

OPAH COPROPRIETE DU GAI SOLEIL 2007 – 2012

Construite en 1962, la copropriété Gai Soleil (93 logements) est à cette époque un immeuble moderne à côté de quartiers anciens. Peu à peu, les procédures RHI et OPAH réhabilitent le parc ancien alors que le Gai Soleil se paupérise avec le départ des propriétaires occupants et l'absence de travaux de modernisation.

Le constat de fragilisation opéré par le PACT LOIRE lors d'une étude sur les copropriétés de la ville en 2003 (Maitre d'ouvrage : Ville de St Chamond) a conduit la Communauté d'Agglomération St-Etienne Métropole à engager une OPAH copropriété dégradée au titre de l'Axe 2 du PLH « Réhabilitation qualifiante du parc privé ».

L'Etude et l'animation de l'OPAH ont été confiées au PACT LOIRE



Enjeux de l'opération :

- Faire de ce projet une opération ambitieuse et exemplaire qui serve d'expérimentation pour de futures interventions sur le parc des copropriétés.
- Maintenir la population en place (mixité sociale dans un quartier qui requiert de l'attractivité).
- Réhabiliter le bâtiment qui n'a pas connu de travaux de réelle ampleur depuis sa construction.
- Responsabiliser les occupants par rapport aux problèmes de maîtrise des charges, de petites dégradations et incivilités,...

L'implication des partenaires :

La procédure fédère autour du maître d'ouvrage des partenaires financiers (ANAH, FEDER, Région Rhône Alpes, Conseil Général, Ville, Conseil Régional) et d'assistance technique (agence LATERE).

Le syndic URBANIA Saint Chamond est fortement impliqué.

L'Agence d'architecte BERAUD assure la maîtrise d'œuvre avec l'appui du Cabinet d'Etudes Thermique THEVENET.

Objectif de travaux :

- Atteindre la classe B du DPE : isolation, VMC, hygro-réglable, passage à l'énergie gaz .
- Sécurité : mise aux normes des ascenseurs, sécurité incendie, portail d'entrée
- Mise en valeur esthétique : réfection des cages d'escaliers, mise en couleur des façades.

Les copropriétaires ont voté les travaux à une majorité de 70 % lors de l'Assemblée Générale de Novembre 2009.

Coût des travaux (résultat de l'appel d'offre) : 2.092.000€ TTC.

Montage financier :

• ANAH (OPAH et PREBAT)	720.000 €
• FEDER	263.000 €
• ST ETIENNE METROPOLE	120.000 €
• Ville de ST CHAMOND	120.000 €
• Région Rhône Alpes	76.000 €
• Conseil Général (propriétaires modestes)	70.000 €
• Eco-prêts et crédit d'impôts	30 dossiers en cours

Les subventions représentent 62 % du montant des travaux.

Démarche et savoir-faire PACT :

- Mobiliser les partenaires et favoriser la coordination des actions grâce à une intermédiation permanente et des réunions régulières.
- Informer les copropriétaires : rencontres individuelles, participation aux assemblées générales, édition de la « lettre du Gai Soleil ».
- Soutenir les familles les plus modestes : recherche de financements pour les propriétaires occupants mais aussi travail avec les locataires en difficulté.
- Constitution et gestion des dossiers de demande de subvention en lien avec les financeurs et le syndic.

Les relations de confiance ont été décisives pour acquérir l'adhésion des copropriétaires au projet.

Les travaux ont été votés en novembre 2009 pour un chantier à intervenir entre mai 2010 et octobre 2011.