

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386



Identité de la copropriété

Adresse	7 rue Geoffroy de Pontblanc 22300 Lannion
Quartier	Centre-Ville
Référence cadastrale	AI 386
Superficie terrain	58 m²
Typologie du bâti	Maison urbaine en pierre
Epoque de construction	XVIIème
Surface habitable totale	Non renseignée
Année de mise en copropriété	23/03/1984
Procédure(s) en cours	Sans objet
N° d'immatriculation	AB4659066

Conseil syndical	
Président	Sans objet
Durée du mandat	1 an
Membre 1	Mme Florence Le Maguer
Adresse	7 rue Geoffroy de Pontblanc 22300 Lannion
Statut	Propriétaire d'un local commercial
Membre 2	Mme Louise Wright
Adresse	11 rue Kipling – 22300 Lannion
Statut	Propriétaire bailleur

Syndic	
Syndic	FONCIA Cornaud
Gestionnaire	Mme Julie Philippe
Adresse	6 avenue Ernest Renan 22300 Lannion
Tél	02 96 46 19 54
Mail	cornaud@foncia.fr

Syndicat des copropriétaires	
Nombre de copropriétaires	3
Nombre total de lots	8
Nombre et typologie des lots principaux	2 logements + 1 commerce
Part des copropriétaires non résidents	25 % des lots principaux 17 % 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
Unique	Habitation	R+3+C	8	2	1	33 %	1	1	0	NR	66 %

Insertion urbaine

L'immeuble se situe en plein cœur du centre historique de Lannion (« ville forte » du XIV^{ème}), à proximité immédiate de la Mairie et des commerces, dans une zone à vocation mixte. La rue Geoffroy de Pontblanc est l'une des principales artères commerçantes du centre-ville et également un axe de ravalement obligatoire.

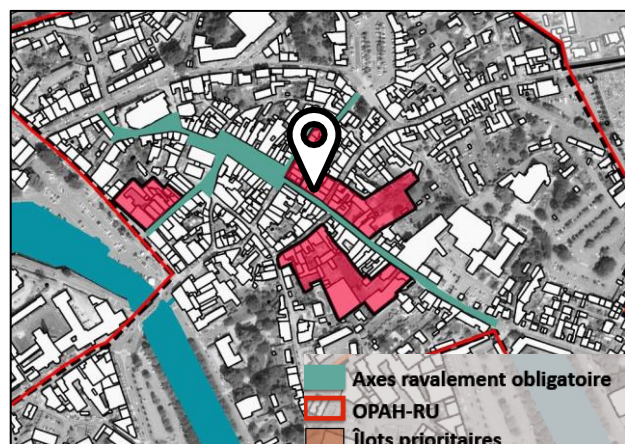
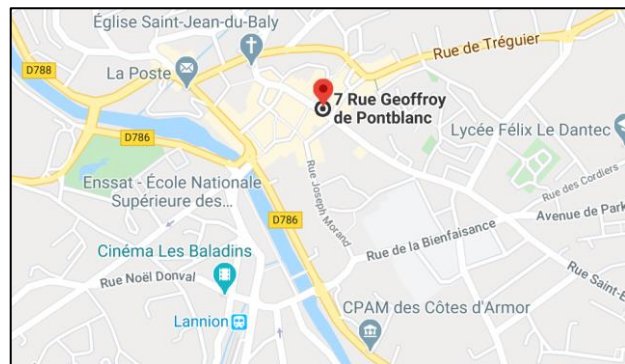
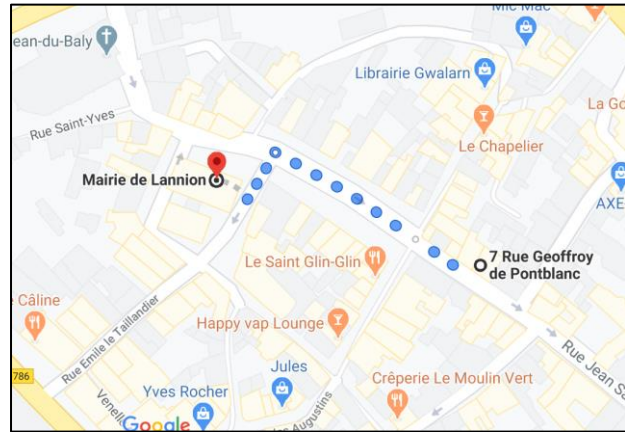
La principale desserte en transports en communs est assurée par la gare SNCF de Lannion (lignes TER et TGV) située à moins d'1 km du centre-ville, ainsi que d'un service de bus départemental.

Les places de stationnement à proximité sont gratuites mais réglementées par une durée limitée (parkings Général Leclerc, Place du Marallac'h, quai d'Aiguillon...).

L'immeuble est implanté en front de rue et en mitoyenneté avec deux autres immeubles : 5 et 9 rue Geoffroy de Pontblanc.

Son emprise bâtie occupe une majeure partie de la parcelle (dite en « lannière »), laissant la place à une courette à l'arrière du bâtiment principal.

Enfin l'immeuble est intégré à l'îlot « Compagnie Roger Barbé », soit un îlot prioritaire de l'OPAH RU concerné par de potentielles opération d'aménagement ou de recyclage immobilier au titre de la lutte contre l'habitat indigne.



DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Caractéristiques architecturales et patrimoniales

L'immeuble appartient à la catégorie des « maisons urbaines en pierre » de l'époque du XVIIème, caractérisée par une mixité fonctionnelle d'habitat et de commerce, et repéré « bâti d'intérêt patrimonial remarquable » dans le diagnostic communal de la ZPPAUP (2009).

Il se situe dans un périmètre de protection de plusieurs Monuments Historiques à proximité immédiate, parmi lesquels :

Eglise Saint-Jean du Baly, ¹

29 place Général Leclerc / Maison du XVIème dite « Maison des Chapeliers », ²

3 rue Geoffroy de Pontblanc / Maison du XVIIème siècle ³

5 et 7 rue Emile Le Taillandier / Maisons du XVIème siècle; ⁴

1 et 3 rue du Chapelier / Maisons du XVIème siècle ; ⁵

33 place Général Leclerc ⁶



Le bâtiment principal est édifié sur deux étages et un troisième étage mansardé. Le quatrième étage est constituée par un grenier en haut d'une tourelle, qui accueille l'escalier commun partagé avec la copropriété du 5 rue Geoffroy de Pontblanc.

A l'arrière du bâtiment principal, se trouvent une remise associée au local commercial ainsi qu'une courette extérieure à usage privatif.

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Organisation et structure de la copropriété

La copropriété se compose de trois propriétaires, tous personnes physiques, dont 1 propriétaire occupant, 1 propriétaire bailleur d'un appartement, et 1 propriétaire d'un local commercial (bijouterie – horlogerie).

L'immeuble est entièrement occupé (aucune vacance).

Le logement en location résulte du regroupement de deux appartements initiaux aux R+1 et R+2.

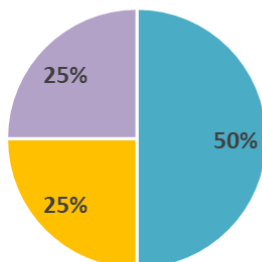
Les deux logements correspondent à des duplex assez spacieux mais leur typologie est différente : 1 T4 de 130 m² en location aux R+1 et R+2, 1 T2 de 57 m² occupé par le propriétaire au R+3 et sous les combles (comprenant un escalier privatif accédant à une chambre séparée).

Les lots annexes correspondent à une cave en sous-sol, une remise et une courette extérieure associées au local commercial, et un grenier associé au duplex T2.

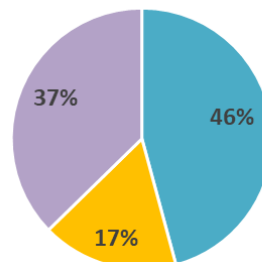
Bien qu'accessible depuis le hall d'entrée, la courette est identifiée comme privative dans l'état descriptif de division.

Niveau	Lot	Statut	Typologie	Tantièmes
R+4	Chambre + Grenier	Propriétaire occupant	T2	38
R+3	Appartement			131
R+2	Appartement	Location	T2	458
R+1				
RdC	Commerce + Cour	Activité commerciale	/	322
R-1	Cave		/	51

Répartition selon le nombre de lots principaux



Répartition selon les tantièmes



■ Location ■ Propriétaire occupant ■ Commerce

■ Location ■ Propriétaire occupant ■ Commerce

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Fonctionnement et gestion

Participation aux AG	Elevée
Mobilisation du conseil syndical	A évaluer
Implication du syndic	Bonne
Relation conseil syndical/syndic	A évaluer
Conformité des documents comptables	Bonne
Examen règlement de copropriété	Conforme
Etat de la trésorerie (% d'impayés)	Saine 0 %
Suivi et avancement des procédures	Sans objet

Le syndicat des copropriétaires est stable, aucune transaction n'ayant eu lieu dans les 5 dernières années.
Il est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AB4659066.

Le Conseil syndical se compose de deux membres (1 propriétaire bailleur et 1 propriétaire d'un commerce), élus pour 1 an.

Le syndic professionnel assure la gestion depuis 2007.
Sa gestion sur l'exercice 2018-2019 a reçu le quitus de l'unanimité des copropriétaires en Assemblée Générale.

Gestion et comptabilité

Les Assemblées Générales ordinaires sont réunies une fois par an. La dernière en date s'est tenue le 24/09/2019.

Les exercices comptables démarrent au 1^{er} avril de l'année N et sont clôturés au 31 mars de l'année N+1.

La copropriété ne dispose ni de compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat, ni du fonds travaux obligatoire (minimum légal de 5%).

La situation financière est saine, avec un solde créditeur de 1 500,87 € au 31/03/2019.

Cet excédent s'explique par des dépenses inférieures aux provisions sur les charges d'entretien et d'électricité.

Les copropriétaires sont tous à jour de leur charges courantes
Aucun dossier sinistre ou contentieux n'est ouvert.

Le règlement de copropriété primitif date du 23/03/1984. L'Etat descriptif de division n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Les servitudes des parties communes présentent un cas particulier puisque l'escalier commun, qui dessert l'ensemble des logements, est partagé avec la copropriété voisine du 5 rue G. de Pontblanc.

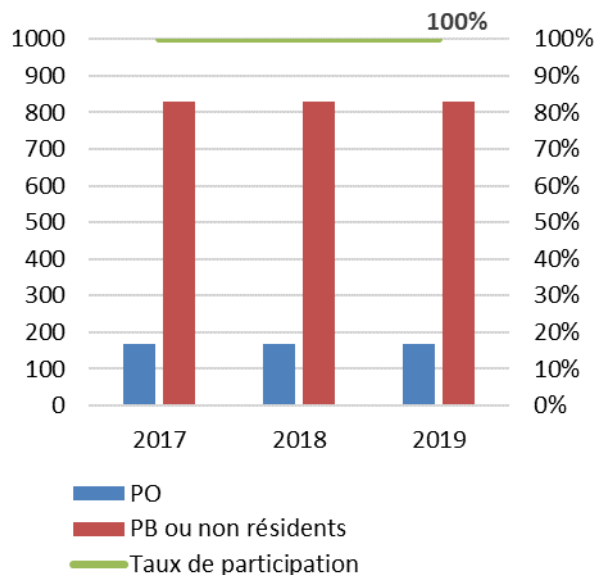
Les deux copropriétés sont regroupées au sein d'une indivision qui n'est cependant régie par aucun règlement ou statut.

D'un commun accord, les deux copropriétés se répartissent à 50/50 les charges relatives à l'escalier.



Participation aux Assemblées Générales

Taux de participation en AG (en tantièmes)



La mobilisation des copropriétaires aux Assemblées Générales est très satisfaisante, quelque soit le statut de propriété, avec un taux de participation de 100 % sur les trois dernières années.

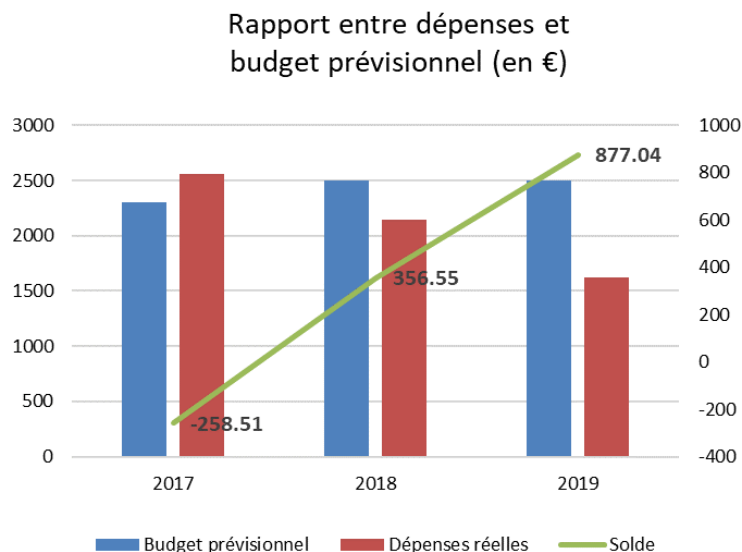
A chaque Assemblée Générale, chacune des résolutions essentielles au fonctionnement de la copropriété est votée à l'unanimité :

- Approbation des comptes ;
- Quitus donné au syndic ;
- Budget prévisionnel.

Décisions prises en Assemblées Générales, hors gestion courante

Date	N° Résolution - Objet – Résultat du vote - Budget
24/09/2019	16 - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) – REJETE à l'unanimité 19 - Travaux de peinture de la porte d'entrée côté extérieur - ADOpte à l'unanimité – 291,01 € TTC 20 - Travaux de réfection de la toiture arrière avec démolition de la cheminée centrale – ADOpte à l'unanimité – 34 255 € TTC assurance comprise
26/09/2018	12 - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) – REJETE à l'unanimité 14 - Travaux de réfection de la toiture arrière avec démolition de la cheminée centrale – REJETE à l'unanimité
26/09/2017	15 - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) – REJETE à l'unanimité 17 – Travaux d'entretien de la toiture arrière (démoussage, grillage gouttière, système anti-pigeons) – ADOpte à l'unanimité - 1 045 € TTC

Gestion financière : analyse des charges



Le budget prévisionnel voté chaque année reste régulier, soit 2 500 € depuis 2018.

Les appels de fonds provisionnels ont lieu au début de chaque trimestre, à proportion du quart du budget voté.

Le budget prévisionnel est bien évalué dans la mesure où il excède nettement les dépenses réelles.

L'excédent budgétaire sur l'exercice 2018-2019 s'élève à 877,04 € soit un écart de 35,08 %.

Cet excédent s'explique par une maîtrise des charges courantes, limitées au strict essentiel, et par l'absence de débiteur.

Une nette amélioration s'observe ainsi par rapport aux années précédentes, avec un excédent de 356,55 € sur 2017-2018 et un déficit de 258,51 € sur 2016-2017. Elle s'explique par la hausse du budget dès le 01/04/2018 (passant de 2 300 à 2 500 €), des charges inhabituelles (environ 1 000 €) liées au débouchage d'une gouttière sur l'exercice 2016-2017, et une baisse des charges d'électricité en 2019 (de 170 à 80,43 €).

Les dépenses se décomposent ainsi sur le dernier exercice budgétaire, par ordre décroissant :

- 1) Rémunération du syndic : 1 044,63 €
- 2) Contrats d'assurance : 475,94 €
- 3) Electricité : 80,43 €
- 4) Frais d'affranchissement : 21,34 €
- 5) Frais d'acheminement : 0,62 €

A ces dépenses régulières s'ajoutera à partir de l'exercice 2019-2020, un contrat d'entretien ménager de l'escalier voté lors de l'AGO 2019, pour un montant de 390 € TTC.

L'escalier étant partagé pour rappel avec la copropriété voisine, le montant des charges annuelles ne s'élèvera donc qu'à hauteur de 195 € TTC. L'équilibre budgétaire pour les prochains exercices ne semble donc pas compromis.

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Synthèse technique de l'immeuble

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Très mauvais	Couverture très dégradée dans son ensemble (cheminée, rives, solins, gouttières, charpente, descentes EP). Ardoises instables, crochets oxydés. Cheminée potentiellement dangereuse. Grenier dans tourelle non isolé.
Structures	Moyen	Plancher sur caves refait en hourdis béton ; aucune fissuration ou déformation visible. Présence localisée d'humidité en caves cependant.
Façades	Moyen	Façades en pierre nécessitant rejointoiement pour corriger humidité et prévenir les infiltrations. Fissures liées à la poussée de charpente. Murs non isolés.
Cage d'escalier et hall d'entrée	Mauvais	Fissures importantes dans le hall et l'escalier. Désolidarisation des pierres de conduite. Etude de structure à prévoir.
Réseau électrique	Mauvais	Câbles électriques sans protection. Disposition anarchique des câbles (courants faibles) au-dessus de l'entrée.
Etat des surfaces (peintures et sols)	Mauvais	Quelques enduits décollés. Désagrégation du torchis et des revêtements. CREP (repérage plomb) à effectuer.
Menuiseries ext.	Mauvais	Vitre de fenêtre cassée dans la tourelle : clos non assuré. Rechercher meilleure adéquation avec le caractère patrimonial du bâti (bois avec petit bois)
Chutes de personnes	Très mauvais	Garde-corps absents sur de nombreuses fenêtres.
Propagation incendie	Mauvais	Absence de désenfumage et de dispositif de prévention (extincteur, signalétique)
Assainissement	Mauvais	Réseaux EP/EU/EV apparents en façade arrière et mélangés. A soigner et à reprendre avec dépose localisée de l'existant.
Cour	Mauvais	Humidité importante liée aux remontées capillaires et au déversement d'eaux pluviales en provenance d'un immeuble voisin.
Locaux communs	Mauvais	Absence de local poubelles. Etat de la cave à contrôler ainsi que le conduit de ventilation.
Production de chauffage et d'ECS	Sans objet	Absence de production collective de chauffage et d'ECS.
grille dégradation	0,45	Dégradation moyenne des parties communes
Etiquette énergie (consommation énergie primaire)	Non renseigné	
Etiquette climat (émission de gaz à effet de serre)	Non renseigné	

Synthèse technique de l'immeuble (suite)

Diagnostics effectués

	Date	Résultat
DTG	Non effectué	/
Plomb	Non effectué	/
Amiante	23/07/2013	Aucun produit amianté
Etat Parasitaire	Non effectué	/
Etude structure	Non effectué	/
DPE immeuble	Non effectué	/

Travaux réalisés précédemment

Aucun programme de travaux sur parties communes n'a été entrepris au cours des dix dernières années, mis à part des actions de nettoyage des gouttières.

Travaux prévus

	Date de vote en AG	Coût estimatif	Date d'exécution prévisionnelle
Réfection toiture arrière avec démolition cheminée centrale, isolation thermique rampants, remplacement vélux, réfection zinguerie (descentes EP)	24/09/2019	32 555 € TTC	2020
Peinture porte d'entrée côté extérieur	24/09/2019	291,01 € TTC	2020

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Recommandations des travaux

Etudes techniques préalables	
Etude de structure (pour recherche risques face aux fissures apparentes)	à chiffrer
Diagnostic de l'état parasitaire	à chiffrer
Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)	à chiffrer
Travaux urgents	
Réfection toiture, démolition cheminée, réfection descentes EP	30 000 € HT
Remplacement des vélux dans le grenier de la tourelle	à chiffrer
Mise en place de garde-corps aux normes aux fenêtres des logements	à chiffrer
Travaux à court terme	
Reprises structurelles (selon résultat de l'étude de structure)	à chiffrer
Amélioration de la sécurité incendie (désenfumage)	à chiffrer
Réfection de la cage d'escalier et du hall d'entrée	à chiffrer
Mise aux normes de l'électricité dans les parties communes	à chiffrer
Mise aux normes du réseau d'assainissement	à chiffrer
Reprise étanchéité du sol de la cour	à chiffrer
Aménagement d'un local poubelle	à chiffrer
Travaux à moyen terme	
Ravalement simple et rejointoiement façades pierre	à chiffrer
Isolation thermique intérieure des murs extérieurs	à chiffrer
Autres dépenses	
Prestations intellectuelles : Maîtrise d'œuvre, SPS	à chiffrer
Frais annexes : dommage Ouvrage, Honoraires syndic	à chiffrer
Aléas	à chiffrer
TOTAL HT	
TOTAL TTC	

Calibrage financier

Financements mobilisables

Subventions de l'Anah et de Lannion Trégor Communauté (LTC) au bénéfice du syndicat :

- ⇒ jusqu'à 70 % (50 % Anah + 10 % LTC + 10 % bonification Anah) du montant HT des travaux traitant « de désordres structurels inhabituels sur le bâti »
- ⇒ jusqu'à 100 % (Anah) du coût HT des travaux dits « urgents » en cas d'injonction de travaux (exemple : arrêté de péril)
- ⇒ jusqu'à 35 % (Anah) du montant HT des travaux hors désordres structurels, s'inscrivant dans un programme global de réhabilitation
- ⇒ Possibilité de mixer l'aide au syndicat à des aides individuelles au bénéfice des propriétaires occupants modestes et des propriétaires engagés en loyer conventionné.

Subventions individuelles d'Action Logement Service (ALS)

- ⇒ jusqu'à 20 000 € pour les propriétaires occupants, salariés du secteur privé,
- ⇒ jusqu'à 15 000 € pour les propriétaires bailleurs, salariés du secteur privé ou louant à des salariés du secteur privé

Prêts travaux et préfinancements

- ⇒ Action Logement Service : jusqu'à 30 000 € pour les propriétaires occupants ou bailleurs salariés du secteur privé ou louant à des salariés du secteur privé
- ⇒ Copro 100 : prêt collectif minimum de 15 000 €, jusqu'à 100 % du coût des travaux
- ⇒ Prêt Mission Sociale (PMS) et préfinancements de PROCIVIS

Analyse de la capacité d'investissement des copropriétaires

Droits individuels aux subventions :

La propriétaire du local commercial ne peut prétendre à des aides individuelles, généralement destinées à l'habitat. Elle peut toutefois bénéficier d'aides financières par le biais d'une éventuelle aide au syndicat.

Solvabilité des copropriétaires

Si les deux copropriétaires de logements semblent être en capacité de financer sur fonds propres leur quote-part relative aux travaux de couverture et peinture votés en AG, la propriétaire du local commercial semble être en difficulté pour payer sa quote-part s'élevant à environ 15 K € TTC. De plus, sa situation financière personnelle ne lui permet pas de prétendre à un prêt travaux.

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Reportage photos



Façade avant et tourelle



Couverture et cheminée

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Reportage photos (suite)



Façade arrière et réseaux



Courette



Remise (annexe)



Grenier et charpente

Reportage photos (suite)



Escalier



Hall d'entrée



Câbles électriques



Caves

DIAGNOSTIC MULTICRITERE DE COPROPRIETE

OPAH RU Lannion Tréguier
(2020-2024)

7 rue Geoffroy de Pontblanc
LANNION

AI 386

Axes	Synthèse
Enjeu urbain	Copropriété située dans un secteur d'intérêt patrimonial à fort potentiel, à proximité des services, des commerces et de la Gare.
Positionnement sur le marché immobilier	Marché immobilier local peu dynamique, cependant l'immeuble bénéficie d'une position attractive à l'échelle du centre-ville.
Gestion et fonctionnement	Mobilisation importante des copropriétaires aux Assemblées Générales, consensus dans les décisions prises, aucune difficulté relevée liée à l'environnement et à l'occupation de l'immeuble. Une vigilance s'impose toutefois sur l'entretien et la réfection future de la cage d'escalier, dont les décisions dépendent en partie de la copropriété voisine.
Trésorerie	Tenue des comptes équilibrée voire excédentaire, absence d'impayés, cependant présence d'une copropriétaire impécunieuse face au programme de travaux qui s'annonce.
Etat général du bâti	Malgré un coefficient de dégradation inférieur au seuil de la dégradation très importante ($< 0,55$), les parties communes sont affectées par de nombreux désordres (réseaux vétustes, humidité, revêtement dégradés...) et le bâti présente des signes de fragilité structurelles. L'état de la cheminée ainsi que l'absence de garde-corps présentent un danger potentiel pour la sécurité des personnes et nécessitent une intervention urgence.

Légende

Bon

Moyen

Mauvais