

# Copropriétés Territoire de Laval

*Résidence Le Parc*

*Copropriété Bonaparte 2*

**Synthèses financements**

Point le 18-5-2017

## Le réseau PROCIVIS

- ♦ 53 SACICAP (ex Société Anonyme de Crédit Immobilier – Loi décembre 2006)
- ♦ Acteur de l'Economie Sociale et Solidaire
- ♦ Membre de l'USH
- ♦ Sous convention avec l'Etat 2008 → 2017 (démarrage négociation nouvelle convention en cours)
- ♦ Contenu de la convention en cours : Engagement en Missions sociales (350 M€ sur la durée) + Volet stratégique (25.000 logements à réaliser en accession sociale)
- ♦ Juin 2016 - Signature convention ANRU
- ♦ Janvier 2017 - Signature convention ANAH
- ♦ Gouvernance : UES-AP Procivis  
Président : Yannick Borde (également VP USH)  
Directeur Général : Philippe Petiot

## Procivis Mayenne

- ♦ une des 53 SACICAP du réseau Procivis
- ♦ Procivis Mayenne détient avec Procivis Anjou-Vendée, le Groupe Procivis Ouest Immobilier
- ♦ Joseph Bruneau : Président Procivis Mayenne
- ♦ Yannick Borde : Directeur Général Procivis Mayenne, Procivis Anjou Vendée et Groupe Procivis Ouest Immobilier
- ♦ Claire Batard : Chargée des missions sociales Procivis Mayenne et Procivis Anjou-Vendée

# Groupe Procivis Ouest Immobilier

- 2 SACICAP  
- 1 holding immobilière - 3 métiers - CA 40-50 M€ - 135 collaborateurs -

● Promoteur / Aménageur : 130 logements + 40 terrains à bâtir / an  
PSLA VEFA ANRU, secteur libre + Coopérative HLM (49/85/53)

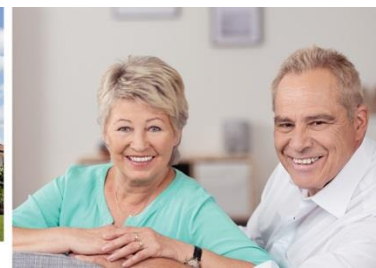
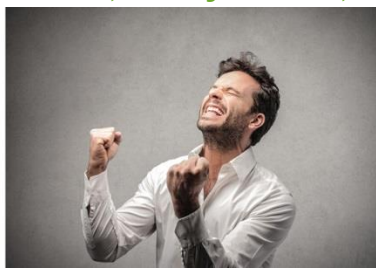
● Constructeur de Maisons Individuelles :  
150 maisons / an (44/85/53/49)



 **PROCIVIS OUEST**  
promoteur-aménageur

● Services Immobiliers (49/85/53 et 44 depuis fin 2016)

- syndic 14350 lots
- gérance 3900 lots
- 810 locations et 240 ventes biens existants en 2016
- 7 Agences : Angers, Nantes, la Roche s/Yon, Les Sables d'Olonne, Laval, Mayenne, Evron



# Résidence Le Parc / Laval (Mayenne)

## Le Projet Immobilier

- *La copropriété* : La résidence Le Parc a été bâtie en 1966. Elle comprend 168 logements. Deux premiers bâtiments (A et E) représentant 64 logements ont voté les travaux de rénovation énergétique.
- *Les travaux votés en Assemblée Générale des copropriétaires* consistent en l'isolation par l'extérieur, l'intervention sur les menuiseries extérieures des parties communes, la VMC collective, l'étanchéité des loggias, ainsi que le flocage du plafond des caves et des circulations. Le coût des travaux est évalué à 571 K€ HT, hors honoraires. Le budget complet de l'opération s'élève à 685 K€ TTC.
- *L'impact énergétique* : L'objectif à l'issue des travaux est de passer du classement énergétique des logements de C à B. L'impact calculé est de 45% sur le coût du combustible produit à partir de la chaufferie collective de la résidence.



# Bâtiment A – 30 logements

## Bâtiment E – 34 logements

	Coût des travaux HT Votés en AG	Coût des travaux honoraires compris TTC	Travaux privatifs TTC	Montant total TTC des travaux
Coûts	571 k€	685 k€	59 k€	744 k€
Subventions	241 k€			241 k€
% aides /coûts TTC	42 %			32 %



# Résidence Le Parc – 64 logements

	Subventions	dont préfinancement Missions Sociales Procivis Mayenne	Prêt Copro 100 Crédit Foncier	Autres financements (apport personnel, prêts,...)
Subvention collective Laval Agglomération	85 k€			
Subventions Individuelles ETAT – ANAH	111 K€	88 K€		
Subventions Individuelles ETAT - FART	21 K€	18 K€		
Subventions Individuelles Laval Agglomération	10 K€	7 K€		
Caisses de retraites	14 k€			
<b>Total des subventions</b>	<b>241 k€</b>	<b>113 k€</b>	<b>138 K€</b>	<b>365 k€</b>

# Travaux – Bâtiment A

Avant travaux



En cours de chantier





# Copropriété Bonaparte 2 / Laval (Mayenne)

(située dans quartier Anru Saint-Nicolas)

## Le Projet Immobilier

- *La copropriété* : La résidence Bonaparte 2 date de 1968. Elle comprend 312 logements, répartis en 10 bâtiments (1 tour et 9 bâtiments R+4 sans ascenseur).
- *Les travaux votés en Assemblée Générale des copropriétaires* consistent en l'isolation par l'extérieur, l'intervention sur les menuiseries extérieures des parties communes, la VMC collective, ainsi que le flocage du plafond des caves et des circulations, compte tenu de la présence d'un plancher chauffant collectif. Le coût des travaux est évalué à 2.842 M€ HT, hors honoraires. Le budget complet de l'opération s'élève à 3.323 m€ TTC.
- *L'impact énergétique* : L'objectif à l'issue des travaux est de passer du classement énergétique des logements de D à B. Le Chauffage est fourni à partir de la chaufferie collective du quartier de Saint-Nicolas. Cette opération devrait permettre de classer l'immeuble BBC Rénovation fin 2017.



# Copropriété Bonaparte 2

308 logements + 1 cabinet médical + la loge du gardien

	Coût des travaux HT votés en AG	Coût des travaux honoraires compris TTC	Travaux privés TTC	Montant total TTC des travaux
Coûts	2.842 k€	3.312 k€	191 k€	3.503 k€
Subventions	1.106 k€			1.106 k€
% aides /coûts TTC	39 %			32 %

195 propriétaires occupants et 113 propriétaires bailleurs

18 conventionnements ANAH Propriétaires bailleurs + 6 à venir

# Copropriété Bonaparte 2



	Subventions	dont préfinancement Missions Sociales Procivis Mayenne	Prêt Copro 100 Crédit Foncier	Autres financements (apport personnel, prêts,...)
Subvention collective Laval Agglo	411 k€			
Subventions Individuelles ETAT - ANAH	511 k€	267 k€		
Subventions Individuelles ETAT - FART	122 k€	62 k€		
Subventions Individuelles Laval Agglomération	49 k€	24 k€		
Caisses de retraites	18 k€			
Total des subventions	1.110 k€	353 k€	831 k€	1.562 k€
Prêt Travaux Missions Sociales		4 k€		dont PTMS 4 K€

# Travaux du 1<sup>er</sup> mars 2017 à février 2019

Avant travaux



Travaux en cours



# Synthèse Le Parc + Bonaparte 2 - Laval

Financement	Résidence LE PARC	Copropriété Bonaparte 2
Etat	132 k€	632 k€
Laval Agglomération	95 k€	460 k€
Caisses de retraites	14 k€	18 k€
Total subventions	241 k€	1.110 k€
Coût TTC	744 k€	3.503 k€
Dont intervention PROCIVIS MAYENNE	113 k€ ( pour mémoire - pas de préfinancement de la subvention collective Laval Agglo)	356 k€ + 236 k € à l'étude ( pour mémoire pas de préfinancement de la subvention collective Laval Agglo)
Copro 100 Crédit Foncier <small>(sous réserve validation des dossiers)</small>	138 k€	831 k€

## Éléments complémentaires

- ♦ un processus complexe et long de décisions en AG de copropriétés
- ♦ Une problématique financière accrue du fait de l'obligation de préfinancement des travaux (appel de fonds du Syndic)
- ♦ Un véritable enjeu pour la filière « bâtiment » du territoire
- ♦ Une forte mobilisation de la collectivité locale
- ♦ Le traitement des copropriétés dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain
- ♦ Une difficulté à mobiliser l'EcoPTZ individuel
- ♦ la mise en place d'un partenariat Procivis / Financo (Crédit-Mutuel Arkéa) pour le financement des « restes à charge »
- ♦ Une forte mobilisation et implication du syndic Immo de France (Immo de France Ouest, société du Groupe Procivis Ouest Immobilier, Réseau Procivis regroupant 53 SACICAP)