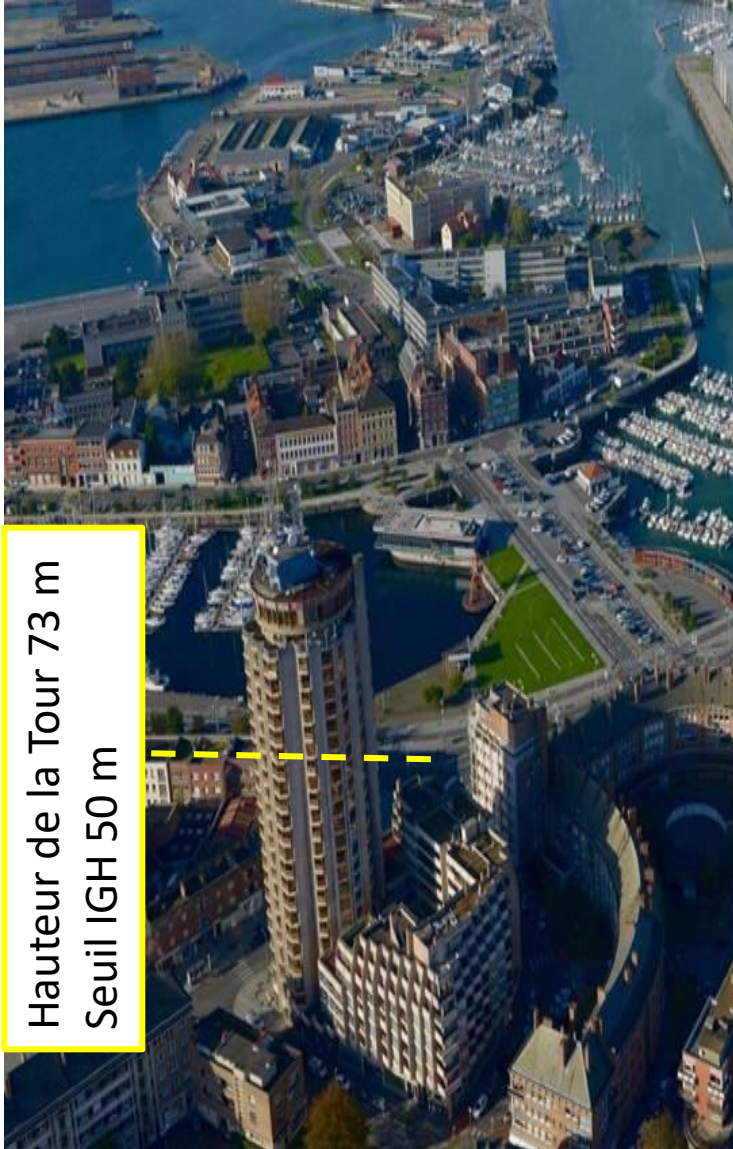




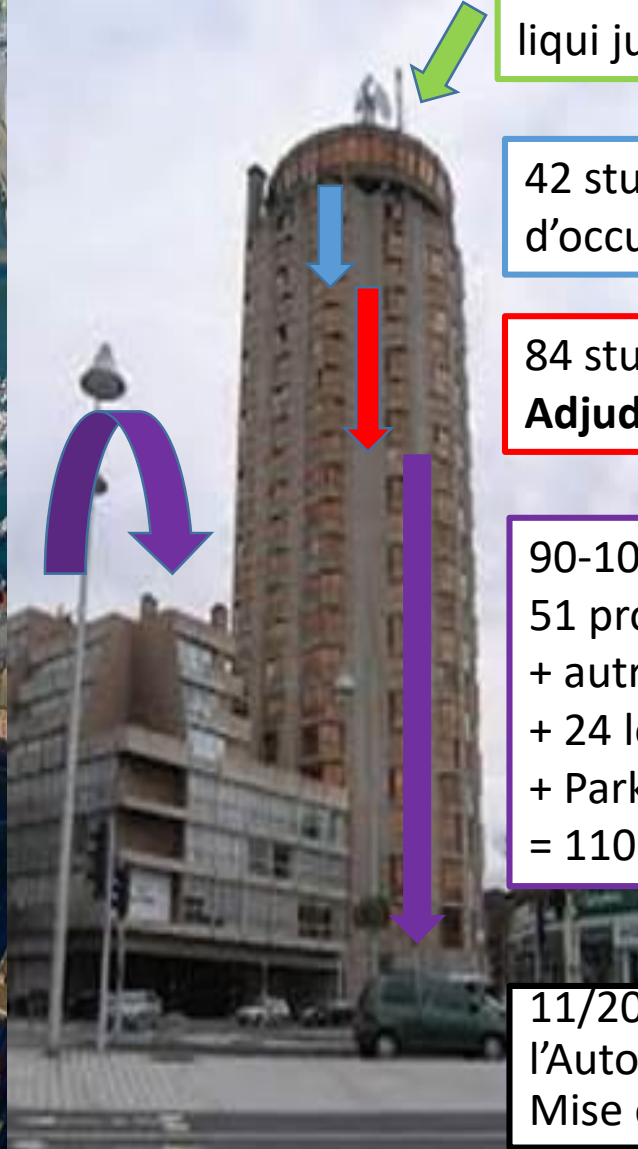
Copropriété de la Tour du Reuze – Dunkerque

C.R.H.H.– 30 juin 2020

Informations générales



Hauteur de la Tour 73 m
Seuil IGH 50 m



Ex-restaurant panoramique –
liqui judiciaire depuis + 10 ans

42 studios – 100% taux
d'occupation – **Pdt de la copro**

84 studios dont 10 occupés
Adjudication 510 K€ 09/2019

90-100 lots d'habitation
51 propriétaires occupants
+ autres bailleurs
+ 24 locaux commerciaux
+ Parkings, caves etc...
= 110 copropriétaires

11/2019 : mise en œuvre de
l'Autorisation Préalable de
Mise en Location

+ 420 lots

Relations copropriété / collectivités

Positionnement neutre mais « intéressé » :

- rencontre par les élus et/ou services des candidats investisseurs
- Ville de Dk propriétaire dans la Tour (bureaux de la direction des finances)
- Qq cas d'intervention du SCHS



Mise en œuvre d'un POPAC sur le centre ville de Dunkerque en septembre 2018
(cible : copropriétés de la Reconstruction)



Sollicitation d'un copropriétaire évincé du conseil syndical (Forum copro en avril 2019 + courrier Ville)



Saisine de l'opportunité du POPAC pour réaliser un « mini » diagnostic



conclusions du diagnostic POPAC – aspects techniques

Problèmes techniques posés :

- Éclats de béton
- Fuites (réseaux encastrés)
- Étanchéité des toitures terrasses
- Sécurité incendie
- Menuiseries obsolètes – nombreuses d'origine
- Étage panoramique comportant vitrages à remplacer
- Travaux prioritaires et urgents (> 400 K€ ?)

Avis défavorable de la commission de sécurité depuis 2009 :

- Pb de désenfumage
- Carences dans le suivi préventif :
 - Extincteurs vétustes (1/3 a >20 ans)
 - Ensemble des éclairages de sécurité défectueux
 - Groupe électrogène défaillant (fait depuis)

Votes en AG :

- Pas de vote de diagnostic technique global
- Diagnostic énergétique réalisé : classes D et E



conclusions du diagnostic POPAC – aspects financiers et juridiques

Budget annuel de 800 K€

- Impayés fin 2018 à hauteur de 1 060 K€ **(133%)**
 - ✓ 4 Gros débiteurs > 100 K€ représentant 80% des impayés
 - ✓ Dont 1 représentant > 50% des impayés (resto panoramique)
 - ✓ 15 copropriétaires ayant plus de 3 trimestres impayés
- Fonds travaux voté à hauteur de 5%
- 25% du budget = frais de personnel (PC sécurité)

Organisation :

Syndic en place depuis 2008

CS de 8 membres – 1 Pdt copropriétaire des 3 derniers étages

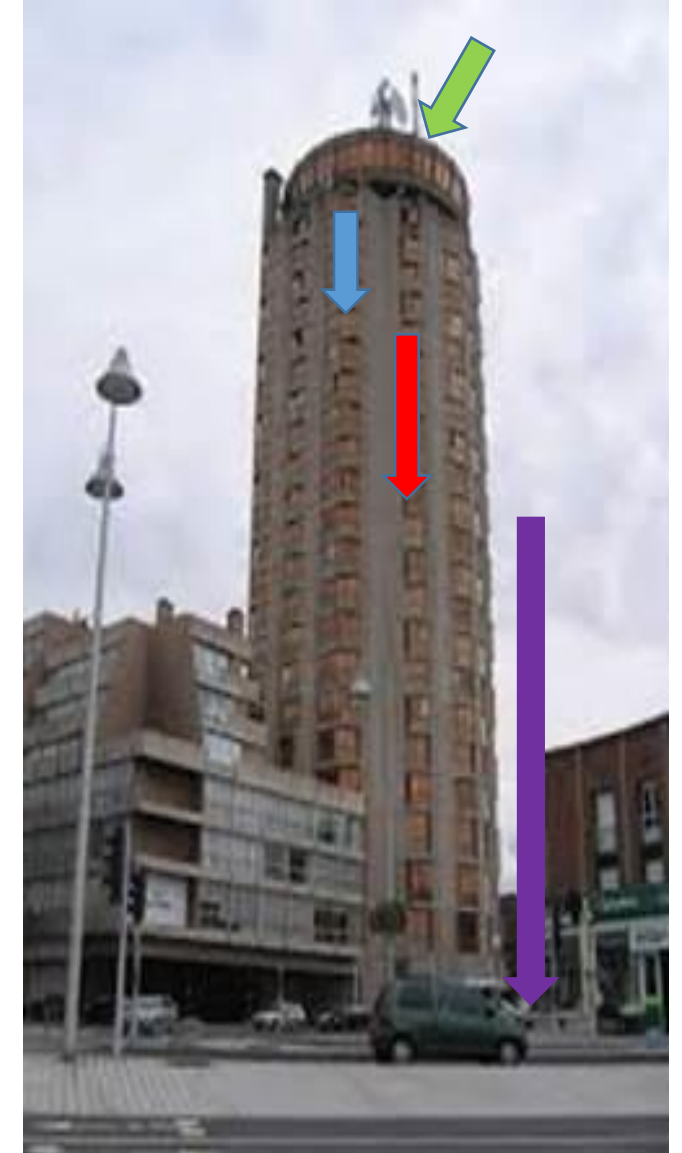
Taux de participation aux AG <50%

Procédures juridiques :

Administrateur judiciaire inactif pour le restaurant panoramique

Vente aux enchères des 12^{ème} au 17^{ème} étages (en un seul lot)

Saisies immobilières opérées auprès de copropriétaires débiteurs



conclusions du diagnostic POPAC – autres

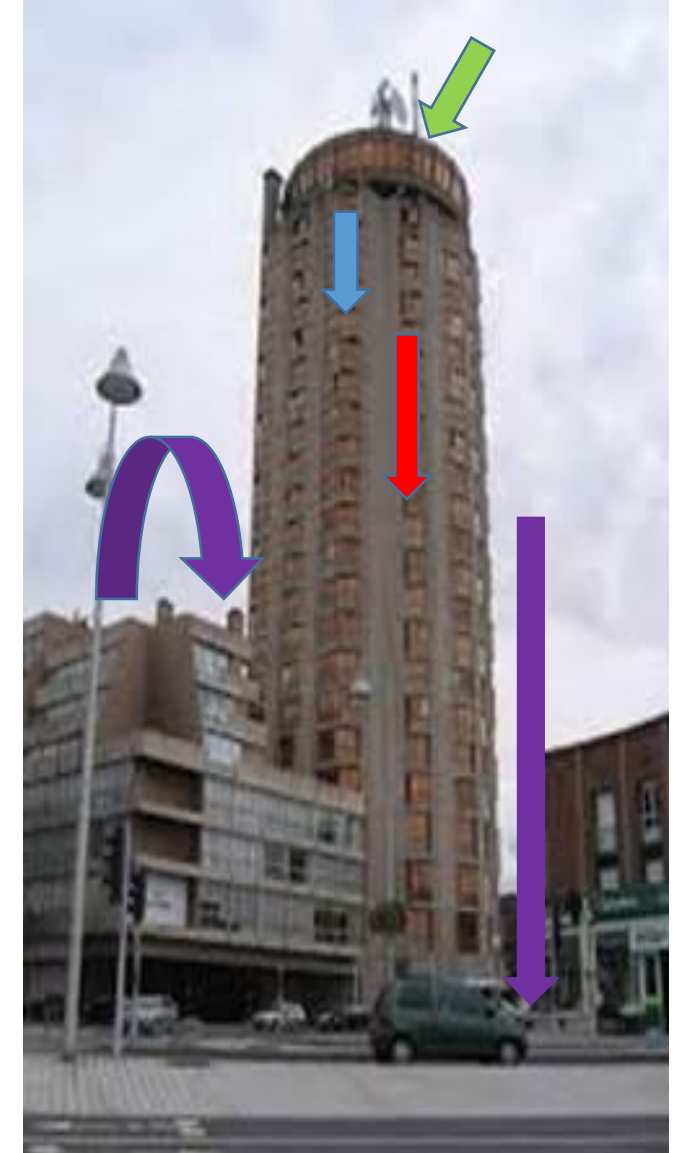
Positionnement sur le marché :

- Niveau des ventes (dernières DIA) : 300 à 1000 € /m²
- 12 au 17^{ème} étage : prix ramené au studio = 6000 €
- centre ville = 1500 à 1800 €/m²

Occupation :

- PO âgés
- Hausse relative du nombre de PB
- Bcp de personnes seules – précaires dans les logements locatifs
 - Occupation très sociale des studios rachetés aux enchères (10/84)
- Cas de colocations sur des grands plateaux / division de grands logements

Échanges avec Anah et DREAL : le plan de sauvegarde semblerait être l'outil le plus adapté au vu des conclusions du rapport



État d'avancement sur le 1^{er} semestre 2020

- Évolution de la position du Conseil Syndical (et de son Président)
 - Intérêt pour un plan de sauvegarde (à valider)
- Positionnement positif des nouveaux propriétaires des étages 12 à 17
 - Mise en service des logements entre le 15 juillet et le 1^{er} août
- Participation de la CUD au GT IGH de l'Anah le 12 mars
 - Intérêt de l'Anah pour la réalisation d'une expertise complémentaire sur les comptes de la copropriété (AMO Flash)
- Validation par les élus CUD du principe de réalisation d'une étude préalable à la définition d'un plan de sauvegarde
- Demande d'inscription au PIC régional

