



52-52 bis-54 rue Lafontaine à Bordeaux

Traitement d'une copropriété dégradée après vente à la découpe

Dans le cadre de la Concession d'aménagement, inCité est missionnée pour repérer puis traiter l'habitat indigne et produire une nouvelle offre.

Cet ensemble immobilier va faire l'objet d'une réhabilitation globale dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière. Les travaux obligatoires que la copropriété va réaliser ainsi que les travaux de démolition conduits par inCité contribueront à aérer la parcelle et à revaloriser l'îlot dans sa globalité. L'opération bénéficie de financements spécifiques pour les copropriétés dégradées d'une part et de financements THIR ORI d'autre part.

Localisation urbaine • Quartier Marne Yser

Secteur réglementaire • PLU zone UP1

Outils d'intervention • DUP ORI / OPAH RU CD

Opérateurs immobiliers • copropriétaires, inCité



HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

- **2013** : signalements SSE par occupants / visite partielle
- **2014** : mise en copropriété / saisine SSE visite globale
- **2015** : étude préalable DUP ORI Marne Yser
- **2017** : intégration à l'Opah copropriétés dégradées
- **2018** : arrêté DUP ORI avec démolition de certains lots et intervention de l'OPAH RU Copropriétés dégradées
- **2020** : acquisition des lots à démolir par inCité et étude du projet de réhabilitation par les copropriétaires
- **2022** : obtention d'un permis de construire
- **Janvier 2023** : validation en AG des travaux et honoraires
- **Mars 2023** : dépôt dossier de subvention OPAH RU CD
- **2024** : démarrage des travaux (après accords des financeurs et constitution d'un prêt collectif pour les travaux).



ENJEUX

- **Traitement de la surdensité** de petits logements avec **des problèmes d'habitabilité, de sécurité, de salubrité**
- **Création de logements dans du bâti non adapté**
- **Densification du coeur d'îlot** : 5 corps de bâtiment à traiter



RETOUR D'EXPERIENCE

- **Absence de mesures de polices du maire et du préfet** :
 - n'a pas permis d'empêcher la mise en copropriété d'un immeuble très vétuste
 - n'a pas permis la prise en compte de l'état réel des biens lors de la fixation judiciaire des prix : 400 k€ pour 85 m²
- **Pas de prise en compte de la DUP ORI** comme justifiant d'une décote sur la valorisation foncière des lots à acquérir
- **Outils insuffisants** pour encadrer la mise en copropriété
- **Coût très élevé des travaux de copropriété** : rôle essentiel de l'Opah RU CD
- **Coût important pour la collectivité** :
 - acquisition des lots à démolir
 - obligation d'acquérir lots en droit de délaissement
 - financement travaux de restructuration immobilière via concession
 - financement des travaux de copropriété via Opah RU CD



PROGRAMME

COPROPRIETE

Réhabilitation globale des parties communes avec remise aux normes générales, **traitement des problèmes structurels et réhabilitation de 13 logements** par la copropriété.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Démolition totale d'1 logement, de 4 celliers en arrière cour et démolition partielle de 2 logements avant jumelage pour former 1 unique de 34,5 m².