Mars 1993
N° 64

les cahiers de l'anah

AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le parc des années 60

Les Cahiers de l'ANAH

Revue trimestrielle
de l'Agence Nationale
pour l'Amélioration
de l'Habitat

ANAH - 17, rue de la Paix
75002 Paris
Tél. 44.77.39.39.

Directeur de la publication
Christian Nicol

Rédacteur en chef
Françoise Salvador

Secrétariat de rédaction - Abonnements
Dominique Poulain

Service photo
Isabelle Rousselot

Conception - Composition - Maquette - Rédaction
Innovapresse
(Jean Audouin, Gérard Sorlin)

Impression
Ménager S.A.
80, rue Jean-Jaurès
94120 Fontenay-sous-Bois

Commission paritaire
N° 1216 ADEP - ISSN 0221 - 7848
Dépôt légal : 1er trimestre 1993 - 3841

Prix du numéro : 25 F
Abonnement 1 an : 100 F
(4 numéros)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat est un établissement public administratif.
Elle accorde des subventions aux locataires et aux propriétaires d'un logement mis en location à usage d'habitation principale (sauf H.L.M.) et achevé depuis plus de 15 ans.

Bulletin d'abonnement à renvoyer à ANAH - 17, rue de la Paix - 75002 Paris

Je m'abonne aux Cahiers de l'Anah pour une durée de 1 an (4 numéros) 100 F
Je joins mon règlement par ☐ chèque postal (3 volets) ☐ chèque bancaire
☐ virement administratif dès réception de la facture en.... exemplaire(s)

Nom : .....
Fonction : .....
Organisme : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville : .....

Les Cahiers de l'ANAH

N° 64 - mars 1993

Sommaire

Le parc des années 60

4 ❑ **EDITORIAL**
Le parc des années 1960

5 ❑ **ILE-DE-FRANCE**
Montfermeil : agrandissement et mises aux normes

10 ❑ **ALSACE**
Schiltigheim : les locataires, partenaires à part entière

15 ❑ **BRETAGNE**
Morlaix : des copropriétaires déterminés

18 ❑ **Provence-Alpes-Côte d'Azur**
La Garde : adapter la réhabilitation aux intérêts divers de la copropriété

22 ❑ **MIDI-PYRÉNÉES**
Toulouse : réhabilitation de la cité "Le Parc"

27 ❑ **Auvergne**
Vichy : l'effort des employeurs

En première page de couverture : Vue de la cité des Bosquets à Montfermeil, dans la région parisienne, en cours de réhabilitation. (photo Innovapresse)

LE PARC DES ANNÉES 1960

Depuis le 1er janvier 1992, l'ANAH peut subventionner les travaux réalisés dans les logements à usage locatif construits depuis plus de 15 ans. Auparavant seuls étaient subventionnables les travaux d'amélioration dans les logements construits avant 1948 et les travaux d'économie d'énergie dans le parc récent.

Le Conseil d'administration de l'Agence avait décidé de lancer en 1991 des opérations expérimentales sur le parc récent dont certaines sont présentées dans ce numéro des "Cahiers de l'ANAH".

La réforme de 1992 a considérablement élargi le champ d'intervention de l'ANAH, puisqu'aux 2.200.000 logements locatifs privés construits avant 1948 ("Parc ancien") se sont ajoutés environ 1.500.000 logements locatifs construits entre 1948 et 1977 (Parc récent). Les deux parcs ont des caractéristiques sensiblement différentes notamment du point de vue de leur statut.

On compte 64% de logements en immeubles collectifs dans le parc ancien, mais 78% dans le parc récent qui sont majoritairement (70%) en copropriété contre un tiers seulement dans le parc ancien. On ne s'étonnera donc pas de l'importance donnée aux copropriétaires dans ce numéro consacré au parc récent.

On notera également, dans plusieurs articles, la corrélation établie entre la dégradation de l'état d'entretien des copropriétés et le poids des copropriétaires bailleurs : l'aide que l'ANAH peut désormais apporter à ces derniers devrait contribuer à renverser cette tendance.

Mais il appartiendra aux différents acteurs locaux de rechercher les solutions adaptées à la diversité et à la complexité des situations, comme le montrent les expériences présentées ici.

Christian Nicol,
Directeur Général de l'ANAH

MONTFERMEIL : AGRANDISSEMENT ET MISES AUX NORMES

(photo SAEP Bâtiment)

Au dernier étage, des travaux de surélévation sont effectués. Ils permettent un agrandissement en duplex des appartements.

La cité des Bosquets, grand ensemble de 1527 logements, est en rupture ... avec le reste de la ville de Montfermeil, commune à dominante pavillonnaire de 25 000 habitants en Seine Saint-Denis, avec l'agglomération parisienne et les pôles de Roissy et de Marne-la-Vallée qui l'ignorent. Une première opération de redéveloppement est en cours sur trois bâtiments récents par le Pact-Arim 93 avec l'aide de l'Anah.

Vingt-deux bâtiments de 4 et 10 étages, des espaces extérieurs anonymes et à l'abandon, la cité des Bosquets amorcée en 1965 offre le visage classique des grands ensembles des années 60. Constituée à l'origine sous la forme de 2 sociétés civiles immobilières (SCI) comportant à la fois des propriétaires occupants et des investisseurs, la cité a été rapidement confrontée à de graves difficultés financières qui n'ont pas permis l'entretien de ce patrimoine.
Aujourd'hui, à l'exception de deux bâtiments représentant 125 logements (appartenant à la SA d'HLM Orly-Parc) et des trois bâtiments dont il est question plus loin, les 17 autres bâtiments sont encore en statut de copropriété privée, sans majorité par bâtiment de la part d'aucun des propriétaires.
La dégradation physique de la cité en a fait, au fil des années, le refuge de populations démunies parmi lesquelles on compte environ 90% d'immigrés. Malgré cette image négative, on relève l'absence de vacance, une suroccupation des logements, un niveau de loyer élevé, des charges de copropriété conséquentes en raison de la dégradation du bâti et de nombreux copropriétaires défaillants, etc.
La ville et les pouvoirs publics ont engagé une opération de développement social de quartier (DSQ) dont le volet immobilier prévoit le démembrement-remembrement de la copropriété (regroupement des patrimoines de l'ODHLM, de la Ville et

(photo Innovapresse)

des copropriétaires privés par bâtiment). La cité des Bosquets vient en outre de faire l'objet de la signature d'un contrat local de développement économique et urbain entre l'Etat, la ville de Montfermeil et l'entreprise de construction SAE.

Offrir de plus grandes surfaces aux familles nombreuses

Au coeur des Bosquets, trois bâtiments semblaient bénéficier d'un environnement plus favorable :

- ils offraient l'avantage d'être les plus petits : seulement R + 4 avec, au total, 70 logements également répartis en 3 et 4 pièces de 57 et 67 m2;
- ils appartenaient jusqu'en mai 1990 à deux sociétés d'investisseurs suisses qui les louaient "en l'état" : faute d'avoir réalisé, pendant 25 ans, les travaux de gros entretien nécessaires - notamment concernant le clos et le couvert - et peu désireux de s'engager dans une lourde démarche de réhabilitation, les "Suisses" ont rétrocédé ces 70 logements à la Ville de Montfermeil (130 000 F/logement) qui les a confiés, par voie d'un bail à construction de 35 ans, au Pact-Arim 93 en vue d'y réaliser les travaux nécessaires. Ils seront gérés par sa filiale, ARCA/Agence de restructuration des copropriétés et de création d'habitat adapté.

Une enquête menée sur 67 des 70

(photo Innovapresse)

MONTFERMEIL
BUDGET DES "SUISSES"

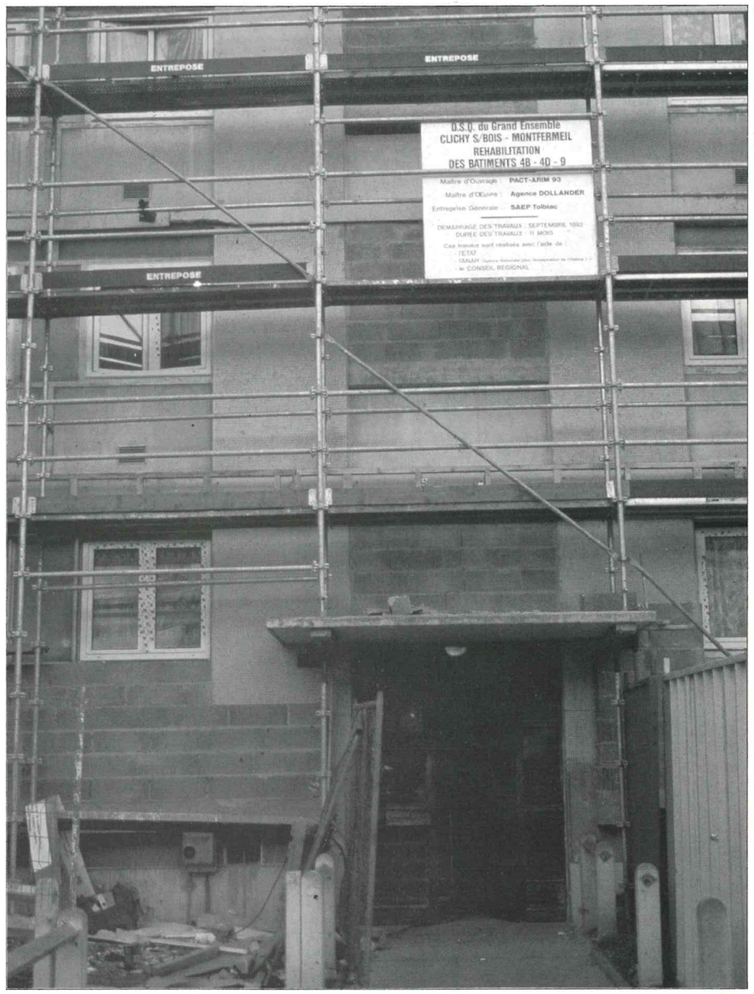
Coût d'Opération	
• *Coût des travaux (prix entreprise valeur octobre 1991) :*	*21 771 100 F*
• *Honoraires :*	*3 606 072 F*
• *Coût foncier :*	*10 091 715 F*
• *Divers :*	*650 000 F*
***Total** T.T.C. :*	*36 118 887 F*
Plan de financement	
• *Anah/PST (20 logements) :*	*5 842 503 F*
• *Subvention PLA (20% des 90% du prix de réf.) :*	*1 893 400 F*
• *Subvention Région*	*3 889 800 F*
• *Prêt PLA (95% du prix de référence) :*	*11 732 284 F*
• *Prêt 9% (2% sur 35 ans) :*	*6 910 000 F*
• *Prêt 1/9e (1,5% sur 35 ans) :*	*5 850 000 F*
• *MOUS (Etat et ville) :*	*500 000 F*

Pour pouvoir agir, la ville de Montfermeil et les Pouvoirs publics ont, grâce à une opération de développement social de quartier, engagé un démembrement-remembrement de la copropriété.

familles habitant les "Suisses" a permis de mettre en évidence un taux d'occupation élevé (5,4 personnes en moyenne par logement), de grandes familles (jusqu'à 9 personnes), une stabilité certaine (79% des familles occupent leur logement depuis 5 ans et plus), une certaine homogénéité d'origine (81,5% sont originaires d'Afrique du Nord), des ressources faibles (plus de 80% de non imposables), un taux d'effort moyen de 27% pour des loyers et des charges élevés (respectivement 2 600 et 900 F pour un F 4 de 67 m2 habitables, 2 400 et 800 F pour un F 3 de 57 m2).

Aussi fut-il, après études, proposé par les architectes du cabinet Dollander :

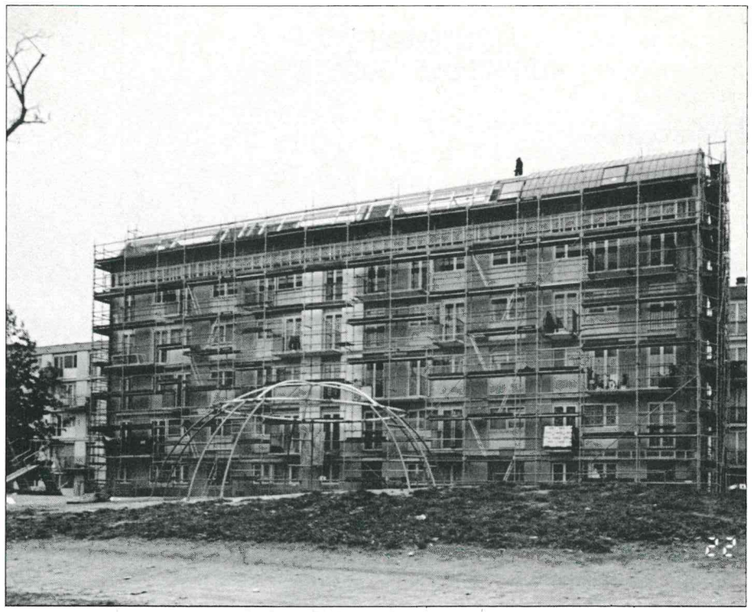
- un agrandissement de 38 à 55 m2 en duplex des 14 logements situés au 4e étage des 3 bâtiments pour en faire des F 6 et des F 7, la suroccupation générale de la cité ne permettant pas d'opérations de relogement ;
- le maintien sur place de la population en raison de sa stabilité et de ses faibles ressources, qui conduisent à rechercher un conventionnement après travaux pour leur permettre de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- la remise en état du bâti tant en ce qui concerne les parties communes et le gros oeuvre que les parties



(photo Innovapresse)

Vue de la création des duplex au-dessus du 4ème étage sur toute la longueur du bâtiment.

Photo du bas : vue partielle de la cité des Bosquets à Montfermeil : le visage classique des grands ensembles des années 1960.



(photo SAEP Bâtiment)

(photo Innovapresse)

privatives (lutte contre les infiltrations d'eau à travers les panneaux préfabriqués des pignons et dans certains logements du 4ème étage au travers les dalles fissurées des plafonds, remise aux normes des réseaux électriques, efforts d'isolation thermique et acoustique, remplacement de chauffe-eau vétustes et des fenêtres, réhabilitation classique des cages d'escalier et des halls, etc.).
A cela s'ajoutent la suppression des porte-fenêtres au rez-de-chaussée et la création d'un socle très incliné et revêtu de céramique jusqu'au niveau du plancher du premier étage pour lutter contre les problèmes de vol et tentatives de squatt.

UN FINANCEMENT PLURIEL

Les importants agrandissements concernant les 4èmes étages avec rajout d'un étage en duplex ne pouvaient être financés au titre de la réhabilitation simple. D'un coût moyen de 500 000 F HT par duplex (quote-part comprise concernant le gros-oeuvre et les parties communes), ils sont financés au moyen de prêt locatif aidé PLA insertion. Si on tient compte du coût foncier et des frais divers (maitrise d'oeuvre, maîtrise d'ouvrage, bureau de contrôle, assurance, etc.), le coût d'opération au logement

Malgré des conditions négatives matérielles et financières, on relève l'absence de vacance de logements.

duplex moyen s'établit à 870 000 F par logement.
S'agissant des F 3 et F 4, supportant un coût moyen de travaux de 150 000 F HT (220 000 F avec les frais divers), ils sont financés sur fonds privés et bénéficient de subventions de l' ANAH.
Au mois de janvier 1993, lorsque nous avons visité l'opération, un premier bâtiment était en voie d'achèvement, le second en cours de travaux, le troisième en attente de libération d'un squatt ... au 4ème étage.
Si la démolition emblématique de quelques barres demeure envisagée par la municipalité, une reflexion est conduite, par ailleurs, pour une éventuelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur quatre autres bâtiments.

J.A.

(photo Innovapresse)

LA DIVERSIFICATION DE PEUPLEMENT NE SE DECRETE PAS

Comme un pied de nez à notre visite, les Algeco de la Délégation interministérielle à la ville/DSQ ont succombé ce week-end à un incendie.
L'équipe des chargés de mission renforcée d'appelés du contingent paraît sonnée par ce nouveau coup d'un mauvais sort qui s'acharne sur la Cité. Il est vrai que les plus anciens désespèrent : le premier rapport sur Montfermeil ne date-t-il pas de 1974 !
Et le lancement l'été dernier du concours d'urbanisme lancé par la Mission d'étude et d'aménagement Clichy-sous-Bois-Montfermeil, la signature récente du contrat avec la SAE conduisent, au dire même des hommes de terrain, à une "logique d'action qui interdit une réflexion plus en amont". Il est vrai que l'ambition de certains de revaloriser la cité en attirant des revenus plus élevés parait totalement utopique. "La diversification ne se décrète pas, elle se construit à partir d'éléments positifs" ajoute-t-on. Les interrogations sont multiples dans les propos.
"Les petits bâtiments sont mieux perçus et plus convoités que les tours de R + 10". Fallait-il pour autant les agrandir avec un volume pour les duplex qui, semble-t-il, colle mal avec des petites pièces.
"Est-il logique de réhabiliter tout au même niveau ? Les besoins des gens ne sont pas nécessairement les mêmes". Et "comment faire avec 8 financements différents sur trois immeubles pour pratiquer une politique d'harmonisation des loyers à la sortie de l'opération" ?

ALSACE

SCHILTIGHEIM : LES LOCATAIRES, PARTENAIRES A PART ENTIERE

Les travaux de façade comprennent une nouvelle isolation.

La réhabilitation prévue d'un immeuble, à la périphérie de Strasbourg, a été l'occasion de monter une opération expérimentale dans le cadre du parc récent. Construit il y a 35 ans, le bâtiment appartenant au parc social est dégradé. Compte tenu de la répercussion du coût des améliorations sur le niveau des nouveaux loyers, l'aide personnalisée au logement, justifiée par le niveau de revenus des locataires, permet de moduler cette augmentation. Un volet original de l'opération est la réalisation d'une enquête qui a permis d'être à l'écoute des locataires et d'arrêter une liste de travaux prioritaires. Une recherche d'optimisation de l'amélioration de l'habitat par la prise en compte le plus en amont possible des besoins, attentes et capacités de chaque partenaire, est le gage de la réussite.

Le cadre de l'opération expérimentale entreprise en zone urbaine attenante à Strasbourg-Centre est un immeuble de 16 logements. Construit en 1957, il est répertorié comme "logement social non financé avec des aides de l'Etat" et est la résidence de 40 occupants de tous âges. Cette opération, subventionnée par l'ANAH au taux de 35%, permet au propriétaire d'entreprendre la réhabilitation tout en amortissant le coût des travaux sur 15 ans.

Depuis 35 ans, le bâtiment n'a quasiment pas eu d'entretien. En effet, il n'a bénéficié à ce jour que d'une réfection de peinture extérieure voilà 10 ans. Malgré ses 4 étages, il ne comporte pas d'ascenseur, ce qui était la norme de l'époque. Chacune des deux cages d'escaliers distribue à chacun des étages, un logement 3 pièces et un logement 4 pièces.

Le propriétaire est la Société Immobilière des Petites et Moyennes Entreprises d'Alsace (SIPMEA). Créée en 1954 pour construire des logements sociaux, la SIPMEA possède et gère aujourd'hui 1.224 logements en Alsace, qui ont été construits entre 1956 et 1978. Son financement est essentiellement assuré par le C.I.L., organisme local collecteur.

La stabilité des locataires est remarquable. Un foyer sur deux occupe le même logement depuis 20 ans ou plus, 80% depuis plus de dix. Pour la plupart ce sont des couples avec ou sans enfants, des femmes seules et un foyer monoparental. Dans 10 logements, on trouve au moins une personne retraitée ou sans profession. Il existe une grande diversité parmi les occupants dans leurs habitudes et leurs horaires d'utilisation des équipements.

Quant au niveau des loyers pratiqué, il est modéré et adapté à la condition sociale des locataires, un foyer sur deux dispose d'un revenu net mensuel inférieur à 7.000 F : soit 739 F par mois pour un 3 pièces de 59 m2 et 940 F par mois pour un 4 pièces de 74 m2.

(photo Innovapresse)

A L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

Avant de commencer les travaux, une enquête a été entreprise en tandem par le maître d'oeuvre et le propriétaire. Elle a permis d'être à l'écoute des locataires et d'arrêter une liste de travaux classés prioritaires. Ainsi, toutes les préoccupations en matière de choix de solutions, ou de loyers et charges, ont trouvé réponse dès le coup d'envoi de cette opération avec conventionnement de chaque logement.

Cette recherche d'optimisation de l'amélioration de l'habitat est passée par la prise en compte le plus en amont possible des besoins, attentes et capacités de chaque partenaire. La communication, dans les deux sens et sans "perte de charge", a permis de placer cette opération sur de bons rails. Chaque foyer a été informé par courrier du principe du projet. L'enquête exhaustive confiée par le SIPMEA à la société Ecotral, maître d'oeuvre, avait un triple but :

- Connaître la composition exacte des foyers et le niveau de revenus dans le but de faire le calcul d'Aide Personnalisée au Logement (APL) correspondant.
- Recenser les travaux d'amélioration appréciés comme étant les plus urgents, et les améliorations souhaitées.
- Répondre aux premières questions concernant la nature et la période des travaux projetés.

Un calcul a été effectué puis présenté aux locataires. Ils ont également pris connaissance des modifications et répercussions des travaux sur leur loyers et du montant de l'aide personnalisée au logement (APL) à laquelle ils pouvaient prétendre. Dans le calcul présenté pour chacun, le loyer après travaux était calculé, le montant de l'APL et le solde négatif ou positif apparaissait donc en détail (voir en encadré).

(photo ANAH)

Les loggias, fermées par certains locataires, ont été utilisées. Sur notre photo, un atelier de bricolage a été installé.

LES TRAVAUX

Les réponses au questionnaire ont fait

(photo ANAH)

Le charbon, à remonter de la cave, est encore utilisé dans quelques appartements.

LES TRAVAUX POSTE PAR POSTE

La répartition du montant des travaux peut s'effectuer comme suit :

I - Isolation du bâtiment et ventilation

- Dalle basse 2,9%
- plancher combles 3,1%
- pignons + façades 23 %
- fenêtres PVC 13,2%
- loggias 3%
- V.M.C. 4,3%.

II - Equipements logements

- Electricité 11,7%
- chauffage à accumulation 13,6%
- sanitaire 17,7%

III - Equipements communs

Peinture cage d'escalier, électricité, télévision, portier électronique, boîtes aux lettres, conformité cage d'escalier, volets roulants 7,5%.

Le coût total des travaux s'élève à 2.649.000 F.

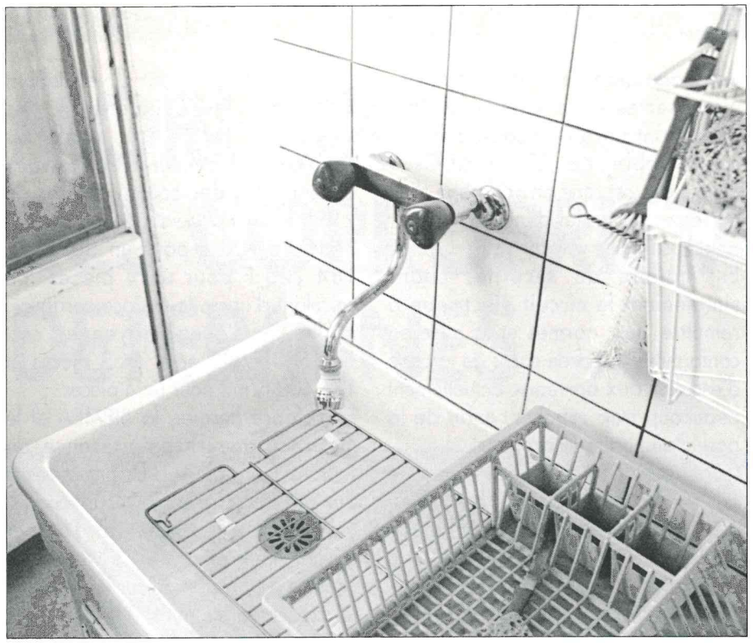
apparaître clairement les souhaits des quinze foyers qui ont répondu spontanément. Totalement ouvert, le questionnaire a permis également d'exprimer des besoins qui n'étaient pas mentionnés. Hormis le projet d'installation d'un chauffage, annoncé par le propriétaire, c'est le remplacement des fenêtres qui a recueilli l'unanimité. Viennent ensuite l'isolation du bâtiment, la réfection des sanitaires, l'installation de volets roulants au salon. Cette dernière amélioration n'avait pas été détectée comme besoin potentiel, mais a toujours été classée prioritaire avec le remplacement des fenêtres. Le non-dirigisme du questionnaire a ainsi permis de faire émerger une demande importante, qu'il sera possible de satisfaire pour un surcoût de 2,5% seulement du montant total des travaux.

Pour l'organisation des travaux, la programmation a été faite en prenant en compte notamment les facteurs suivants :

- maintien dans les lieux des locataires avec gêne minimale,
- période climatique se prêtant au remplacement des menuiseries et située avant les congés d'été,
- si possible, travaux excluant quasi totalement la nécessité de refaire les aménagements intérieurs,
- possibilité de moduler certains choix : par exemple, certains locataires pourront conserver les sanitaires qu'ils ont eux-mêmes renouvelés,
- choix d'un système de chauffage nécessitant un percement de parois ou dalles minimum tout en préservant une certaine individualisation des charges.

Accroissement de confort

Déjà un dossier diagnostic thermique avait été subventionné l'année précédente par l'ANAH. La façade sera isolée (avec 8 cm de polystyrène), tout comme le plancher des combles et la sous-face du plancher de la cave.
Les sources d'énergie actuelles pour le chauffage sont multiples : charbon, gaz, fioul, électricité.
Le choix s'est porté sur un chauffage électrique à accumulation, avec armoire électrique de programmation



(photo ANAH)

Les sanitaires et la plomberie qui dataient des années 1950 seront remplacés.

et thermostat-programmeur pour accumulateur. Une solution qui marie coût et facilité d'installation, encombrement et souplesse par les arguments. La disparition de la corvée qu'exécute depuis longtemps une retraitée pour hisser quotidiennement ses seaux de charbon de 5 niveaux, sera certainement appréciée ! Au vu du volume réduit des pièces et de la qualité d'isolation retenue, la consommation estimée permet de très raisonnablement envisager une baisse de la facture de chauffage qui "absorbera" tout ou partie (selon le cas) de la hausse de loyer.

Les nouvelles menuiseries à installer sont en P.V.C. avec vitrage isolant pour les portes fenêtres (avec oscillo-battant). Pour les loggias, dont certaines avaient été fermées par les locataires de façons diverses, elles seront toutes équipées de châssis vitrés coulissants en aluminium extrudé.

LES NOUVEAUX LOYERS

Un foyer sur deux dispose d'un revenu net mensuel inférieur à 7.000 F. Les calculs des loyers après travaux et montants APL conduisent à des cas de figure différents :

- 3 pièces : *Cas d'une personne seule avec un revenu mensuel net de 4 500 F,*
Loyer après travaux 1.366 F
Augmentation + 627 F
APL - 300 F
Augmentation pour le locataire : + 327 F

- 4 pièces : *Cas d'un couple dont un retraité, avec un revenu mensuel de 7.100 F,*
Loyer après travaux 1.560 F
Augmentation + 620 F
APL - 180 F
Augmentation pour le foyer : + 440 F

- Cas d'une famille avec 2 enfants, revenu mensuel net de 7.100 F,
APL - 650 F
Diminution pour le foyer : - 30 F

La bonne étanchéité des nouvelles menuiseries et le vitrage isolant assureront un gain acoustique très appréciable de 28 décibels : l'immeuble est situé en voisinage d'un carrefour à feux et d'un pont routier franchissant une voie ferrée.
En matière de sécurité, citons simplement le circuit électrique à remettre aux normes et la mise en conformité des garde-corps de la cage d'escalier aux barreaux actuellement beaucoup trop espacés, enfin de la pose d'un portier électronique...
Quant aux sanitaires et la plomberie qui seront remplacés, ils étaient du même âge que l'immeuble.Le dossier travaux déposé a donné lieu à acceptation de l'ensemble des travaux comme subventionnables, à l'exception près du câblage téléphonique.
L'accroissement du confort, à apprécier par rapport aux évolutions des loyers, les parties communes rénovées permettront une évolution sensible du niveau "qualité de vie" générale et une nouvelle image sociale de la résidence.

Combien pour les travaux ?

Le coût total des travaux s'élève à 2.649.000 F, la répartition de ce montant se décompose en 49,5% pour l'isolation du bâtiment et ventilation, 43% pour les équipements des logements, et 7,5% pour les équipements communs. Ces travaux reviennent à des coûts unitaires de 2.490 F par m2 de surface habitable. Soit 146.900 F pour un 3 pièces, 184.200 F pour un 4 pièces. En calculant d'après la surface corrigée : 1.500 F/m2 en moyenne, soit 154.500 F/m2 pour un 3 pièces et 176.600 F/m2 pour un 4 pièces.
En octobre dernier, la SIPMEA et le maître d'oeuvre en présence du représentant de l'ANAH, ont présenté aux locataires réunis les intervenants, les travaux lot par lot (durée, déroulement et coût d'utilisation du chauffage), l'incidence sur les loyers et le conventionnement. 19 locataires étaient présents, représentant 13 des 16 foyers, et ont pu débattre des différents points avec les intervenants.
Tout est prêt en 93 pour le démarrage des travaux au printemps et leur clôture début juillet.

Gérard Benech,
Chargé de mission ANAH/Alsace

(photo ANAH)

Pour remédier à de graves problèmes d'étanchéité des fenêtres, les locataires ont quelquefois recours au système D ...

BRETAGNE

MORLAIX : DES COPROPRIETAIRES DETERMINES

(photo ANAH)

Cité du Finistère, Morlaix présente la physionomie d'une ville tertiaire, au riche patrimoine architectural. C'est surtout entre le XVème et le XVIIIème siècles qu'ont été construites les demeures qui forment aujourd'hui le noyau ancien de la ville.

Dans le centre ancien de Morlaix, les logements sont dégradés et une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) associée à un programme social thématique (PST) a été décidée. Auparavant, afin de mieux faire connaître les aides à la réhabilitation, une opération expérimentale a été retenue, concernant un ensemble appelé la "Résidence Familiale".
C'est à l'initiative de l'un de ses copropriétaires que l'immeuble a été proposé. L'opération a l'avantage d'être située à proximité immédiate du périmètre choisi de l'OPAH.

Un immeuble d'apres-guerre

La "Résidence Familiale" est un immeuble-barre construit en 1958 de hauteur moyenne puisqu'il est composé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages. Il compte 30 logements de type

Photo de la page précédente : La Résidence Familiale de Morlaix n'est pas un très grand ensemble : seulement quatre étages et une trentaine de logements. Mais la construction date de 35 ans.

Ci-contre : la cage d'escalier avant de connaître les nécassaires améliorations.

(photo ANAH)

III et IV qui sont desservis par trois cages d'escaliers. Le nombre de copropriétaires est limité avec un statut d'occupation largement majoritaire : cinq logements sont occupés par leur propriétaire, le reste des 25 logements qui appartiennent à 3 copropriétaires sont locatifs.
Leurs loyers, avant les travaux, variaient entre 1.200 F et 1.500 F par mois.
Bien que classé dans le parc récent, avec ses 35 ans, l'immeuble avait souffert. Les parties communes étaient profondément dégradées : notamment les entrées et les cages d'escaliers, surtout, la toiture-terrasse et les façades étaient affectées de défauts d'étanchéité.
Quant aux logements, eux-mêmes, ils étaient de même en très mauvais état. Comme beaucoup de logements anciens, les sanitaires, l'installation électrique et le chauffage étaient à refaire.

Ainsi, l'état général de l'immeuble et de la plupart des logements rendaient impossible la location alors que le marché du logement demeurait tendu dans ce secteur particulièrement bien situé dans l'agglomération. La preuve en était fournie par l'immeuble voisin de 70 logements qui après avoir été réhabilité, est entièrement occupé.
Dans cette opération, l'objectif des copropriétaires était de faire réaliser les travaux nécessaires à la remise en location des logements vacants, à destination d'occupants pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL). Un élément positif existait : les copropriétaires acceptaient le conventionnement des loyers.

La rénovation en marche

Une fois les accords réunis, un programme de travaux a été arrêté.

Tout d'abord pour l'aspect général de l'immeuble, il a été décidé de ravaler les pignons et d'en assurer l'isolation thermique. Le toit-terrasse est remis en étanchéité, des travaux de peinture des huisseries sont entrepris ainsi que la remise en état des cages d'escaliers. Enfin, les boîtes aux lettres sont mises aux normes.
Pour l'intérieur des appartements, le générateur à air chaud a été remplacé par un chauffage individuel au gaz (avec production d'eau chaude sanitaire) ; dans la salle d'eau une baignoire a remplacé un bac à laver, de nouveaux éviers de cuisine ont été posés, l'installation électrique obsolète a été remise aux normes. Il a fallu aussi assurer la réfection des huisseries, effectuer des travaux de peinture, et refaire les revêtements de sols et murs.
Pour l'ensemble de ces interventions, le montant prévisionnel des travaux s'est élevé à 3.107.037 F.

Différents partenaires pour le financement

Outre la subvention de l'ANAH, le plan de financement avait rassemblé d'autres sources complémentaires. C'est ainsi qu'il a été obtenu de la part de Gaz de France qu'il consente une aide pour l'installation du chauffage. Le Centre Interprofessionnel du Logement d'Armorique (CILA) de son côté a donné son accord pour un prêt complémentaire aux taux de 3% pour une durée de 15 ans, en contrepartie de la réservation de logements locatifs. Enfin, la ville de Morlaix parce qu'elle était engagée dans une démarche de réhabilitation du centre-ville avec l'OPAH et son PST, a accepté de participer financièrement en allouant une aide exceptionnelle aux cinq propriétaires occupants.
On peut considérer que la réussite de l'opération est due à la motivation des copropriétaires et également au fait qu'elle est gérée par un syndic professionnel. Le montage financier en associant différents partenaires a joué enfin un rôle important.

Michel Cordroc'H,
Délégué-adjoint ANAH 29

LE FINANCEMENT

Le montant prévisionnel des travaux (30 logements) s'élève à 3 107 037 F.

Le financement est le suivant :
- Subvention ANAH (engagée) : 93 203 F
- aide de la ville de Morlaix aux propriétaires occupants : 30 000 F
- subvention G.D.F. : 437 724 F
- prêt du C.I.L.A. : 1 070 000 F
- prêt conventionné : 348 245 F.

Loyers après travaux au 01/01/93 :

- Type III (92 m2 de surface corrigée) : 1 210 F
- Type IV (107 m2 de surface corrigée) : 1 384 F.

LA GARDE : S'ADAPTER AUX INTERETS DIVERS DE LA COPROPRIETE

(photo ANAH)

Vue de deux des cinq bâtiments qui forment l'ensemble.

Les problèmes particuliers liés au fonctionnement des copropriétés privées dans le Var, ont incité le PACT-ARIM de ce département à s'interroger sur la mise en oeuvre de moyens d'action adaptés à ce parc lors des opérations de rénovation. Une action particulière illustre bien la situation rencontrée dans le département et la stratégie adoptée : la réhabilitation entreprise sur un groupe de 5 bâtiments en copropriété à La Garde comptant 200 logements. Ce parc, datant des années 1960, avait été construit lors de l'arrivée en métropole des français rapatriés des départements d'Afrique du Nord.

En 1990, une analyse des spécificités locales liées à l'habitat du Var a été entreprise. Parmi les nombreuses conclusions dégagées, un certain nombre de caractéristiques ont été mises en évidence.

Tout d'abord est apparue la prédominance des propriétaires bailleurs, malgré une tendance actuelle à une progression des propriétaires occupants. La majorité des propriétaires était en situation d'inactivité professionnelle tandis qu'un rajeunissement de ceux-ci avait créé de nouveaux types de comportement vis à vis des copropriétés. La situation financière avait évolué défavorablement. Que ce soit pour les propriétaires, chez qui progressait l'endettement, que du côté des locataires dont la paupérisation provoquait en contre coup des difficultés aux propriétaires bailleurs.

Une constante demeurait : le parc restait très majoritairement à vocation d'habitation, l'usage professionnel des appartements restant marginal. Mais cette unité ne s'applique pas aux intérêts des propriétaires occupants et bailleurs.

Dans le cas où des travaux étaient réalisés, leur financement était assuré le plus souvent sur les fonds propres. Cette situation masquait ainsi l'effort financier réel que représente une réhabilitation. Un autre aspect n'était guère favorable. En effet, des opérations de réhabilitation successives n'avaient guère réussi et n'avaient donc pas engendré un réel processus de valorisation du patrimoine. Le cadre

(photo ANAH)

Les entrées sont l'objet de remise en état. L'ancienne huisserie de fer (photo du haut) est remplacée par une menuiserie en aluminium (photo du bas).

départemental accentuait cette situation avec un manque de dynamisme du marché de l'immobilier, une absence d'investisseurs, et un caractère exclusivement local du marché.

Concernant les opérateurs, le PACT-ARIM constate avec regret qu'il est souvent sollicité après que la décision de travaux ait été prise. Ce qui laisse peu de temps à l'information individualisée et au montage des dossiers d'aide à l'amélioration de l'habitat.

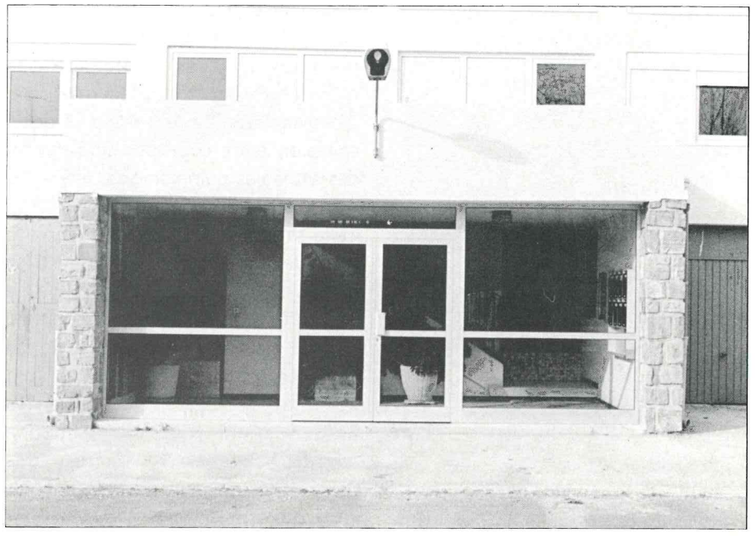
Rarement, une étude comparative précède la réalisation des travaux et le choix de l'entreprise ne relève pas d'un autre critère que de l'application du principe du "moins disant". Des appuis techniques, qui seraient capables d'épauler les copropriétés dans leurs choix, sont peu utilisés ou dans d'autres cas se révèlent mal adaptés aux possibilités financières des occupants.

Les conditions des interventions

Face à ce constat, le PACT-ARIM du Var, a recherché une méthodologie d'intervention comportant l'utilisation d'outils adaptés.

Certains éléments sont utilisables immédiatement comme la formalisation de la diffusion des informations concernant les aides à l'habitat. C'est le cas, également, d'une sensibilisation aux précautions indispensables à prendre lors d'un projet de réhabilitation (assurances, garanties, etc.). Le PACT-ARIM apporte son soutien au montage des dossiers dans le but de gommer d'éventuelles lourdeurs administratives qui sont difficilement compatibles avec les modes de fonctionnement des syndics professionnels. L'opérateur, de plus, peut réaliser des conventions avec les pouvoirs publics lors d'opérations importantes.

Une antenne PACT spécialisée dans le traitement des dossiers de copropriétés est mise à la disposition des syndics et conseils syndicaux. Toutes ces actions débouchent sur un partenariat capable de coordonner les opérations avec les organismes publics et de permettre



(photo ANAH)

Les travaux sur les revêtements extérieurs comprennent un nouvel enduit mais également une intervention sur les structures.

(photo ANAH)

d'adapter les réglementations aux réalités des problèmes complexes rencontrés dans les copropriétés. En second lieu, d'autres outils sont proposés aux intervenants mais qui tiennent compte d'une évolution nécessaire des mentalités. On peut citer : un diagnostic technique, social et financier de copropriété ; un diagnostic accessibilité des immeubles ; le repérage des copropriétés en voie de déqualification à présenter aux élus et pouvoirs publics en vue d'une sensibilisation ; la mise en place de programme de travaux ; la création de carnets d'entretien d'immeubles.

La stratégie doit être d'une grande souplesse et adaptable à la nature des problèmes rencontrés. Elle doit surtout dans ce cas être en accord avec les besoins spécifiques des copropriétaires qui, dans le contexte actuel, pourraient difficilement adhérer à des procédures trop ambitieuses.

Ainsi, la volonté affichée est de promouvoir les interventions préventives plutôt que curatives, d'oeuvrer dans le renforcement de la cohésion entre copropriétaires ayant des stratégies patrimoniales différentes voire opposées.

Cette stratégie, qui se veut adaptée à un contexte local, a été appliquée avec succès à La Garde sur un parc de copropriétés de dimension importante. Il avait été construit à l'occasion du retour des rapatriés d'Afrique du Nord dans les années 1960. Mais des défauts d'entretien ont créé une situation débouchant sur des perspectives de gros travaux, lesquels se trouvent à être difficilement supportables par les propriétaires.

Les intérets divergents vaincus

L'ensemble à réhabiliter est la Résidence Le Thouar. Cette copropriété est constituée de 5 bâtiments à usage d'habitations et de locaux annexes notamment des garages, la loge du gardien, etc. Elle regroupe 200 logements répartis de façon diverse puisque trois bâtiments ont 4 étages, un de 7, le dernier 9 étages. Les logements sont desservis par 17 entrées.

Sur l'ensemble, après dénombrement, il existe 84 logements susceptibles d'être subventionnés par l'ANAH. La vacance est insignifiante, variant entre 2 et 3 logements.

La copropriété est administrée par un syndic, le cabinet Jomel qui a confié la maîtrise d'oeuvre à l'architecte Michel Rouden. Sa première mission était d'établir un diagnostic.

Trois phases l'ont composé. D'abord les investigations, qui ont abouti deux mois plus tard à un rapport intitulé "Dires, sur les désordres". Elles ont été suivies de propositions dont les principales avaient trait aux façades pour porter remède aux dégradations notamment des fissurations d'ouvrage en béton armé (acrotères, balcons) et l'absence d'étanchéité des façades due à l'existence d'allèges en bois dégradé. Quatre solutions ont été proposées : le remplacement des panneaux de façades postérieures par des panneaux PVC ; le traitement par "entoilage" ; la pose d'une double allège en aluminium ; la mise en place d'une double allège en maçonnerie.

Dernière phase : l'appel d'offres.

Ainsi les travaux envisagés s'appliquaient surtout à l'enveloppe avec le remplacement des panneaux de façades de trois bâtiments, la réparation et la restructuration des maçonneries de tous les bâtiments, le traitement des panneaux bois sur les deux bâtiments où ils pouvaient être conservés. Il fallait de plus assurer la reprise des scellements des ferronneries et des garde-corps, imperméabiliser les façades exposées. S'y ajoutaient des travaux de peinture des façades, des loggias et cages d'escalier et le remplacement des portes d'entrées des immeubles par des menuiseries aluminium.

Le coût global prévisionnel des travaux, qui ont été confiés à l'entreprise seynoise Application Technique du Bâtiment (ATB), était de 9,41 millions de francs dont 3,2% pour la maîtrise d'oeuvre et 1,5% au titre de l'assurance dommage ouvrage.

Cette opération a fait l'objet d'une convention entre la copropriété et l'ANAH réservant une subvention de l'ordre de 1 million de francs.

Actuellement, les résidents du bâtiment A, dont les travaux sont presque terminés, constatent une amélioration de leur confort sur le plan isolation phonique et thermique avec un gain de 4 à 5 degrés. Un progrès est également noté pour la ventilation et le chauffage par le sol qui est collectif et au gaz. Ces travaux ont permis également une meilleure maîtrise de la ventilation.

Jacques Collin,
Responsable Copropriétés PACT-ARIM Var

Michel Rouden,
Architecte

DÉSIGNATION DES DIFFÉRENTS POSTES TRAVAUX

- *Protection des abords (biens et personnes),*
- *échafaudages,*
- *protection des entrées,*
- *traitement des fissures (d'enduit et de structures),*
- *raccord d'enduit,*
- *traitement des scellements (garde-corps, séparations vitrées de loggias, gonds de portes de garages...), traitement des linteaux de garages (réfection, création d'une goutte d'eau)*
- *linteaux bandeaux de porches*
- *traitement des variations dimensionnelles (planchers, acrotères, souches),*
- *réparations des rives, bandeaux et dalles de loggias (aménagées et nues),*
- *traitement des fissures des murettes garde-corps,*
- *joints de dilatation selon les règles SNJF 89/90,*
- *réfection des joints de chute des eaux pluviales,*
- *traitement des fissures et éclats de dalles de loggias,*
- *porches d'entrées (création d'un lamier, réfection des entrées et chutes, création d'une surverse, étanchéité des parties supérieures),*
- *ravalement des façades avec imperméabilisation "Etanchcoat HP" de la marque Soframap,*
- *traitement des ouvrages métalliques,*
- *remplacement des panneaux de façades bois existants, par des panneaux aluminium, commande par sangle).*

(photo ANAH)

Le bâtiment E en cours de travaux.

TOULOUSE : REHABILITATION DE LA CITE "LE PARC"

(photo ANAH)

Le Parc est une grande cité de 4 bâtiments et un total de 291 logements.

La Cité "Le Parc" à Toulouse a été retenue par le Conseil d'Administration de l'ANAH du 20 juin 1991, au titre des opérations expérimentales dans le parc récent. La décision de réhabiliter cette cité, construite entre 1965 et 1967, s'intègre dans un long processus de réflexion mené depuis 1988 par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine, le PACT-ARIM de la Haute-Garonne et l'ANAH sur le parc collectif privé des années 1960 dans l'agglomération toulousaine.

L'année 1993 va voir le démarrage des travaux sur la copropriété "Le Parc" après 3 ans de montage administratif, technique et financier avec des partenaires aussi variés que le Syndicat des copropriétaires de la cité "Le Parc", le Syndic Tagerim, le PACT-ARIM 31, la ville de Toulouse, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'entreprise SAES, l'Etat et l'ANAH.

LES ÉTUDES SUR L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Une étude menée en 1988 par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUAT), le PACT-ARIM de Haute-Garonne et financée par l'ANAH, avait permis d'estimer à 35.000 logements le parc de logements collectifs d'initiative privée, construit entre 1955 et 1975. Pendant cette même période, le parc social HLM avait vu la construction de 18.000 logements. Une analyse plus fine de 71 résidences de plus de 100 logements, représentant 15.000 logements, faisait apparaître qu'une partie de ce parc se trouvait en voie de déqualification et de dévalorisation (9 opérations pour 2.000 logements environ).

Quatre indicateurs avaient été choisis pour caractériser la situation de ces copropriétés :

- la proportion de propriétaires occupants (facteur d'entretien régulier de la résidence),
- le prix de vente des logements (soumis à la loi du marché, il reflète la valeur du logement),
- le pourcentage de population étrangère (comme signe de processus de dévalorisation et non cause de cette dévalorisation),
- l'état des parties communes des bâtiments.

Lorsque plusieurs de ces indicateurs étaient négatifs sur une même résidence, c'était le signe que celle-ci était engagée dans un processus de dévalorisation.

La Cité Le Parc a ainsi été "sélectionnée", avec 8 autres grands ensembles collectifs privés, pour faire l'objet d'une étude plus précise sur l'analyse des dysfonctionnements de ces cités dans le domaine social, urbain et de la maîtrise d'ouvrage.

DES DYSFONCTIONNEMENTS À ÉLIMINER

Cette cité, avec ses 291 logements répartis en 4 bâtiments construits dans un ancien parc au sud-est de Toulouse, proche de la rocade, a été mise en copropriété dès sa construction mais les patrimoines se sont au fur et à mesure des années divisés, et l'on compte aujourd'hui 108 propriétaires occupants et 165 propriétaires bailleurs, dont 155 ne possèdent qu'un seul logement.

Les dysfonctionnements sont de tous ordres, notamment sur le bâtiment B qui comprend le plus de locataires :

- pour le bâti, des travaux concernant la sécurité sont à réaliser de toute urgence (bandeaux, balcons, garde-corps...),

(photo ANAH)

Les éléments de béton de l'extérieur nécessitent un traitement : des reprises sur fissures, scellements et épaufrures sont prévues.

- le tissu social ou les différences de culture et de moyens financiers entre les locataires et les propriétaires occupants rendent difficile la recherche d'intérêts communs,
- la valeur des logements se déprécie avec des types 4 qui se vendent entre 80.000 F et 100.000 F.

Face à cette situation, la ville de Toulouse a décidé de commander au PACT-ARIM 31, une étude de type "étude de réalisation" qui s'est terminée en 1990. Un projet d'amélioration du bâti et de l'environnement a été élaboré ainsi qu'une liste d'opérations d'accompagnement.

A la suite de cette étude la ville de Toulouse a décidé d'intégrer la Cité Le Parc dans le programme de développement social de la Reynerie, qui comprend d'autres opérations publiques construites dans les années 1970. La cité bénéficie donc de l'animation générale assurée par le PACT-ARIM dans le cadre de la maîtrise d'oeuvre urbaine (MOUS) et sociale du Développement social de quartier (DSQ).

LES ETUDES SUR LE PARC COLLECTIF PRIVE DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

AUAT : Le parc collectif privé des années soixante sur l'agglomération toulousaine, novembre 1989.

PACT-ARIM : Etude sur huit cités du parc collectif privé construit de 1955 à 1975 à Toulouse, novembre 1988.

Laboratoire de Sociologie de Toulouse : les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre (1991).

UNE ÉQUIPE POUR DES HABITANTS À CONVAINCRE

Cette volonté publique de voir un processus de réhabilitation de la cité Le Parc prendre corps, n'était pas

Le nom de la cité Le Parc vient de l'emplacement, autrefois, d'un grand espace vert sur lequel les immeubles ont été construits.

suffisante si les copropriétaires n'en n'étaient pas convaincus eux-mêmes. En effet, les copropriétaires et les locataires du bâtiment B en particulier, souhaitaient avant tout en 1990 quitter ce bâtiment. Un conseil syndical dynamique, s'appuyant sur un syndic complètement impliqué et sur les études techniques et sociales du PACT-ARIM 31, ont permis au projet de prendre naissance. Mais ce n'est qu'après six assemblées générales et de multiples réunions d'information menées en liaison avec l'Association "Jeunesse du Parc" que le programme général des travaux et leurs montants a été fixé par l'assemblée générale du 10 juin 1992 et que la convention d'opération expérimentale a été signée le 30 septembre 1992 entre l'ANAH, l'Etat, la Ville de Toulouse, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic Tagerim.

Un long débat sur le chauffage

Un vote de principe avait été réalisé dès le mois juin 1991 sur le chiffre maximum de travaux par logement que les copropriétaires étaient prêts à accepter : hors subvention et suivant le type de logement, ce chiffre varie de 25.000 F pour les T3 à 35.000 F pour les T6, ce qui conduit à une enveloppe globale (honoraires compris) de 8 MF maximum.
Dans l'ensemble des travaux prévus, le poste chauffage a fait l'objet de longs débats entre les copropriétaires qui avaient déjà constitué depuis plusieurs années une commission chauffage pour faire face aux problèmes de fonctionnement de l'installation. Le système existant avec des grilles de chauffe encastrées dans les dalles béton pose des problèmes de régulation et de vétusté (quelques fuites sont à signaler). Le choix d'une conversion totale ou de l'installation de chauffages individuels avait été envisagé mais il entraînait une dépense telle pour les copropriétaires (8 MF) que d'autres travaux étaient impossibles sur la cité.
Après un diagnostic, la remise en état de l'installation était réalisable et un programme minimum de travaux fut

(photo ANAH)

(photo ANAH)

Différences de cultures et de moyens financiers entre locataires et copropriétaires ont rendu difficile, mais pas impossible, la recherche d'intérêts communs.

choisi comprenant la vidange et le désembouage du réseau, la mise en place de vannes en pieds de colonne et de robinets de réglage et un équilibrage de l'installation pour un coût d'environ 3.000 F par logement.

Accord sur les travaux des parties communes

Un accord sur le programme général des travaux sur les parties communes a été voté en Assemblée Générale des copropriétaires les 1er et 10 juin 1992. Il comprenait notamment (voir le détail en encadré) le ravalement des façades, la réfection du réseau général de distribution d'eau potable, la remise en état de l'ensemble des garde-corps, l'amélioration du système de chauffage existant par le sol, la mise aux normes des ascenseurs, la réfection de voirie (parking), l'installation des chantiers, les honoraires maître d'oeuvre comprenant les études. Soit un total de 7.355.930 F.
La décision de l'ANAH en 1991, de subventionner cette opération a été un élément déterminant dans le montage définitif du projet en levant les

PROGRAMME GENERAL DES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

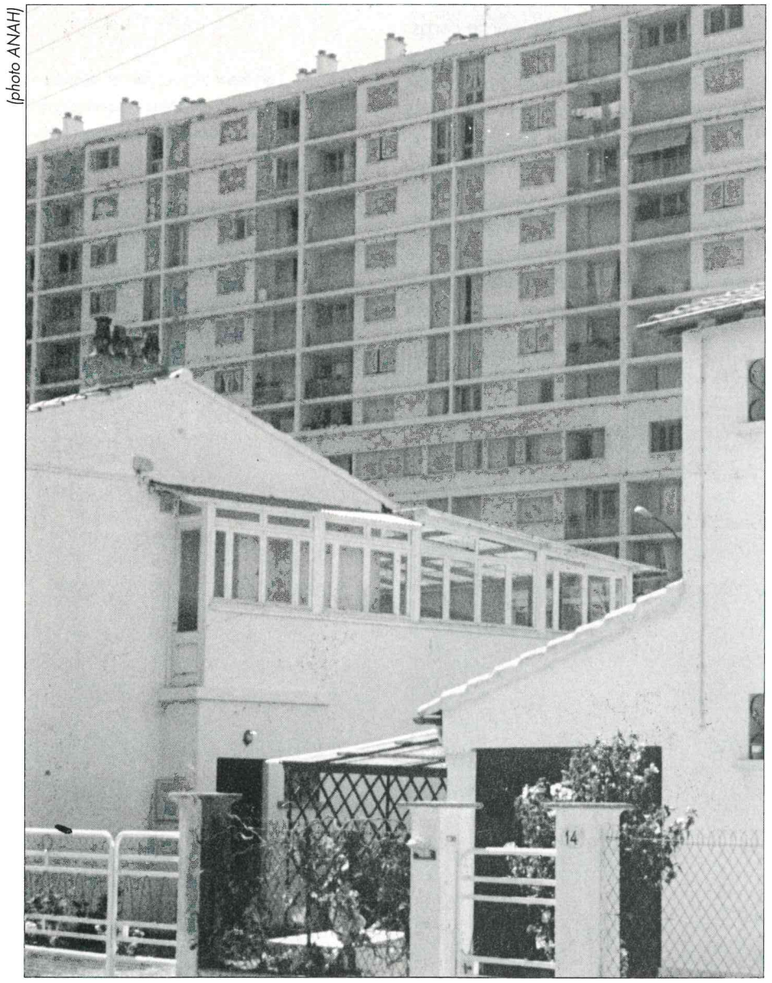
(Votés en Assemblée Générale des copropriétaires les 1er et 10.6.92)

- Ravalement des façades (comprenant le traitement des éléments de béton : reprise épaufrures, fissures, scellements...)	*2.668.570 F*
- Réfection du réseau général de distribution d'eau potable	*323.050 F*
- Remise en état de l'ensemble des garde-corps (avec remplacement du remplissage)	*1.099.540 F*
- Amélioration du système de chauffage existant par le sol (désembouage, rééquilibrage, calorifugeage)	*865.000 F*
- Mise aux normes des ascenseurs	*284.000 F*
- Réfection de voirie (parking)	*740.000 F*
- Installation des chantiers	*237.000 F*
- Honoraires de Reha Plus-SAES maître d'oeuvre et études, CGT, RDT, DOE, PEO, relationnel habitants)	*1.138.770 F*
TOTAL :	*7.355.930 F*

hésitations des propriétaires bailleurs ayant peu de ressources et de ceux non encore convaincus de la nécessité de réhabiliter.
Cependant, aujourd'hui, au moment de commencer les travaux, il faut faire prendre conscience aux propriétaires bailleurs, qu'ils doivent avancer les fonds et dans ce cas mettre en place, suivant les besoins, des prêts relais en attendant le versement des subventions de l'ANAH.
Pour les propriétaires occupants disposant de faibles ressources, un Fonds Solidarité Habitat a été mis en place associant la Caisse des dépôts et consignations, la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, la ville de Toulouse et le PACT-ARIM 31. Les prêts d'un montant maximum de 50.000 F, sur 8 ans, aux taux de 7% sont destinés aux propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas le plafond des prêts à l'accession à la propriété (PAP). Des prêts peuvent également être obtenus dans le cadre du 1% patronal SAES.
La complexité de l'opération de réhabilitation en site occupé nécessitait la présence d'un maître d'oeuvre ayant l'expérience de ce type de travaux. Après consultation, l'Assemblée Générale des copropriétaires décidait de retenir la SAES pour la réalisation des études techniques, la consultation des entreprises, la mise en place d'une structure d'information pour les habitants, et comme coordinateur des entreprises intervenant sur le chantier. Le planning prévisionnel prévoit la fin du chantier en décembre 1993
En ce qui concerne les travaux dans les logements, le PACT-ARIM 31 assure l'aide au montage des dossiers pour les copropriétaires. A ce jour 42% des bailleurs ont manifesté l'intention de réaliser des travaux dans les logements et une dizaine de dossiers de demande de subvention ont été déposés à la délégation de l'ANAH de Haute-Garonne.

La vue d'un des bâtiments depuis une rue proche souligne la coexistence avec des pavillons.

(photo ANAH)



Maintenir les locataires et éviter la vente

Le lancement des travaux sur la Cité du Parc est un pas important vers la requalification de cette résidence. Cependant l'équilibre financier de l'opération tient dans un respect rigoureux des réponses aux appels de fonds faits auprès des copropriétaires et aussi dans la possibilité de faire face à d'éventuelles révisions de prix, c'est pour cela que le syndic a constitué un fond de réserve (provision pour risque) qui pourra permettre de solder les travaux.
Maintenir les locataires en place et éviter la vente de logements par des copropriétaires disposant de peu de ressources ont été les objectifs fixés dès le démarrage de l'opération et qui paraissent en bonne voie d'être tenus.

Michel Jones,
CMI Midi-Pyrénées

VICHY : LE CONFORT ET LA REMISE AUX NORMES

Grâce à l'utilisation de la couleur et la présence de dessins, la monotonie de la façade de l'immeuble Les Saules est rompue.

(photo ANAH)

Beaucoup d'opérations décrites dans les Cahiers de l'ANAH concernent soit des OPAH urbaines (ou quelquefois rurales), soit des opérations expérimentales sur des thèmes particuliers. A Vichy, dans l'Allier, deux actions d'amélioration de logements ont pour maître d'ouvrage un propriétaire bailleur dont on parle moins souvent : la filiale construction d'un collecteur de 1%. C'est à dire un organisme qui recueille le produit de l'effort de construction pour leurs salariés.

A Vichy, Logil est un organisme collecteur du 1% logement, recevant donc la contribution des entreprises adhérentes à l'effort de construction pour les salariés de ces sociétés. Sa création date de 1960 et il fait partie de l'important réseau national de CIL Leader.
Directeur de cet organisme, Jean de Conto dirige également une filiale de construction qui y est rattachée. La loi stipule en effet que les deux activités ne sauraient en effet être confondues. Cette filiale, la Société Immobilière de l'industrie et du commerce de la région de Vichy (SIIC) possède un important patrimoine réparti en ville et sur le pourtour de la cité thermale.
Les immeubles abritant les logements à améliorer ont été construits de 1962 à 1970. Ils n'appartiennent pas au parc social de droit mais à celui dit "de fait", ils sont de niveau HLM mais ne bénéficient pas de certains avantages, notamment pour des opérations d'amélioration.
Le nombre total d'appartements à rénover est de 113. Ce sont tous des F3 ou des F4 et sont répartis dans 8 immeubles dont le plus important regroupe 33 appartements. Certains immeubles abritent 30% de population étrangère.
Au préalable, une étude entreprise par un ingénieur thermicien avait été commandée, en partie subventionnée

L'EVOLUTION DES LOYERS

Certains F3 étaient à 496 F mensuels, ils atteindront 3 ans après 1.031 F.
Des F4 étaient à 583 F mensuels, ils augmenteront sur 36 mois jusqu'à 1.213 F.
Les loyers les plus élevés à la base étaient de 888 F pour un F3 et de 984 F pour un F4 ils passeront respectivement, toujours sur 36 mois, à 1.395 F et 1.546 F.

par l'ANAH. Elle a mis en lumière les carences de l'enveloppe des bâtiments. Ensuite, la maîtrise d'oeuvre a été confiée au cabinet d'architecture Jean Marol de Vichy. C'est lui qui s'occupe de toutes la partie technique comme de l'appel d'offres. A son issue, les travaux ont été confiés à des entreprises locales, dans leur ensemble elles sont originaires de la ville et de ses environs.

D'ABORD L'EXTÉRIEUR

Les travaux ont été prévus en deux tranches bien distinctes, dans leur nature comme dans le calendrier. Dans la première tranche, il s'agissait d'entreprendre les plus gros travaux de l'extérieur, en améliorant l'isolation thermique. La façade avait besoin d'une rénovation et pas seulement d'un coup de peinture superficiel. Elle sera donc revêtue d'un épais sandwich (6 couches de Mecatherm avec des composites de polystyrène et des tranches de fibre de verre), un ensemble qui se monte sur rail. L'amélioration obtenue est une réduction très importante des déperditions de chaleur des immeubles, et des façades remises à neuf.
Ensuite, toutes les fenêtres ont été changées : les menuiseries de bois ont laissé la place au PVC d'une meilleure

(photo ANAH)

La résidence Les Fleurs : avec ses 7 étages elle compte parmi les immeubles les plus élevés.

étanchéité et équipé d'un double vitrage assurant l'isolation thermique, certes, mais également acoustique. Dans les parties communes, une nouvelle porte métallique d'entrée pour les immeubles a été posée.
Les loggias ont été fermées avec des châssis métalliques à fenêtres coulissantes, créant presque une petite pièce supplémentaire. Parallèlement, la SIIC a eu l'idée d'utiliser les combles. Disposant d'une bonne hauteur permettant la circulation des personnes, il suffit d'y mettre un plancher, d'isoler la toiture et d'y tendre des fils pour faire sécher le linge, ce que les locataires apprécient beaucoup.

FINANCEMENT DE LA 1ERE TRANCHE

Participation 1% logement : 8/9ème LOGIL ..... 2.500.000 F
1/9ème immigrés LOGIL ..... 840.000 F
(souscription de titres par augmentation du capital social de sa filiale)
Prêt principal CdC .....4.000.000 F
Subvention ANAH .....1.900.329 F
Divers et imprévus (4,187 %) 371.329 F

Total ..... 9.240.329 F

FINANCEMENT DE LA 2EME TRANCHE

Prêt LOGIL : 8/9ème 1% et 1/9ème immigrés ..... 1.946.000 F
Prêt expérimental CdC ..... 990.000 F
Auto-financement ..... 8.089 F
Subvention ANAH .....948.208 F

Total ..... 3.892.297 F

LES APPARTEMENTS ENSUITE

La deuxième tranche de l'opération s'attaque à l'intérieur des logements. Tout le circuit électrique des appartements est à refaire pour pouvoir l'adapter aux nouvelles normes Promotelec. On en profite pour installer des prises supplémentaires bien réparties, remplacer le tableau général de protections avec notamment ses fusibles, mettre en place un nouveau compteur. Dans un domaine presque semblable, une colonne technique est créée dans la cage d'escalier pour les télécom accueillant le téléphone et la télévision.
Les appartements étaient dotés de baignoires sabots, appréciées autrefois mais beaucoup moins aujourd'hui. Leur hauteur les rendent peu accessibles aux personnes âgées, elles sont remplacées dans les salles d'eau par un bac douche, en céramique émaillé avec barre chromée pour support douchette, doté de parois coulissantes en vitrage synthétique. Le vieux lavabo, scellé au mur, est remplacé de son côté par un lavabo monté sur colonne avec une nouvelle robinetterie à mitigeurs mono-commandes chromés.
D'autres améliorations interviennent dans les salles d'eau où la pose de petits carreaux de faïence est prévue du sol au plafond remplaçant ceux qui étaient installés sur une maigre surface à peine à hauteur d'homme. L'installation d'un nouvel éclairage soit

Les travaux de fermeture des loggias répondent à un souhait des locataires. Il sont heureux de bénéficier ainsi d'un nouvel espace clos.

(photo ANAH)

en applique soit en plafond est également prévu. Toujours pour les sanitaires, tous les WC sont changés par un nouveau modèle avec réservoir tandis que l'on procède à la reprise des carrelages et plafonds. Dans la même pièce, une intervention délicate est à effectuer avec le remplacement de la colonne d'eaux usées et son raccordement avec celle de la salle d'eau. Des interventions qui auront lieu ainsi pour réduire les dérangements des locataires en une seule journée pour deux appartements superposés.

L'AMÉLIORATION DU CHAUFFAGE

Le chauffage donnait de grands signes de vétusté. Il a donc été décidé de remplacer la chaudière individuelle à charbon pour 48 logements sur les 113. De la même façon, les anciens chauffe-eau Saunier Duval ont été renouvelés avec un modèle à ballon de stockage pour de l'eau chaude en permanence. Les plombiers installeront une alimentation pour lave-linge électrique avec robinetterie et évacuation et dans la cuisine l'ancien évier en céramique est remplacé par un modèle inox double bac avec mitigeur monocommande. Les vieilles portes d'entrée des appartements seront remplacées par une porte à âme pleine en acajou sapelli verni dotées d'une serrure de sûreté en combinaison avec la porte d'entrée de l'immeuble. La pose d'un judas porte-nom est aussi prévu.
Quand tous les travaux seront terminés, la dernière touche sera donnée par la réfection totale des peintures des cages d'escalier.

LES TAUX D'EMPRUNT EN CONCURRENCE

Le financement a été bouclé : la première tranche totalisait plus de 9 millions de francs, la seconde presque 4 millions de francs (voir détail en encadré). Un montant très élevé pour la SIIC qui avait besoin de recourir à l'emprunt. Jean de Conto l'a trouvé à de bonnes conditions grâce à l'obtention d'un emprunt expérimental de la Caisse des dépôts au taux intéressant de 7% alors que le Crédit Foncier en proposait un aux environs de 10%. "Si nous avions pris ce dernier, souligne Jean de Conto, cela aurait signifié une réduction de l'importance des travaux". Au final, les travaux d'améliorations coûtent par appartement 81.770 F pour la première tranche et 35.4000 F pour la seconde tranche. Les loyers seront progressivement augmentés sur une période de trois ans.

G.S.

(photo ANAH)

Un dessin sur la façade, différent de l'exemple précédent, produit le même effet d'animation. Ici, sur le groupe Les Bouleaux.

Immeubles Anciens Logements Modernes

anah

AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

INNOVAPRESSE Création & Edition 1993 • (1) 48.24.08.97

Une Sélection d'Opérations Un Aperçu des Réalisations

BON DE COMMANDE
"Immeubles Anciens • Logements Modernes"

Nombre d'exemplaires : _____ x 60 F TTC(*) = ... F

Nom _____ Prénom _____
Adresse _____

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de "l'Agent Comptable de l'ANAH"

Bon à retourner à : ANAH - Direction de la Communication - 17, rue de la Paix - 75002 PARIS

(*) L'ANAH étant un établissement public administratif, ses publications ne sont pas assujetties à la TVA.
Etablissement public administratif - Loi N° 70-1283 du 31 décembre 1970 - Article 6