



## Communauté d'Agglomération du Grand Dax

### OPAH-RU Cœur de ville de Dax

#### Comité de Pilotage n°4 dédié aux copropriétés

Date : 09/03/2023	Lieu : CAGD
<p><u>Participants :</u> M. Julien DUBOIS, Président CAGD, Maire de Dax M. Alexis ARRAS, adjoint urbanisme/travaux/habitat, Dax (visio) Mme Sylvie PEDUCASSE, Vice-présidente logement/habitat CAGD Mme Christine GONZALO, Procivis Mme Sophie BARBET, délégation ANAH des Landes Mme Laure DELERCE, délégation ANAH des Landes</p> <p>M. David PHELUT, chargé de mission Habitat/foncier, CAGD Mme Isabelle GARREAU, service aménagement CAGD Mme Florence JAUREGUI, foncier/urbanisme, Ville de Dax</p> <p>Mme Cynthia ROSSIGNOL, directrice de projet Urbanis M. Gaël KOCH, chef de projet Urbanis</p>	<p><u>Excusés :</u> Mme Lucia NAVY, Banque des Territoires Mme Aurélie BERNOS, Action Logement Mme Florence SOULIGNAC, Procivis Mme Svetla SCHAFF, Directrice urbanisme, ville de Dax M. Pierre DUPIN, service urbanisme, ville de Dax M. Cyrille LEMAITRE, DGS CAGD Mme Valérie KERBIRIOU, Directrice aménagement, CAGD M. Eric LARRIEU, service communication, CAGD</p>
Rédigé par David PHELUT le 09/03/2023	Diffusé à : participants et excusés

**Pièce jointe :** Présentation diaporama URBANIS

### Ordre du jour

- État d'avancement du suivi animation de l'OPAH-RU sur le volet copropriétés dégradées.



## 1) Identification des copropriétés sur la base d'une analyse territoriale et d'une étude pré-opérationnelle

- Étude CEREMA 2017 : 624 copropriétés, 95 copropriétés classées en classe D, soit 15% du parc ;
- 510 copropriétés enregistrées au registre des copropriétés en décembre 2022 ;
- Plutôt des petits logements ;
- 47% des propriétaires ont plus de 65 ans ;
- 20 copropriétés dans le centre-ville seraient en vulnérabilité modérée ou forte ;
- 24 copropriétés au Sablar seraient en vulnérabilité modérée ou forte ;
- A l'issue des études pré-opérationnelles, repérage de 61 immeubles dégradés, et 76 immeubles moyennement dégradés.

L'étude pré-opérationnelle a permis de relever les enjeux sur les copropriétés de la ville de Dax. Deux quartiers ont été étudiés : le Sablar et le centre-ville.

L'objectif consistait à visiter le maximum d'immeubles possibles sur les îlots et les rues identifiés. Des listes d'immeubles ont été établies, des contacts avec les différents syndicats ont été pris.

2 volets spécifiques définis sur les copros :

- le Goya
- 3 copropriétés en difficultés à traiter dans le cadre de l'OPAH-RU

## 2) Convention OPAH RU : intégration de 3 copropriétés

Une tranche optionnelle a été déclenchée par le comité de pilotage pour travailler sur les copropriétés suivantes :

- 9 place de la Fontaine Chaude
- 13 place Roger Ducos
- 24/30 rue Saint-Vincent

### ▪ 9 place de la Fontaine Chaude

- Pas dans le périmètre initial. Une problématique de façade au départ. Après discussion, un besoin de travaux plus importants. Pas de syndic professionnel. Aucuns travaux réalisés depuis 2015.
- Un besoin d'accompagnement pour prioriser les travaux.
- 2 ans d'accompagnement. Un vote des travaux lors de l'AG de juin 2022. Dépôt du dossier à l'ANAH en novembre 2022.
- Un projet de travaux à 68 000 €.
- 65% d'aides attendues.
- Démarrage des travaux en avril 2023.



### ▪ 13 place Roger Ducos

- Copropriété identifiée en 2018 dans l'étude pré-opérationnelle ;
- Une dégradation importante, besoin de travaux urgents ;
- Des problématiques d'infiltrations sur toiture à traiter en urgence ;
- Un syndic bénévole, pas de trésorerie ;
- Pas conscience du montant de travaux (270 000 €) ;
- Choix d'un syndic coopératif (MATERA) ;
- 2 ans d'accompagnement. Vote de travaux lors de l'AG en février 2023. Dépôt du dossier à l'ANAH prévu au mois de mars 2023 ;
- 80% d'aides attendues ;
- Travaux envisagés en septembre 2023.

Attention, sur le rôle de MATERA, sans syndic professionnel, se pose la question de qui va gérer les appels de fonds, les convocations aux AG, alors que de l'argent public est investi. La solution est de conditionner les aides de la collectivité à la mise en place d'un syndic professionnel. A ce jour, pas d'obligation au niveau de l'ANAH.

Il convient de mesurer le risque pour la collectivité. Un syndic professionnel peut être révoqué à la suite des travaux, donc un risque modéré de mauvaise utilisation des deniers publics. Dans notre cas, il s'agit de petites copropriétés donc des charges communes peu importantes.

### ▪ 24/30 rue Saint Vincent

- Des impayés, un projet global. Un syndic pro mais des propriétaires qui ne s'entendent pas ;
- Identifiée en 2018. Un règlement de copro à reprendre car appropriation des espaces communs ;
- Pas de vote de travaux sans consensus sur les tantièmes ;
- Absorber l'augmentation des prix travaux (+ 25%) ;
- 3 ans d'accompagnement. Vote de travaux prévu lors d'une AG au mois de septembre 2023 ;
- Dépôt du dossier à l'ANAH prévu à la fin de l'année 2023 ;
- Travaux en 2024 ;
- 80% d'aides attendues.

Sur ces 3 copropriétés, Urbanis a mis en place un point mensuel avec chaque copropriété. Ils ont actualisé les règlements, aidé à la structuration des syndics, appuyé les copropriétaires dans le choix d'un maître d'oeuvre.

## 3) La résidence du GOYA

- Une copropriété avec des dimensions importantes (113 logements). Une situation géographique stratégique au centre-ville de Dax ;
- Dégradation du bâti et dégradation sociale. Une image négative renvoyée par la copropriété ;
- L'enveloppe extérieure nécessite une intervention urgente pour la sécuriser ;



- Une réflexion globale à mener pour améliorer le bâti, pérenniser son entretien et sortir de la logique de travaux réalisés au fil de l'eau ;
- Une étude de redressement de la copropriété du Goya, menée dans le cadre de l'OPAH RU, a proposé 3 scénarios de travaux pour redresser la copropriété ;
- Le 16 janvier 2023 : l'Assemblée générale a voté un programme de travaux correspondant au scénario 2 préconisant une rénovation globale et fonctionnelle de la copropriété ;
- Un accompagnement technique sera nécessaire pour assurer la sécurité financière et technique du projet, ainsi que le bon déroulement des travaux sur un projet complexe comme la copropriété du GOYA.

Cette copropriété a travaillé avec 5 syndicats en 10 ans, des problématiques d'impayés et de suivi des fonds.

A ce jour, on notera un endettement modeste ; 5 000 à 6 000 € par propriétaire, mais toutefois peu d'informations sur ce point.

Des travaux d'urgence sur les balcons sont à réaliser.

Une réflexion et des travaux globaux sont à privilégier pour éviter une gestion au coup par coup.

La copropriété a besoin d'un accompagnement technique, elle n'y arrivera pas seule. Besoin d'assister les différents acteurs dans la priorisation des travaux. Il ne s'agit pas du rôle du maître d'œuvre.

Il faudra composer avec des logiques différentes entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.

Il faut concilier l'intérêt des travaux collectifs et les enjeux des logements individuels en termes d'isolation.

Importance du traitement de la galerie commerciale, et du volet architectural du bâtiment.

#### ↳ **Prochaine étape :**

- Conclure un avenant à la convention OPAH-RU pour intégrer les 4 adresses des copropriétés et les objectifs, revus à la hausse, de traitement des logements.



**Pour la Communauté d'Agglomération  
du Grand Dax,**

**Pour la ville de Dax,**

Alexis ARRAS  
Adjoint Délégué

**Pour l'ANAH,**

La cheffe de service  
Construction habitat

Sophie Barbet

**Pour PROCIVIS,**

Pour délégation

**Pour Action Logement,**

**Pour la Banque des Territoires,**

Visa de prise de connaissance  
du Compte rendu

Lucia Navy  
Chargée de développement territorial

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 040-24400675-20230913-DEL112\_2023-DE

