



LA REHABILITATION DE LA COPROPRIETE DEGRADEE « LES FLORALIES » SITUEE A FONTAINE DANS L'AGGLOMERATION GRENOBLOISE

La copropriété « les Floralties » est située sur la commune de Fontaine dans l'agglomération grenobloise et comporte 254 logements construits en 1964. Ce vaste ensemble immobilier s'insère dans un quartier qui bénéficie de la procédure Z.U.S. (Zone Urbaine Sensible). Depuis plusieurs années, les besoins en travaux sont régulièrement évoqués (chauffage, réseaux,...) mais jamais votés, alors même que la copropriété se dégrade. En 2001, la copropriété interpelle la Ville de Fontaine afin d'obtenir un soutien. En 2002, elle bénéficie d'une étude pré opérationnelle réalisée par le Pact de l'Isère. Les résultats de cette étude ont mis en évidence la situation modeste des copropriétaires et des besoins importants de travaux. La Ville de Fontaine ainsi que l'ensemble des financeurs (l'Etat, Grenoble Alpes Métropole, l'ANAH et la Région) ont accepté de soutenir la copropriété dans la mise en œuvre de son programme global de réhabilitation. La mission de suivi animation a été confiée au Pact de l'Isère.



Commande :

La Ville de Fontaine. Participation de l'Etat, de l'ANAH et de la Métro pour le financement de l'ingénierie :

En étude pré opérationnelle : 40% Métro, 30% ANAH, 10% CG

En suivi animation : 30% Métro et 30% par an pour l'ANAH

Opérateur

Pact de l'Isère

Objectifs

Aider la copropriété à élaborer et mettre en œuvre un programme de travaux global et cohérent adapté à ses besoins et à la capacité financière des copropriétaires. La conduite de l'étude en 2002 a permis de mettre en avant des actions complémentaires à mener, nécessaires à la réussite de l'opération de requalification globale de la copropriété. Plusieurs axes d'intervention ont été menés par le Pact de l'Isère dont notamment :

- ⇒ Accompagner et mobiliser les copropriétaires autour d'un projet d'aménagement des espaces extérieurs
 - ⇒ Accompagner la copropriété dans la démarche d'enlèvement des épaves en lien avec le service DSU et la police municipale
 - ⇒ Le Pact de l'Isère a accompagné la Ville dans la recherche de solutions adaptées pour régler les problèmes d'incivilité rencontrés dans la copropriété
 - ⇒ Le Pact de l'Isère a alerté les financeurs sur la nécessité d'un accompagnement financier important compte tenu de la fragilité de la copropriété. Grenoble Alpes Métropole, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations a missionné le Pact de l'Isère pour la mise en place d'un système d'avance de trésorerie
- L'équipe opérationnelle accompagne la copropriété pendant toute la durée de l'opération de réhabilitation qui devrait s'achever fin 2007.

Démarche et savoir faire PACT

Le Pact de l'Isère a impulsé une véritable dynamique au sein de la copropriété. La principale difficulté a été de rassembler les copropriétaires autour d'un projet commun. Un important travail de médiation a été nécessaire afin d'aboutir à un projet collectif partagé. L'appropriation du projet s'est faite dans la durée. Sans la bonne collaboration avec le syndic, l'opération de réhabilitation n'aurait pas pu voir le jour. Les actions d'accompagnement définies lors de l'étude impliquent pour l'équipe opérationnelle un important travail de collaboration avec de multiples partenaires.

Rappel des étapes : une procédure longue

2002 : Etude pré opérationnelle (élaboration du programme global de travaux)

2003 : Vote de l'étude du maître d'œuvre et validation du projet de travaux

2004 : Vote des travaux et du maître d'œuvre

2005 : Démarrage des travaux parties communes

2007 : Fin prévisionnelle des travaux (octobre)

Bilan : une opération d'envergure

- Près de 2 millions d'euros
- Près de 900 000 euros de subventions publiques (ANAH, Région, Métro) soit 46%
- 40% des copropriétaires ont sollicité un prêt individuel PASS Travaux pour un montant total d'~375 000 euros

Les propriétaires de logement privé ont bénéficié :

- ⇒ des aides globales de l'ANAH et de la Région
- ⇒ des aides individuelles de la Métro : 85% des propriétaires occupants aidés

Résultats obtenus

D'importants travaux sont en cours de réalisation (façades, toiture, ascenseurs, chauffage, VRD,...). Compte tenu du montant élevé des quotes-parts (~8500 euros), les travaux n'auraient pas pu être réalisés sans le soutien des financeurs publics. L'accompagnement social permet de limiter l'endettement des ménages les plus modestes. La bonne collaboration avec le syndic permet de veiller à la bonne gestion financière de l'opération. La réussite du projet de réhabilitation reposera pour beaucoup sur la mise en œuvre des actions d'accompagnement dont l'objectif principal est d'améliorer le cadre de vie des habitants.

