



LA REHABILITATION DE LA COPROPRIETE DEGRADEE « LE CACHIN » SITUEE A SAINT-MARTIN D'HERES DANS L'AGGLOMERATION GRENOBLOISE

Saint-Martin-d'Hères

Dans le cadre du contrat de ville de l'agglomération grenobloise, l'Etat, la Région Rhône-Alpes, le Département de l'Isère, Grenoble Alpes Métropole et les communes se sont engagés à porter une attention particulière aux problèmes rencontrés par certaines copropriétés des années 1950 à 1975.

La Ville de Saint-Martin-d'Hères, 2^{ème} du Département de l'Isère avec 35 777 habitants est la 1^{ère} commune à avoir mis en place des actions en direction des copropriétés. En 1993, elle lance une étude globale afin de mieux connaître le parc de copropriétés qui représente 81% de l'ensemble des immeubles collectifs de la Ville. : 8000 logements répartis sur une centaine d'ensemble immobiliers.

Depuis la mise en place du dispositif d'agglomération en 1996, elle programme chaque année la réalisation d'études et d'opérations de réhabilitation. Cette étude a permis au groupe de pilotage de désigner chaque année les copropriétés prioritaires sur lesquelles une étude devait être engagée. C'est dans ce contexte que la copropriété « LE CACHIN » a été retenue.



Commande :

La Ville de Saint-Martin d'Hères. 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 / CCAS de la Ville de Saint-Martin d'Hères

Objectifs

La copropriété Le CACHIN comporte 24 logements construits en 1958 dont 12 logements locatifs. Durant des années la copropriété a été gérée « a minima » induisant un retard important d'entretien et une situation d'endettement. Soucieux de la valorisation de ce patrimoine, le nouveau syndic et le conseil syndical ont sollicité en 2000 la Ville de Saint-Martin-d'Hères pour être aidés dans leur démarche de réhabilitation.

Le Pact de l'Isère et le CCAS ont été missionnés afin d'aider la copropriété à élaborer et à mettre en œuvre un programme de travaux global et cohérent adapté à ses besoins et à la capacité financière des copropriétaires. La copropriété a bénéficié d'un accompagnement dans toutes les phases d'intervention, de la définition du programme de travaux jusqu'à la fin des travaux et au solde de l'opération.

Démarche et savoir faire PACT

Rappel des étapes : une procédure longue

2001 : étude pré opérationnelle

2002 : vote de l'étude du maître d'œuvre

2003 : vote des travaux

2004 : démarrage des travaux

2005 : fin des travaux et inauguration

2006 : solde de l'opération

Bilan : une opération d'envergure

- Coût de l'opération : 327 629 euros

- Montant des subventions publiques : 124 138 euros

ANAH => 79 734 euros

REGION => 18 312 euros

METRO => : 26 092 euros

- Montant des prêts : 76 660 euros

Soit :

⇒ 38% de subventions (ANAH, Région, Métro)

⇒ 23% de prêts

⇒ 39% à la charge de la copropriété

Les propriétaires de logement privé ont bénéficié des aides globales de :

- l'ANAH (35% de la dépense subventionnable HT)

- la Région (aide plafonnée à 763 euros / logement)

Et des aides individuelles de la Métro pour les propriétaires occupants aux ressources modestes (15 ou 25% de leur quote-part). Tous ont été aidés par la Métro (12).

Résultats obtenus

D'importants travaux ont été réalisés (façades, isolation, VRD, toiture, sécurité incendie et électrique,...). Compte tenu du montant élevé des quotes-parts (4 800 à 21 300 euros), les travaux n'auraient pas pu être réalisés sans le soutien des financeurs publics. Un accompagnement social a permis de limiter l'endettement des ménages les plus modestes. L'objectif de maintien de la population a été atteint. La bonne collaboration avec le syndic a permis de veiller à la bonne gestion financière de l'opération. Au cours d'un atelier « mémoire », les habitants ont exprimé leur joie et leur fierté en évoquant la réhabilitation globale qui a changé considérablement le visage de leur copropriété. Leurs témoignages et souvenirs, photos à l'appui, ont été exposés lors de l'inauguration du chantier qui a été couverte par les médias.

