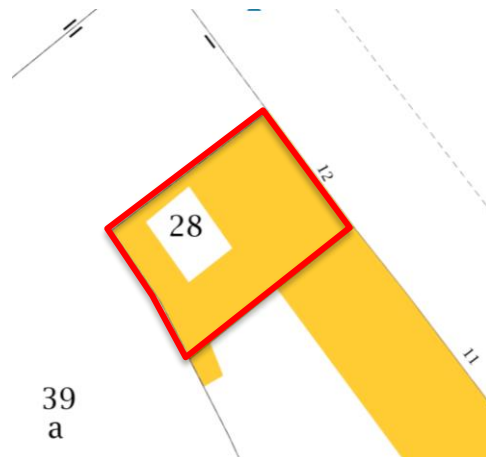


# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28



## Identité de la copropriété

Adresse	12 rue du Port 22220 TREGUIER
Quartier	Port historique
Référence cadastrale	AD 28
Superficie terrain	265 m <sup>2</sup>
Typologie du bâti	Immeuble collectif
Epoque de construction	Fin XIXème – Début XIX ème
Surface habitable totale	380 m <sup>2</sup>
Année de mise en copropriété	23/02/1956
Procédure(s) en cours	Péril imminent Interdiction partielle d'accès
N° d'immatriculation	Non immatriculée

Conseil syndical	
Président	Sans objet
Durée du mandat	1 an
Membre 1	M. André LERMA
Adresse	12 rue du Port - 22220 TREGUIER
Statut	Propriétaire occupant
Membre 2	M. Angel LERMA
Adresse	15 rue Lamennais 2220 TREGUIER
Statut	Propriétaire non occupant

Syndic	
Syndic	Christian COLIN (bénévole)
Gestionnaire	
Adresse	11, Corniche de Penvern 22560 PLEMEUR-BODOU
Tél	06 70 03 40 03
Mail	<a href="mailto:axmorinvestcolin@live.fr">axmorinvestcolin@live.fr</a>

Syndicat des copropriétaires	
Nombre de copropriétaires	9
Nombre total de lots	17
Nombre et typologie des lots principaux	8 logements + 1 commerce
Part des copropriétaires non résidents	88 % des lots principaux 85 % des tantièmes

Dénomination du Bâtiment	Usage principal du bâtiment	Nb étages	Nb lots	Nb de logements	Nb de logements PO	% PO	Nb logts PB	Nombre de loc. activité	Nb de logts vacants	Surface moyenne logements	taux résidence principale
A	Habitation	R+3+C	10	7	1	14 %	6	1	5	48 m <sup>2</sup>	29 %
B	Annexes	R+1+C	6	0	SO	SO	0	0	SO	SO	SO
C	Habitation	R+1+C	1	1	0	0 %	1	0	1	45 m <sup>2</sup>	0 %

## Insertion urbaine

L'immeuble se situe en limite nord-est du centre historique de Tréguier, le long de la route départementale D70, à proximité immédiate du port de plaisance et non loin de la Mairie, de la Cathédrale et autres sites touristiques.

Situé en face du « Quai Neuf » construit entre 1898 et 1901, il bénéficie d'un panorama sur la rivière *le Jaudy* et les coteaux de Trédarzac et Plouguiel.

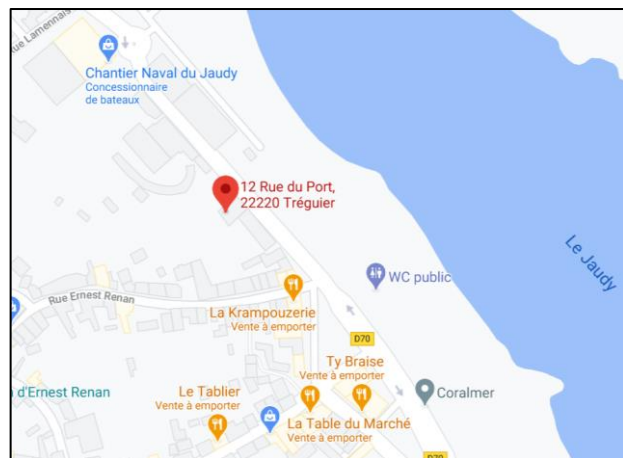
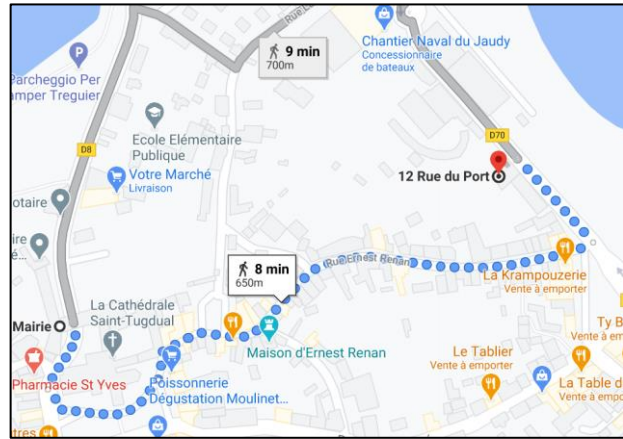
L'immeuble est situé dans une zone à vocation majoritairement résidentielle, en marge des commerces de proximité, avec toutefois quelques établissements de restauration et des activités liés au port (chantier naval de Jaudy)

Le site est dépourvu de desserte en transports en communs à l'exception d'un service de bus départemental (ligne 27 reliant Paimpol à Lannion). Il est cependant facilement accessible en voiture car proche des carrefours d'entrée de Ville et bénéficiant d'un parking public gratuit.

L'immeuble se compose de 3 bâtiments mitoyens entre eux mais avec une morphologie et un usage différents, dont l'emprise bâtie occupe une majeure partie de la parcelle, laissant la place à une petite cour au centre.

Le bâtiment principal est aligné sur le trottoir de la route départemental et en mitoyenneté avec l'immeuble 11 rue du Port. Un muret matérialise la limite nord-ouest avec la parcelle voisine, correspondant à un terrain non bâti.

Enfin l'immeuble est intégré à un îlot prioritaire de l'OPAH RU concerné par de potentielles opérations d'aménagement ou de recyclage immobilier, dans l'optique d'une requalification urbaine de l'îlot.



## Caractéristiques architecturales et patrimoniales

La copropriété se compose d'un ensemble de 3 bâtiments :

- **un bâtiment principal (A)** est un ancien hôtel transformé en immeuble collectif d'habitation, implanté en alignement de rue. Il appartient à la catégorie de constructions en pierre de taille et moellons enduit, dont une partie a été achevée en 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.
- **un bâtiment annexe (B)**, identifié comme un « hangar » dans le règlement de copropriété, correspond à un appentis adossé contre un mur en limite Sud, constituant d'anciennes remises. Il s'agit de la construction la plus ancienne, soit fin XIX<sup>ème</sup>.
- **une maison individuelle (C)** en fond de cour, construite en 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, construite en maçonnerie brique de terre cuite jointoyée,



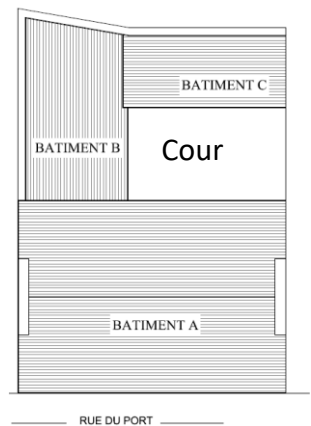
Bâtiment A (façade rue)



Bâtiment B



Bâtiment C



Plan de repérage

La copropriété se situe par ailleurs dans le périmètre d'un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), définissant des mesures de préservation particulière selon les différents types de bâtis.

**Les bâtiments A et B** sont répertoriés parmi les **bâtiments d'intérêt architectural (type B)** à conserver, à restaurer et à mettre en valeur, dont les parties extérieures sont protégées. Cette catégorie de constructions illustre l'intérêt du patrimoine bâti de la Ville.

**Le bâtiment C** est répertorié parmi les **bâtiments présentant un intérêt architectural moindre (type C)** pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés.

Plusieurs servitudes de protection de Monuments Historiques se situent à proximité de la copropriété, mais sans covisibilité :

- Aux 56, 59, 61, 63 de la rue Ernest Renan : maisons inscrites en 1964 (protection des façades et toiture)
- A l'angle de rue Ernest Renan et du quai de Jaudy : maison à pans de bois sis 7 place Général de Gaulle, classé en 1948 (protection des décors extérieurs)

## Organisation et structure de la copropriété

La copropriété se compose de neuf copropriétaires, tous personnes physiques à l'exception d'une SAS (Société par Actions Simplifiées) dont le représentant est également syndic bénévole, parmi lesquels : 1 propriétaire occupant occasionnel, 1 propriétaire bailleur d'un studio au rez-de-chaussée du bâtiment A, 1 propriétaire d'un local commercial vacant, 1 propriétaire d'un garage (en front de rue), 5 propriétaires de logements vacants.

Six d'entre eux sont également propriétaires de lots annexes dans le bâtiment B, identifiés comme des débarras dans le règlement de copropriété, mais en réalité non matérialisés pas des cloisons et un plafond du fait de l'état de ruine du bâtiment.

Le bâtiment C appartient à un propriétaire unique.

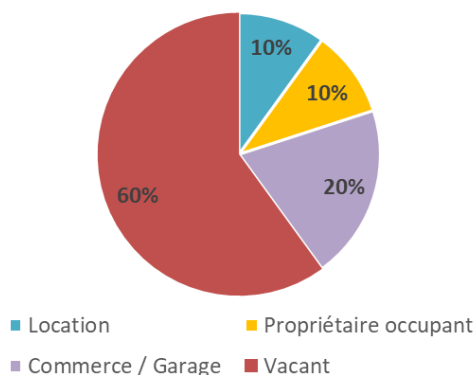
Concernant les clefs de répartition, le propriétaire constitué en SAS possède un plus du quart des tantièmes (265/1000èmes) avec ses deux appartements dans le bâtiment principal, les autres propriétaires possédant moins de 20 % des tantièmes.

L'immeuble se caractérise par une vacance de logements prépondérante, soit 60 % des lots principaux et 74 % des tantièmes, malgré les rénovations complètes entreprises récemment sur 4 appartements dans le bâtiment principal.

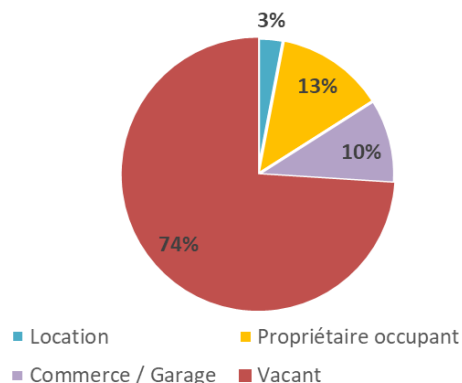
La typologie des logements est assez homogène mais avec une surface variée, soit essentiellement des T2 de 42 à 70 m<sup>2</sup>. La maison en fond de cour est en duplex, ainsi que les deux appartements du dernier étage du bâtiment principal comprenant les combles aménagés.

Seul le logement en location est composée d'une pièce principale avec coin cuisine et d'une salle d'eau, d'une surface totale de 26 m<sup>2</sup>. Il dispose également d'un accès direct à la cour commune, actuellement condamné du fait de l'interdiction d'accès à la cour.

Répartition selon le nombre de lots principaux



Répartition selon les tantièmes





# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Organisation et structure de la copropriété

**Bâtiment A : 850/1000<sup>ème</sup> (10 lots, 7 logements dont 5 vacants, 1 commerce vacant, 1 garage)**

Niveau	Lot		Occupation	Typologie	Tantièmes
R+3 Combles	9	Appartement duplex	PO	T2 bis	120
	10	Appartement duplex	Vacant	T2 bis	100
R+2	7	Appartement	Vacant	T2	135
	8	Appartement	Vacant	T2	145
R+1	5	Appartement	Vacant	T2	120
	6	Appartement	Vacant	T2	110
RdC	1	Local commercial	Vacant	/	45
	2	Appartement	Location	T1	20
	3	Débarras	/	Annexe	10
	4	Garage	/	Garage	45

**Bâtiment B : 60/1000<sup>ème</sup> (6 lots à usage de débarras)**

Niveau	Lot		Typologie	Tantièmes
R+1	16	Débarras	Annexe	10
RdC	11	Débarras	Annexe	10
	12	Débarras	Annexe	10
	13	Débarras	Annexe	10
	14	Débarras	Annexe	10
	15	Débarras	Annexe	10

**Bâtiment C : 90/1000<sup>ème</sup> (1 lot à usage d'habitation)**

Niveau	Lot		Occupation	Typologie	Tantièmes
RdC, R+1	17	Maison	Vacant	T2	90

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Fonctionnement et gestion

**Le syndicat des copropriétaires** est relativement stable, avec une seule transaction observée depuis 2018.

Il ne possède pas de numéro d'immatriculation connu, n'étant pas référencé dans le registre national des copropriétés.

**Le Conseil syndical** se compose de deux membres (1 propriétaire d'un logement vacant et 1 propriétaire occupant), élus pour 1 an.

**Le syndic bénévole** a été désigné lors de l'Assemblée Générale du 05 juillet 2019 pour l'exercice 2019-2020, à la majorité des voix. Auparavant, la copropriété était dépourvue de syndic.

### Gestion et comptabilité

La gestion de la copropriété est assurée principalement par le syndic et les deux membres du Conseil syndical, possédant à eux trois la majorité des tantièmes, et ayant entrepris récemment des travaux de rénovation sur leurs parties privatives.

Les autres copropriétaires sont relativement peu investis.

Une seule Assemblée Générale a été organisée depuis la désignation du syndic actuel, en séance du 05/07/2019 ; par conséquent, **la fréquence légale d'une AG par an minimum n'est pas respectée.**

Participation aux AG	Assez bonne
Mobilisation du conseil syndical	Bonne
Implication du syndic	Moyenne
Relation conseil syndical/syndic	Bonne
Conformité des documents comptables	Non conforme
Examen règlement de copropriété	Conforme
Etat de la trésorerie (% d'impayés)	A évaluer
Suivi et avancement des procédures	Aucune procédure engagée

Elle a permis le vote de résolutions élémentaires au fonctionnement de la copropriété : budget prévisionnel, souscription d'un contrat d'assurance, création d'un fonds travaux, ouverture d'un compte bancaire, ainsi que des travaux de démolition et de ravalement (sans budget et sans entreprises).

Cependant les résolutions portant sur les seuils de mise en concurrence pour la passation des marchés, la souscription de contrats d'entretien et fournisseurs, ou encore les modalités de consultation du Conseil syndical, n'ont pas été prévues.

D'autre part, les missions du syndic ne sont pas spécifiées, aucun contrat n'ayant été annexé à la convocation de l'Assemblée.

**Le règlement de copropriété** primitif date du 04/10/1956. L'Etat descriptif de division n'a fait l'objet d'aucune modification depuis, toutefois la question de son actualisation est posée du fait des restructurations qui ont eu lieu entre temps (modifiant les surfaces de lots), ainsi que du projet de démolition de l'appentis qui aura pour effet l'aliénation des parties communes et des lots concernés. On note enfin l'absence de clefs de répartition par bâtiment.

## Participation aux Assemblées Générales

La mobilisation à l'Assemblée Générale du 05/07/2019 a été assez satisfaisante, avec la participation des deux tiers des copropriétaires représentant 750 millièmes.

Seuls les propriétaires de lot à usage d'habitation, occupés ou non, étaient présents.

Parmi les 12 résolutions inscrites à l'ordre du jour et soumise à un vote :

- 4 ont été adoptées à l'unanimité ;
- 8 ont été adoptées à la majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965), avec 660 millièmes des voix POUR et 90 millièmes des voix CONTRE.

Les votes CONTRE ces 8 résolutions émanent de la copropriétaire du bâtiment C (Madame LE CORRE), en désaccord avec le syndic sur de nombreux aspects liés à la gestion de la copropriété. Cela concerne en particulier les décisions liées à la gestion courante.

Date	N° Résolution - Objet – Résultat du vote - Budget
05/07/2019	<p>1 – Election du bureau, non soumise au vote.</p> <p>2 - Election du syndic (M. COLIN) pour l'exercice 2019-2020 – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b></p> <p>3 – Election des membres du Conseil syndical (M. André LERMA et Angel LERMA) – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b></p> <p>4 – Rémunération du syndic – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b> – 1 200 € TTC</p> <p>5 – Budget prévisionnel de l'exercice 2019 – 2020 – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b> – 3 000 €</p> <p>6 – Budget prévisionnel de l'exercice 2019 – 2020 – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b> – 3 200 €</p> <p>7 – Ouverture d'un compte bancaire auprès du CIC – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b></p> <p>8 – Souscription d'un contrat d'assurance « Immeuble » auprès de la compagnie AXA – <b>ADOPTÉ à l'unanimité</b></p> <p>9 – Adhésion à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) – <b>ADOPTÉ à l'unanimité</b></p> <p>10 – Validation d'un fond de travaux – <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b> – 2 000 €</p> <p>11 – Démolition partielle de l'appentis dans la cour – <b>ADOPTÉ à l'unanimité</b> – Budget et entreprise non approuvés</p> <p>12 – Ravalement de la façade côté rue du Port – <b>ADOPTÉ à l'unanimité</b> – Budget et entreprise non approuvés</p> <p>13 – Dépôt d'un Permis de Construire pour construction d'une pièce sur dalle et d'une terrasse annexe aux 1ers et 2nds étages - <b>ADOPTÉ à la majorité simple</b></p>

## Gestion financière : analyse des charges

Le budget prévisionnel voté lors de la dernière Assemblée Générale s'élève à 3 200 €.

Aucune Assemblée Générale n'ayant été convoquée depuis, et en l'absence de bilan comptable fourni par le syndic, aucun élément ne permet d'analyser les dépenses réelles depuis le 05 juillet 2019 et de déterminer si le budget a été bien évalué ou non.

Un appel de fonds provisionnel a eu lieu pour l'exercice comptable couvrant la période du 01/07/2019 au 30/06/2020, avec pour échéance de paiement le 01/07/2020.

Le montant total des fonds appelés s'élève à 13 050 € (soit en moyenne 1 450 € par copropriétaire), soit un budget nettement supérieur aux dépenses votées en Assemblée Générales. Cela s'explique manifestement par les charges exceptionnelles par anticipation des travaux de ravalement et de démolition à engager.

Les dépenses appelées pour provision concernent :

- 1) Les charges générales : 2 610 €, soit 82 % du budget prévisionnel annuel
- 2) Les charges exceptionnelles (travaux) : 8 700 €
- 3) Le fond de travaux : 1 740 €

Aux dires du syndic, seuls 3 copropriétaires représentant 550 / 1000<sup>ème</sup> s'en seraient acquittés, cependant aucun document comptable ni état des débiteurs n'en atteste.

L'un des copropriétaires, Monsieur Baruffini (lot 10, Bâtiment A, Etage 2 gauche), n'a pas été destinataire de cet appel de fonds. Selon le syndic, ce dernier a laissé son bien à l'abandon et serait reparti vivre à l'étranger, ne souhaitant plus être mêlé aux affaires de la copropriété.

L'état de dégradation et d'encombrement extrêmes de son appartement découvert lors d'une visite en novembre 2020, confirme ces déclarations.

Une procédure d'« Etat d'abandon manifeste » est à l'étude.

***Le mandat du syndic est échu depuis le 01/10/2020 (en tenant compte du délai supplémentaire relatif à l'urgence sanitaire), sa mission étant valable 1 an.***

***En l'espèce, depuis cette date, la copropriété ne dispose plus de mandataire légitime pour assurer sa gestion et pour convoquer une prochaine Assemblée Générale (en dehors des dispositions exceptionnelles prévues en cas d'absence de syndic).***



# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Synthèse technique de l'immeuble – Bâtiment A

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Bon	Charpente et couverture en ardoise naturelle récente, en bon état apparent.
Structures	Mauvais	Murs en moellons de pierre présentant des dégradations, délitement des linteaux et entourage de baies, descellement et altération des maçonneries. Discontinuité des solives des planchers bois sur rez-de-chaussée.
Façades	Très mauvais	Murs extérieurs de type maçonnerie de moellons de pierre. Enduits extérieurs et joints altérés. Enduits de façades Est et Ouest très dégradés
Cage d'escalier et hall d'entrée	Très mauvais	Escaliers bois et paliers des parties communes anciens, marches et lames de plancher dégradées, parties de rampes et de garde-corps manquantes. Travée d'escalier d'accès au 2ème étage est étroite (60cm), peu fonctionnelle.
Réseau électrique	Mauvais	Présence de circuits électriques et dominos non protégés. En parties privatives, des éléments hors normes et tableaux non accessibles.
Etat des surfaces (peintures et sols)	Très mauvais	Revêtements de murs, plafonds et sols des parties communes très dégradés, d'allure vétuste (fissures, décollement des enduits plâtre, écaillage généralisé des peintures anciennes, etc.), pouvant contenir du plomb.
Menuiseries extérieures	Mauvais	Fenêtres de la cage d'escalier anciennes, en bois simple vitrage, fuyantes voire vétustes.
Chutes de personnes	Très mauvais	Absence de garde-corps sur les fenêtres de 2 logements. Absence d'une partie de rampe et défaut de garde-corps dans l'escalier commun.
Propagation incendie	Mauvais	Risque de propagation liée à la présence de vitrage et ventilation entre les logements et l'escalier, l'absence de dispositif de désenfumage de la cage d'escalier. Aucune signalisation dans les parties communes.
Assainissement	Mauvais	Réseau d'évacuation des eaux usées désordonné, canalisations hétérogène, cheminement en façade. Absence de colonne technique.
Cour	Moyen	Humidité tellurique au niveau du sol de la cour.
Locaux communs	Mauvais	Absence de local poubelles ; conteneurs entreposés dans la cour intérieure.
Production de chauffage et d'ECS	Sans objet	Les équipements de chauffage et de production d'ECS sont individuels.
grille dégradation	0,42	Insalubrité avérée des parties communes
Etiquette énergie	Non renseigné	
Etiquette climat	Non renseigné	

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Synthèse technique de l'immeuble – Bâtiment B

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Très mauvais	Couverture vétuste, très dégradée, déformée, sans entretien (développement de végétations) et fuyante. Attaques parasitaires.
Structures	Très mauvais	Murs instables, éventrement de la façade, risque d'effondrement. Plancher absent entre le rez-de-chaussée et le premier étage.
Façades	Très mauvais	Murs extérieurs de type maçonnerie de moellons de pierre. Enduits extérieurs et joints altérés.
Cage d'escalier et hall d'entrée	Sans objet	
Réseau électrique	Très mauvais	Absence d'installations électriques.
Etat des surfaces (peintures et sols)	Très mauvais	Absence de revêtement sur les maçonneries et le sol.
Menuiseries ext.	Très mauvais	Absence de portes et fenêtres. Clos non assuré.
Chutes de personnes	Très mauvais	Dalle au 1 <sup>er</sup> étage (reliée au logement du bâtiment A, lot n°5) dépourvue de garde-corps et barreaudage, représentant un danger pour la sécurité physiques des personnes.
Propagation incendie	Très mauvais	Bâtiment difficilement accessible pour les pompiers.
Assainissement	Très mauvais	Absence de réseaux de distribution et d'évacuation des eaux
Cour	Moyen	Humidité tellurique au niveau du sol de la cour.
Locaux communs	Sans objet	
Production de chauffage et d'ECS	Sans objet	
grille dégradation	Non évalué	Démolition du bâtiment préconisée suite à une expertise judiciaire.
Etiquette énergie (consommation énergie primaire)	Non renseigné	
Etiquette climat (émission de gaz à effet de serre)	Non renseigné	

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Synthèse technique de l'immeuble – Bâtiment C

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Très mauvais	Couverture dégradée, sans entretien : développement important de végétation, gouttière obstruée, solins fissurés (risque d'infiltrations). Des traces d'infiltrations sont visibles au plafond et sol de l'étage. Descente d'eaux pluviales et gouttières vétustes. Absence d'isolation thermique sous toiture.
Structures	Mauvais	Murs périphériques et sol très humides, soumis à des remontées d'humidité tellurique. Pièces de bois altérées.
Façades	Mauvais	Murs extérieurs de type maçonnerie brique de terre cuite jointoyée, joints altérés, l'ensemble est d'allure dégradée et non entretenu. Absence d'isolation thermique des murs extérieurs.
Cage d'escalier et hall d'entrée	Très mauvais	Escalier non fonctionnel et non sécurisé, à remplacer.
Réseau électrique	Très mauvais	Absence d'équipements électriques en état de fonctionnement
Etat des surfaces (peintures et sols)	Très mauvais	Importante dégradation des revêtements de sols et muraux (carrelage, parquet,...)
Menuiseries extérieures	Bon	Fenêtres anciennes en double-vitrage, en bon état apparent.
Chutes de personnes	Très mauvais	Trémie escalier non sécurisée, absence de garde-corps.
Propagation incendie	Mauvais	Absence de détecteur de fumées dans le logement. Bâtiment difficilement accessible pour les pompiers.
Assainissement	Très mauvais	Aucune alimentation et évacuation des appareils sanitaires fonctionnelle
Cour	Moyen	Humidité tellurique au niveau du sol de la cour.
Locaux communs	Sans objet	
Production de chauffage et d'ECS	Très mauvais	Aucun équipement de chauffage et de production d'ECS fonctionnel.
Grille insalubrité	Non évalué	<b>Coût des travaux de réhabilitation évalué supérieur à une reconstruction neuve : bâtiment voué à l'interdiction définitive d'habiter, voire à la démolition.</b>
Etiquette énergie	Non renseigné	
Etiquette climat	Non renseigné	

## Synthèse technique de l'immeuble (suite)

### Diagnostics effectués

Aucun diagnostic technique n'a été fourni à l'initiative de la copropriété.

Des expertises judiciaires ont eu lieu soit dans le cadre de contentieux entre copropriétaires, soit à l'initiative de la Ville dans le cadre d'une procédure de péril. La dernière expertise datant de juillet 2020 s'est conclue par une préconisation de démolition du bâtiment B.

Un rapport d'insalubrité a été produit par Urbanis suite à deux visites en mars et juin 2020, assorti d'une estimation chiffrée des travaux permettant de mettre fin à l'insalubrité.

Les diagnostics à prévoir en préparation d'un programme global concernent le plomb, l'amiante, l'état parasitaire, une étude de structure, un DPE immeuble (sur bâtiment A)

### Travaux réalisés précédemment

Les travaux de rénovation notables entrepris au cours des dernières années concernent les parties privatives : 4 logements dans le bâtiment A ont été rénovés entièrement, correspondant aux lots 5, 7, 8 et 9.

Les parties communes n'ont pas bénéficié de travaux d'entretien.

**Le syndic bénévole a fait appel à un maître d'œuvre début 2020 (*Charles Geffroy Architecte*)**, ayant pour mission la programmation et le suivi de travaux de mise en sécurité et mise en stabilité structurelle, et le dépôt d'un Permis de Démolir pour le bâtiment B. Cependant aucun contrat n'a été fourni et soumis au vote de l'Assemblée Générale.

**Le Permis de démolir a été délivré le 08/10/2020.**

### Travaux prévus

Des travaux de démolition de l'appentis et de ravalement de la façade rue ont été votés en Assemblée Générale en juillet 2019, mais sans budget de travaux soumis au vote.

Un devis de travaux a été établi par *Charles Geffroy Architecte* le 03/04/2020, concernant des travaux de mise en sécurité et de mise en stabilité structurelle. Ce projet comprend :

- des travaux dans la cour pour réfection des couvertures et réseaux à hauteur de 65 700 € HT ;
- des travaux de reprise structurelle sur le bâtiment principal à hauteur de 18 100 € HT ;
- des travaux sur façade et enduits à hauteur de 29 500 € HT ;
- des honoraires à hauteur de 17 600 € HT pour l'ingénierie d'un BET Structure et d'un MOE ;
- Soit un coût total de 130 900 € HT.

**Dans la situation actuelle, l'urgence est d'engager la démolition de l'appentis.** Elle nécessiterait cependant l'ingénierie d'un BET Structure afin d'évaluer les impacts sur les bâtiments avoisinants et le mur mitoyen avec la propriété voisine (11 rue du Port, parcelle AD29). A ce stade la copropriété n'a pas la trésorerie suffisante pour engager ces travaux.

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Recommandations des travaux – Bâtiment A

### *Scénario privilégié : réhabilitation complète des parties communes*

Etudes techniques préalables	
Etude de structure + état parasitaire	2 000 € HT
Diagnostics plomb et amiante	500 € HT
Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'immeuble	à chiffrer
Travaux à court terme	
Reprises structurelles (planchers, escaliers, garde-corps)	15 215 €
Résorption de l'humidité et isolation thermique (y compris ravalement et menuiseries)	44 740 €
Mises en sécurité électrique et incendie	11 325 €
Qualité de l'air intérieur et évacuation des polluants (ouvrants, ventilation)	3 700 €
Mise aux normes du réseau d'assainissement	18 500 €
Revêtements intérieurs des murs, sols et plafonds	13 219 €
Travaux à moyen terme	
Aménagement d'un local poubelle	à chiffrer
Reprise du sol de la cour	à chiffrer
Autres dépenses	
Prestations intellectuelles : Maîtrise d'œuvre, SPS (12 %)	à chiffrer
Frais annexes : dommage Ouvrage, Honoraires syndic	à chiffrer
Aléas	à chiffrer
<b>TOTAL HT</b>	<b>122 303 €</b>
<b>TOTAL TTC (TVA à 10 %)</b>	<b>134 533 €</b>



## Recommandations des travaux – Bâtiment B

### *Démolition - Reconstruction*

Démolition - Travaux URGENTS	
Protections et mesures conservatoires	8 000 €
Démolition complète	15 000 €
Reconstruction	
Reprise des fondations et des maçonneries	15 000 €
Charpente bois et couverture ardoise	27 000 €
Autres dépenses	
Prestations intellectuelles : Maîtrise d'œuvre, SPS (12 %)	7 800 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>72 800 €</b>
<b>TOTAL TTC (TVA à 20 %)</b>	<b>87 360 €</b>

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Recommandations des travaux – Bâtiment C

### *Scénario A : réhabilitation complète de la maison*

Etudes techniques préalables	
Etude de structure + état parasitaire	800 € HT
Diagnostics plomb et amiante	250 € HT
Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'immeuble	à chiffrer
Travaux à court terme / moyen terme	
Reprise de distribution intérieure (amélioration éclairage)	4 678 €
Reprises structurelles (pièces bois altérées)	2 560 €
Résorption de l'humidité et isolation thermique (y compris ravalement et menuiseries)	34 016 €
Mise en sécurité trémie escalier	3 500 €
Qualité de l'air intérieur et évacuation des polluants (ouvrants, ventilation)	1 200 €
Equipements sanitaires et réseaux, installations électriques, chauffage	13 350 €
Revêtements intérieurs des murs, sols et plafonds	4 714 €
Autres dépenses	
Prestations intellectuelles : Maîtrise d'œuvre, SPS (12 %)	7 808 €
Frais annexes : dommage Ouvrage, Honoraires syndic	à chiffrer
Aléas	à chiffrer
<b>TOTAL HT</b>	<b>72 786 €</b>
<b>TOTAL TTC (TVA à 10 %)</b>	<b>80 164 €</b>

### *Scénario B : reconstruction neuve*

Surface utile existante : 45 m<sup>2</sup>

Coût global / m<sup>2</sup> (travaux + prestations intellectuelles) = 1537,04 € / m<sup>2</sup> HT

Coût reconstruction neuve = **69 166,80 € HT et 83 000 € TTC** (TVA à 20 %)

## Calibrage financier

### Financements mobilisables pour les travaux de réhabilitation

**Subventions de l'Anah et de Lannion Trégor Communauté (LTC) au bénéfice du syndicat pour travaux sur parties communes :**

- ⇒ Jusqu'à 100 % (Anah) du coût HT des travaux de traitement de l'insalubrité sous conditions d'un arrêté de police administrative ;
- ⇒ Jusqu'à 70 % (50 % Anah + 10 % LTC + 10 % bonification Anah) du montant HT des travaux hors traitement de l'insalubrité ;
- ⇒ Jusqu'à 3 500 € de prime « Habiter Mieux » par lot d'habitation principale, en cas d'amélioration des performances énergétiques supérieur ou égal à 35 % ;
- ⇒ Possibilité de mixer l'aide au syndicat à des aides individuelles pour les propriétaires engagés en loyer conventionné, ou de potentiels propriétaires occupants modestes ou très modestes.

**Subventions individuelles de l'Anah et de LTC pour des travaux privatifs sur lots d'habitation :**

- ⇒ pour les propriétaires occupants, sous conditions de ressources : jusqu'à 50 % des travaux HT + jusqu'à 8 000 € de primes à la performance énergétique ;
- ⇒ pour les propriétaires bailleurs, sous conditions de loyer maîtrisé : jusqu'à 47 % des travaux HT + jusqu'à 2 500 € de primes à la performance énergétique.

### Prêts travaux et préfinancements

- ⇒ Action Logement Service : prêt individuel jusqu'à 10 000 € pour les propriétaires occupants ou bailleurs salariés du secteur privé ;
- ⇒ Copro 100 : prêt collectif minimum de 30 000 €, jusqu'à 100 % du coût des travaux ;
- ⇒ Prêt Mission Sociale (PMS) et préfinancements de PROCIVIS.

### Financements mobilisables pour les travaux de démolition et le déficit foncier

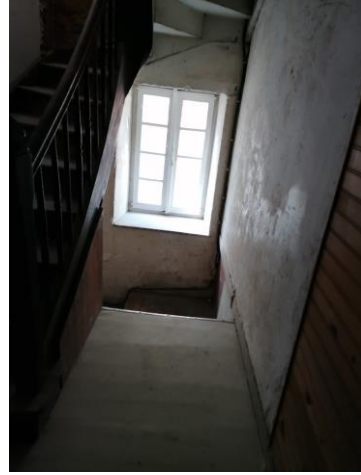
Subvention THIRORI de l'Anah au bénéfice de la collectivité ou d'un aménageur :

- ⇒ 70 % des dépenses TTC liées aux mesures d'accompagnement social et aux études
- ⇒ 40 % des autres dépenses TTC intégrant les travaux de démolition

### Analyse de la capacité d'investissement des copropriétaires

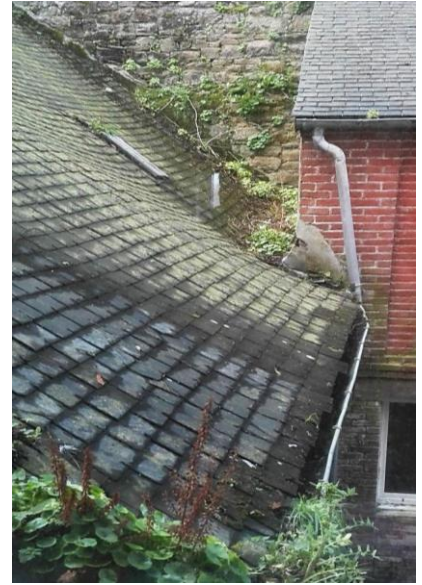
Seuls trois copropriétaires, représentant 550 / 1000 èmes de la copropriété, seraient en capacité de participer à la charge des travaux sur parties communes, ces mêmes propriétaires ayant entrepris récemment une importante rénovation des logements (dont 2 vacants et 1 occupé par le propriétaire). Les autres copropriétaires seraient impécunieux ou désireux de vendre leur bien.

## Reportage photos – Bâtiment A



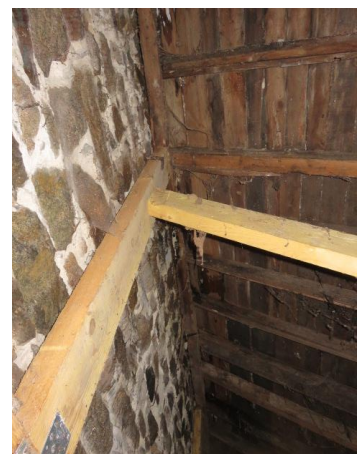
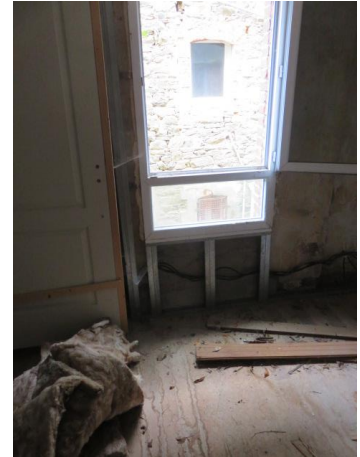


## Reportage photos – Bâtiment B





## Reportage photos – Bâtiment C et cour



# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

Axes	Synthèse
<b>Enjeu urbain</b>	Copropriété située dans un secteur d'intérêt patrimonial à fort potentiel, à proximité du Port et du centre historique de Tréguier, et le long d'un axe de communication (route départementale)
<b>Positionnement sur le marché immobilier</b>	Marché immobilier local peu dynamique. Cependant L'immeuble bénéficie d'une position attractive.
<b>Gestion et fonctionnement</b>	Des irrégularités dans la gestion de l'immeuble sont constatées : non respect de la tenue annuelle des Assemblées Générales, mandat du syndic bénévole échu, opacité dans la comptabilité et le suivi administratif. Des désaccords entre copropriétaires, observées lors de l'Assemblée Générale, nuisent au bon fonctionnement de la copropriété.
<b>Trésorerie</b>	L'état des débiteurs n'a pas été communiqué. Selon les propos du syndic bénévole, la plupart des propriétaires n'auraient pas honoré tout ou partie de l'appel de fonds émis en 2019, hormis les trois copropriétaires investis dans la gestion de l'immeuble.
<b>Etat général du bâti</b>	<u>Sous réserve d'un rapport de l'ARS validant ces conclusions</u> L'état d'insalubrité des deux bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiment A et C) est avéré ; en conséquence, d'importants travaux sont à prévoir portant sur les façades, la structure, la cage d'escalier, les revêtements intérieurs, l'étanchéité des sols et des murs, les installations électriques, le réseau d'assainissement, la sécurité incendie. Quatre logements sont dégradés voire insalubres et nécessitent d'importants travaux avant d'être remis sur le marché. Si la réhabilitation du bâtiment A est plus pertinente, la conservation du bâtiment C présente peu d'intérêt. Sa démolition, ainsi que celle du bâtiment B, présente l'opportunité d'un réaménagement de la cour et de valorisation du potentiel résidentiel de l'immeuble.

Légende

**Bon**

**Moyen**

**Mauvais**

# DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier  
(2020-2024)

12 rue du Port  
TREGUIER

AD 28

## Stratégie de redressement

Axes	Dysfonctionnements / Fragilités	Actions / Mesures de redressement
<b>Gestion et fonctionnement</b>	Carences dans la gestion de l'immeuble : mandat du syndic échu, impayés non recouverts,...	<b>Désignation d'un administrateur provisoire</b>
	Difficulté de la copropriété à mettre en œuvre un programme global de réhabilitation.	<b>Opération de Restauration Immobilière</b>
<b>Etat du bâti</b>	Insalubrité avérée des parties communes des bâtiments A et C. 4 logements dégradés ou insalubres.	<b>Arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité</b>
	Coût des travaux important par rapport aux ressources des copropriétaires	<b>Subvention majorée de l' Anah « travaux urgents » au SDC</b>
	Réhabilitation du bâtiment C plus coûteuse que la reconstruction neuve	<b>Arrêté d'Interdiction définitive d'habiter</b>
	Dangerosité du bâtiment B pour les occupants (risque d'effondrement). Démolition prescrite.	<b>Arrêté d'urgence avec Interdiction temporaire d'habiter</b>
<b>Foncier</b>	Un copropriétaire défaillant, logement dévasté et laissé à l'abandon.	<b>Appropriation publique par procédure d'« état d'abandon manifeste »</b>
	Dépenses aux frais de la collectivité / de l'aménageur (acquisitions, travaux, charges copropriété, relogement....)	<b>Subvention Anah THIRORI sur déficit d'opération</b>
<b>Occupation / Social</b>	Un logement non décent / non conforme au RSD occupé par un locataire socialement fragile	<b>Accompagnement au relogement</b>

Légende	Incitatif / Accompagnement	Coercitif modéré	Coercitif renforcé
---------	----------------------------	------------------	--------------------