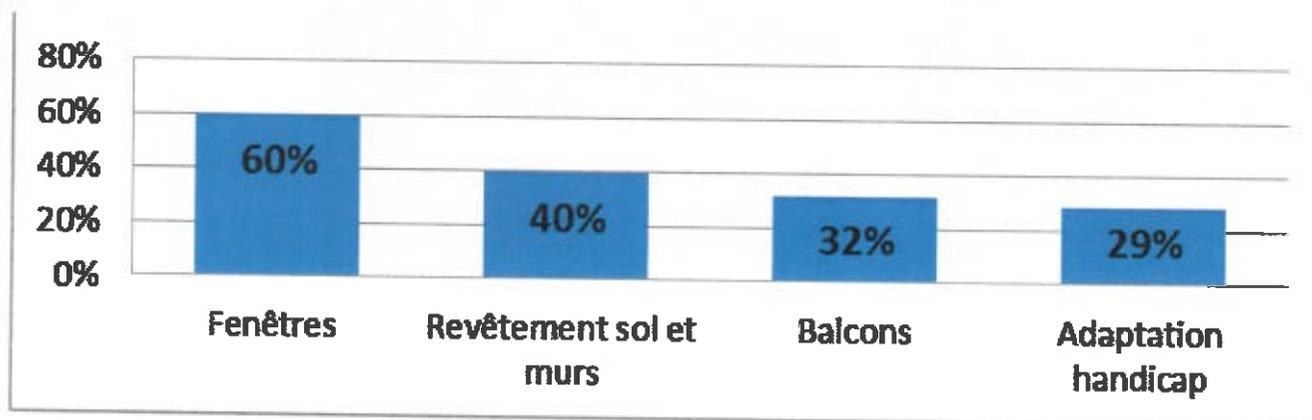


En synthèse parties privatives, des logements dans un état très variable

- > le froid ressenti dans la majorité des logements : véritable problématique de précarité énergétique
- > des problèmes de fuites d'eau récurrents : eaux usées et alimentation en eau
- > des problèmes de sécurité : les tableaux électriques, les dalles amiantées d'origine
- > un problème d'hygiène récurrent : invasion de blattes
- > 7 logements potentiellement insalubres

et des souhaits modestes de travaux de la part des occupants :

1. Les fenêtres
2. Les revêtements
3. Les balcons



Des espaces extérieurs à potentiel, propres mais délaissés



Des stationnements non marqués



Des garages vétustes



Des voitures épaves extérieures à la résidence



Des containers poubelles stockés sur la voirie



Des espaces verts délaissés



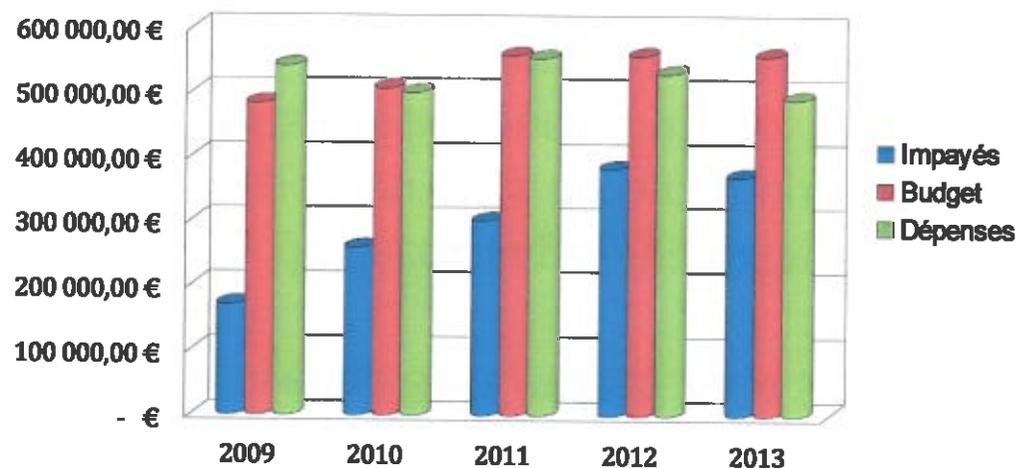
Passage sous bâtiment A

16

Analyse financière de la copropriété

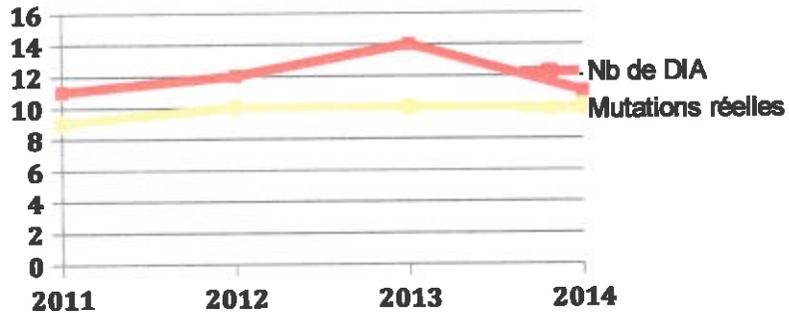
- > Des charges d'en moyenne 586€/trimestre
- > Une forte majorité des propriétaires à trouver les charges trop importantes
- > Un budget constant depuis 2011 et une baisse des dépenses en 2013
- > Des impayés en augmentation pour atteindre 66% du budget contre 35% en 2009

Situation financière de la copropriété

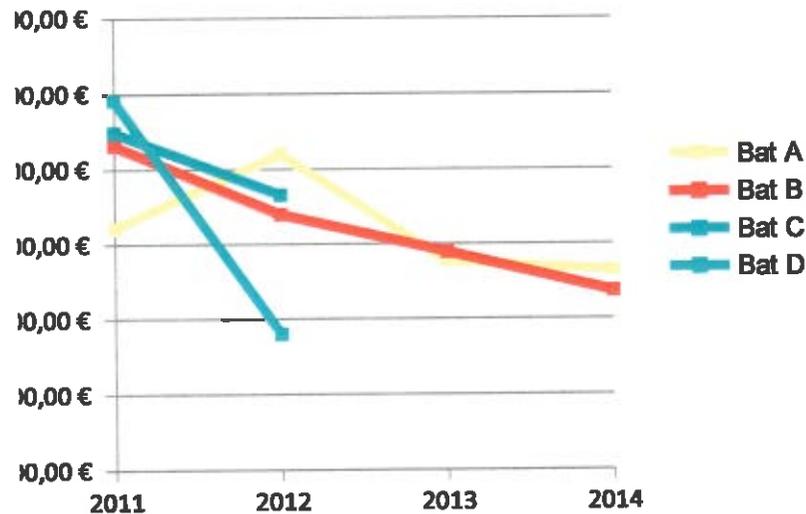


Analyse du marché immobilier

Evolution des ventes



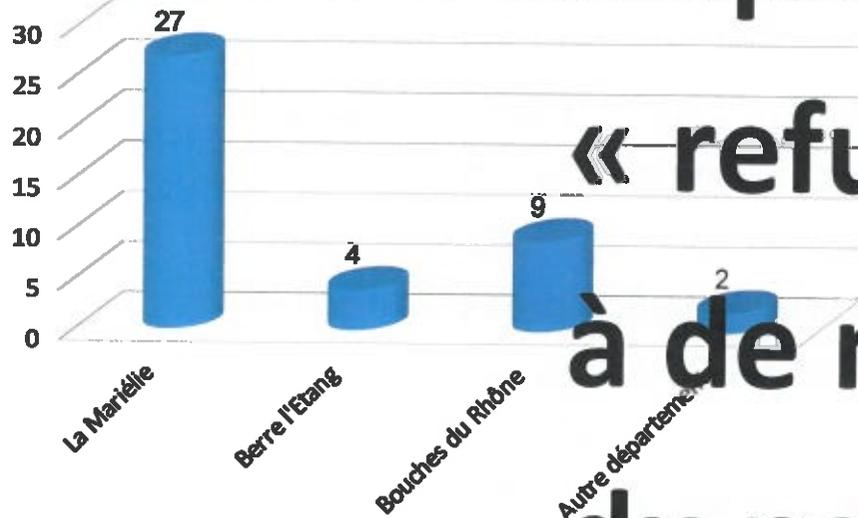
Evolution des prix par bâtiment



- > 39 logements vendus depuis 2011 soit 16% des lots d'habitation de la copropriété
- > Rotation plus importante sur le bâtiment B
- > Prix en baisse pour atteindre en moyenne 884€/m² en 2014 (source DIA)
- > Pas de décrochage d'un bâtiment par rapport au reste de la copropriété
- > Certaines annonces publiées depuis plus de 5 mois ne trouvent pas acquéreur

Profil des

Provenance des acquéreurs



« refuge » accessible

à de nombreux exclus

du parc social

> Les nouveaux acquéreurs, principalement des habitants de la Mariélie : c'est un non choix plus qu'une solution adaptée à leurs moyens économiques et culturels

> 15 nouveaux propriétaires déjà débiteurs de plus de 1 000 €

> Certains garages vendus seuls et acquis, pour certains, par des propriétaires de logements

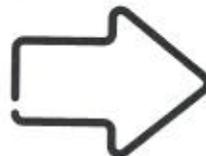
> Les vendeurs de logement majoritairement des propriétaires bailleurs

En résumé du Diagnostic réalisé en 2015 par URBANIS : La Mariélie peut être qualifiée de dégradée

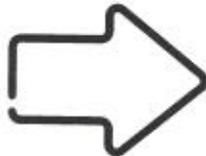
La **grande fragilité** de la situation est caractéristique du fonctionnement d'un parc de logement social de fait sous le statut de la copropriété :

- > en grande majorité, les occupants éprouvent des difficultés à assumer leurs responsabilités de copropriétaire : participation en AG, contrôle du travail du syndic, implication...
- > le niveau des charges de fonctionnement est difficilement compatible avec les ressources des occupants (170 € / mois en moyenne)
- > la conservation des biens est assurée a minima et les espaces extérieurs ne bénéficient d'aucun entretien
- > la part des occupants captifs s'accroît et le produit immobilier perd de sa fluidité : le risque majeur est qu'une dévalorisation plus marquée ne le rende attractif que pour des ménages encore plus fragiles et des investisseurs

Ce qui a découlé du diagnostic conduit en 2015



Face aux résultats du diagnostic, les partenaires décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde.



Le Plan de sauvegarde se composera de 2 phases:

- Une phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde comprenant des études complémentaires pour une durée de 12 mois
- Une phase de 5 ans de mise en œuvre du Plan de Sauvegarde comprenant les travaux et l'accompagnement de la copropriété et des copropriétaires

