

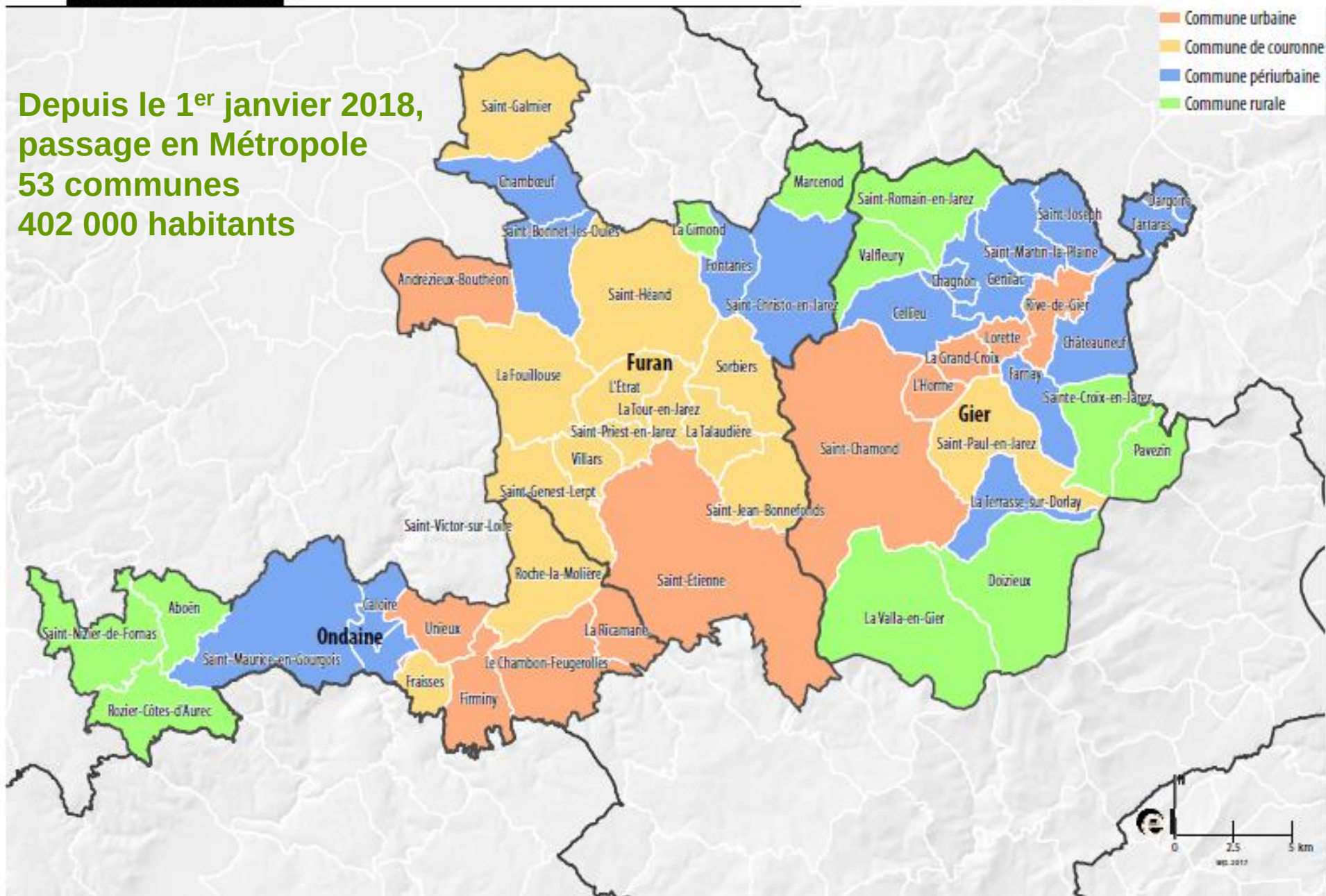
Amélioration du parc immobilier bâti

Stratégie d'interventions de Saint-Etienne Métropole pour requalifier les copropriétés

Atelier CRHH Copropriétés

Clermont-Ferrand le 04 juillet 2019

**Depuis le 1^{er} janvier 2018,
passage en Métropole
53 communes
402 000 habitants**



La politique locale de l'habitat

❑ Une compétence de plein droit

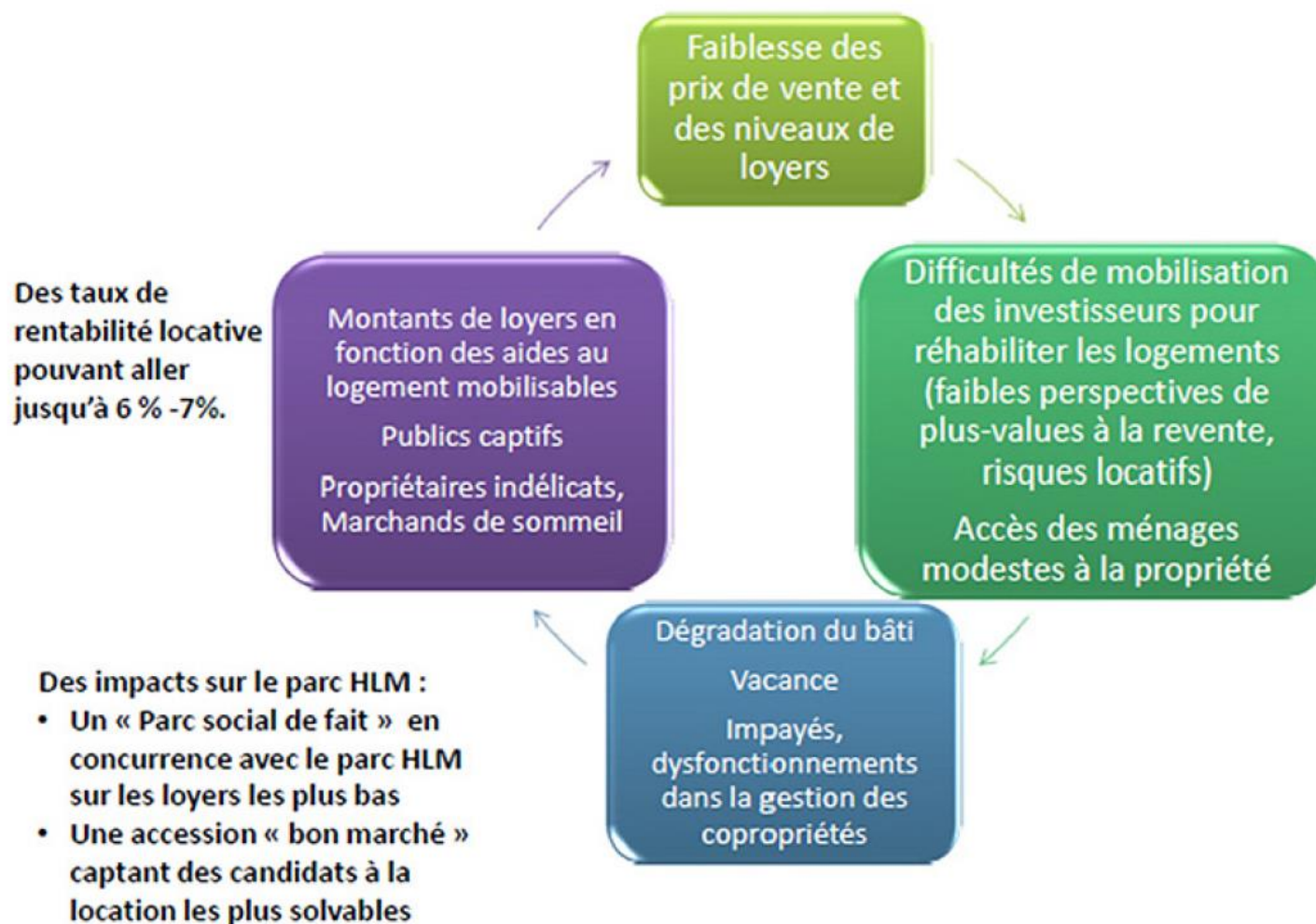
- Programme Local de l'Habitat. Le 3^{ème} PLH a été adopté en conseil métropolitain du 23 mai 2019
- Politique du logement ; aides financières au logement social; actions en faveur du logement social; actions en faveur du logements des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre
 - La Métropole est maître d'ouvrage des dispositifs de requalification du parc immobilier bâti (études, animation et aides aux travaux si nécessaire)
 - Continuité des opérations déjà mises en œuvre en communauté d'agglomération (à partir de 2006) et en communauté urbaine en 2016 (PIG, OPAH...)
 - Transfert des compétences :
 - Opérations de Restauration Immobilière (ORI, RHI)
 - Etude en cours sur les nouvelles opérations (réfection des façades, soutien aux actions de maîtrise de la demande énergie...) à définir en concertation avec les communes
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

❑ La reconquête de l'attractivité résidentielle et urbaine de la ville centre et des fonds de vallée est un axe prioritaire du projet d'agglomération 2014-2020

Éléments de diagnostic du PLH 3

- ❑ **Une population qui augmente légèrement mais une périurbanisation et un affaiblissement des centres urbains qui se poursuit**
 - Plus de 400 000 habitants (180 000 ménages répartis à 75% dans les communes urbaines)
 - Des ménages entrant de petite taille (personnes seules, couples sans enfants...) et des ménages sortant de composition plus familiale
 - Une population aux revenus modestes (RUC médian : 18 200 €) avec une disparité entre communes (population plus modeste dans les communes urbaines et notamment les 15 quartiers fragiles classés en QPV)
 - Un vieillissement de la population, de jeunes ménages arrivant (notamment sur la ville centre) mais un déficit d'actifs avec emploi
- ❑ **Un marché globalement peu dynamique et concurrentiel**
 - Des conditions attractives en périphérie mais des secteurs en renouvellement urbain des communes urbaines plus contraints
 - Un marché dominé par les transactions dans l'ancien (6 logements sur 10 en appartements)
 - Des prix faibles dans l'ancien mais qui se maintiennent (prix médian < 1 000 € / m² pour les appartements et 175 000 € pour les maisons)
 - Des prix de location détendus, difficile pour les bailleurs (6,9 € à 7,1 € / m²)
- ❑ **Un parc important de logements anciens et peu performants**
 - 170 000 logements (80% du parc de la Métropole)
 - 58% des ménages aux revenus faibles habitent le parc privé
 - 50% des logements sont construits avant 1970 (dont 23% avant 1945)
 - Trois indicateurs clés : 38% du PPPI ligérien (3 700 logements indignes), des copropriétés anciennes et de petite taille et une vacance importante (plus de 20 000 logements privés vacants)

Un processus de dégradation du parc privé autoalimenté



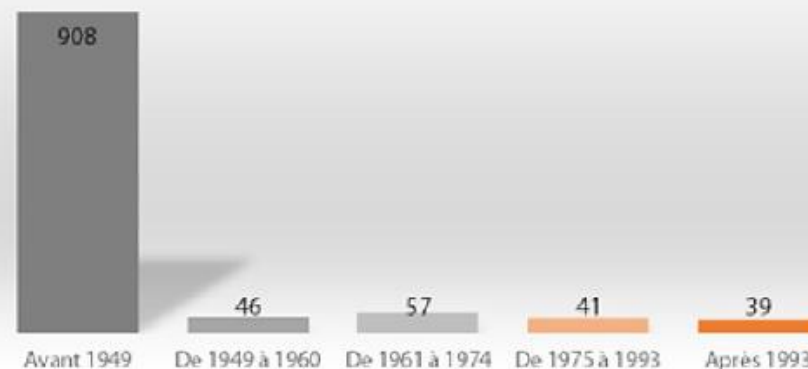
Les copropriétés fragiles et dégradées

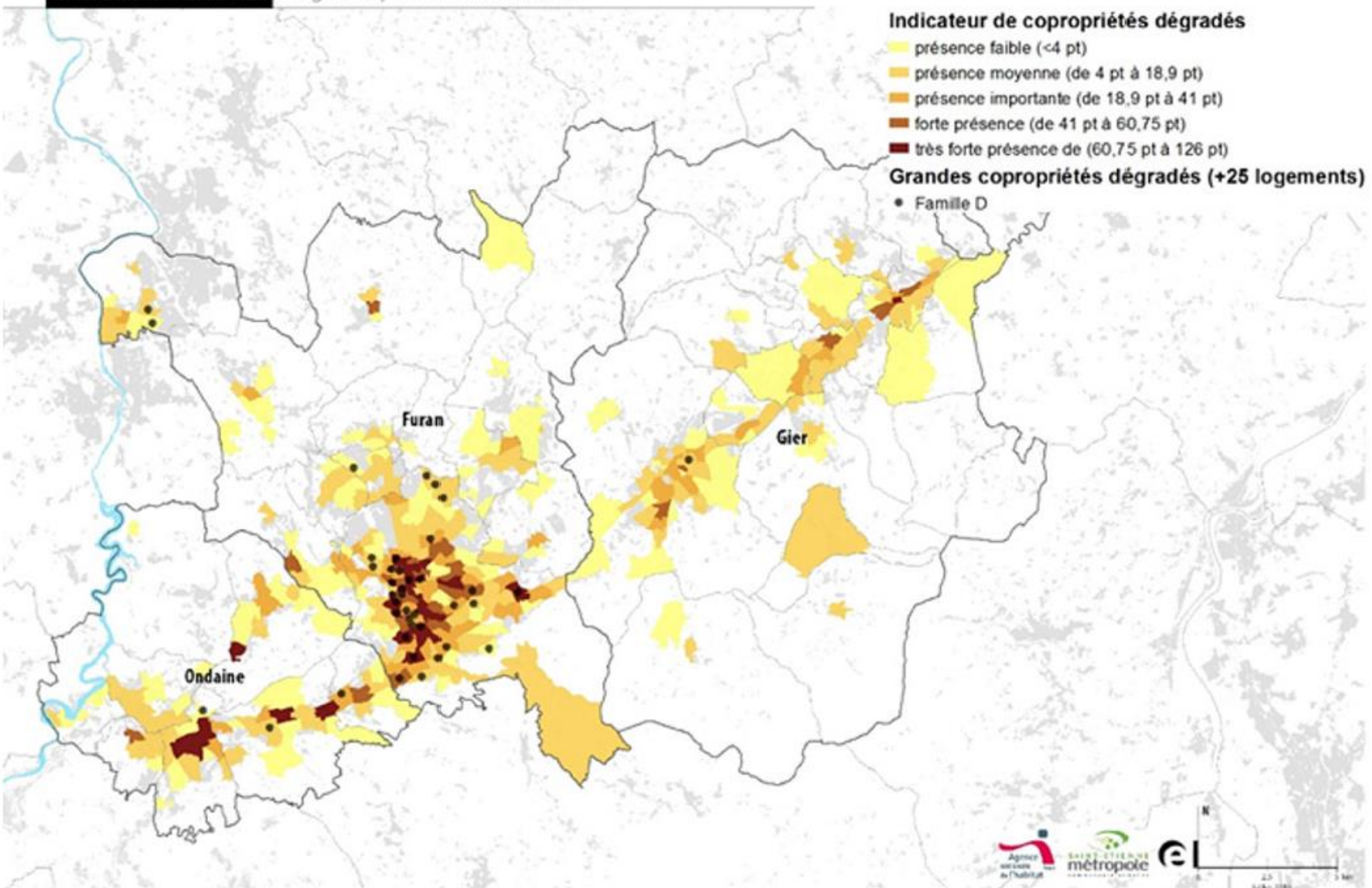
- ❑ 14 000 copropriétés (en 2015)
- ❑ Des copropriétés anciennes (70% construites avant 1950) en particulier celles de petite taille (moins de 25 logements)
- ❑ 10% de copropriétés dites « modernes » mais qui regroupent 1 logement collectif sur 2
- ❑ Des copropriétés vétustes qui cumulent les difficultés : 4 175 copropriétés classées fragiles dans l'outil Anah dont 1 100 potentiellement dégradées
- ❑ 50^e de copropriétés dégradées de grande taille

Copropriétés classées D en fonction du nombre de logements



Copropriétés classées D en fonction de l'année de construction





Des copropriétés situées principalement dans les communes urbaines (centres urbains de Saint-Etienne et des fonds de vallée) et quartiers périphériques mixtes (secteurs Contrat de Ville)
 Sur plusieurs centres anciens, des périodes de construction diverses (l'habitat ancien d'avant 1945 côtoie des grands immeubles modernes

Les principaux enjeux identifiés du PLH 3

- ❑ **Des réponses à apporter aux besoins des ménages**
 - le vieillissement, les besoins des actifs occupés, des étudiants, des ménages les plus modestes
- ❑ **Des enjeux sur le parc privé**
 - l’attractivité des centralités et le renouvellement urbain de la ville centre et des fonds de vallée
 - la poursuite de l’amélioration de la qualité des logements
 - la diversification et la mixité du parc
- ❑ **Des enjeux sur le parc social**
 - la réhabilitation du parc existant et le renouvellement de l’offre la plus obsolète
 - la régulation de l’offre nouvelle pour poursuivre le rééquilibrage engagé et soutenir le renouvellement urbain ;
 - les attributions de logements pour favoriser la mixité sociale et enrayer la paupérisation de certains territoires
- ❑ **Des enjeux par type de commune par rapport aux marchés du logement**
 - le confortement du marché de la promotion immobilière sur les communes à forts enjeux de renouvellement urbain
 - la maîtrise du développement de l’urbanisation et la poursuite de la diversification sur les communes de couronne, périurbaines et rurales

Renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements

► Réhabilitations : 3 900 logts/an
(dont 1 200 logts HLM)

Améliorer la performance énergétique de l'ensemble du parc privé existant

-> la plate forme de la rénovation énergétique

Requalifier les grandes copropriétés

-> observation,
-> dispositif adaptés : Opah Cotonne, POPAC, coach copro, thermo-copro

Mobiliser et accompagner les syndicats et copropriétaires

-> animation du partenariat

Accélérer la requalification du parc privé dégradé

-> PIG VSE, OPAH RU TBC, Saint Roch...

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

-> groupes communaux et groupe intercommunal,
-> contrôle du conventionnement ANAH sans travaux,
-> appui sur l'ADIL 42

Réaliser une étude expérimentale de la vacance,

-> mieux la comprendre (type de vacance, causes...)

L'amélioration du parc immobilier bâti : la stratégie d'intervention opérationnelle

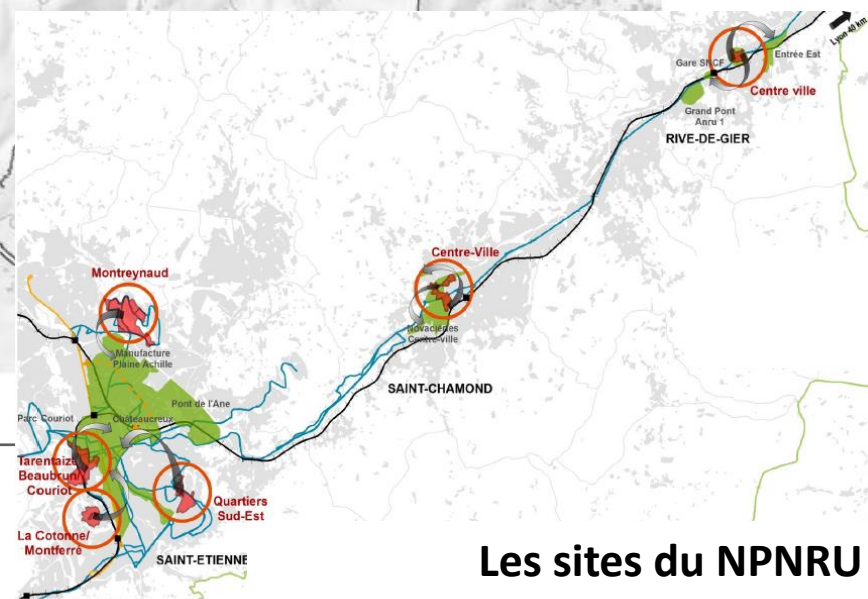
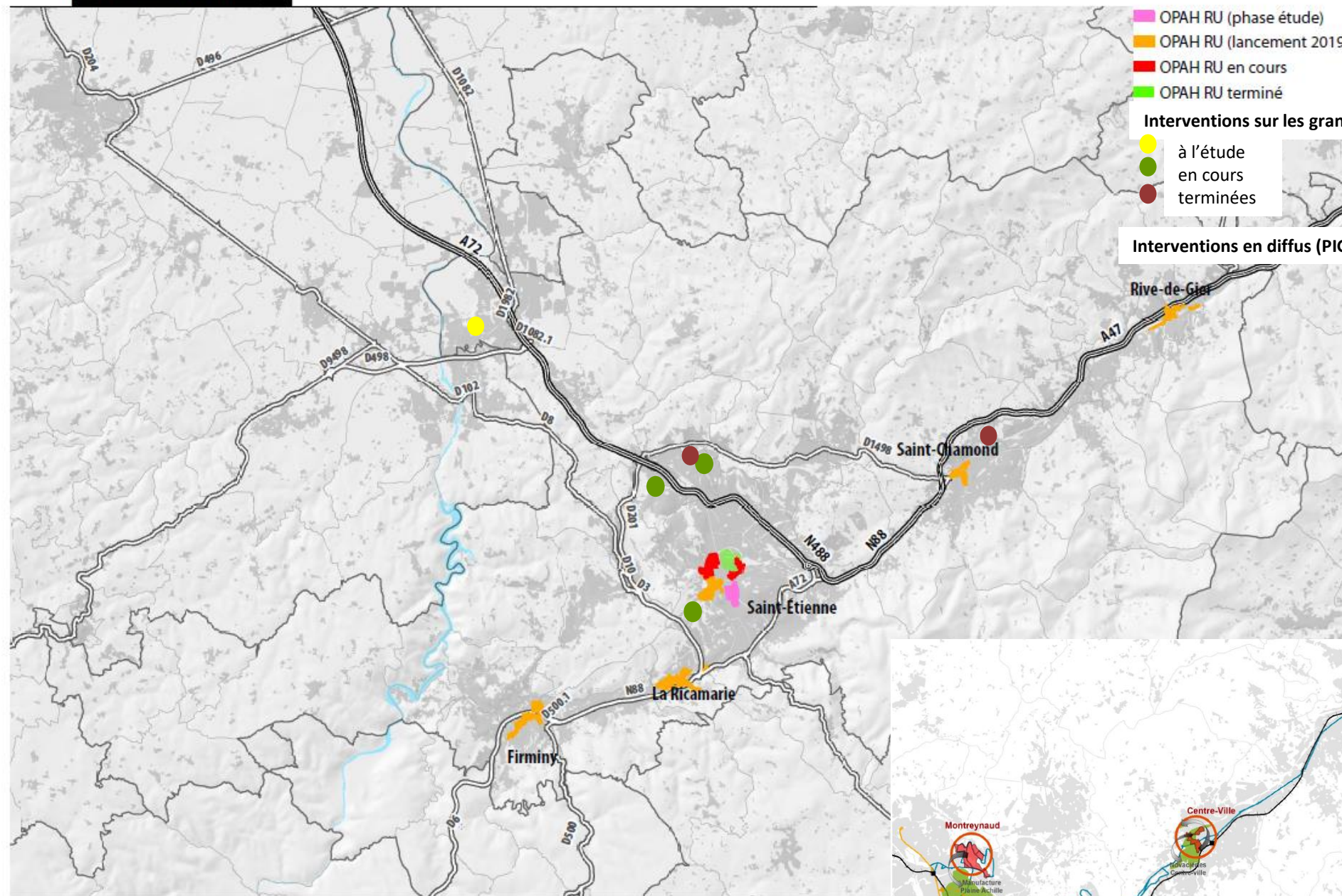
- ❑ **Des dispositifs territorialisés de type Opah-Ru articulés avec les outils fonciers et de l'aménagement (ORI, démolitions, recomposition du tissu urbain...).** Ils sont la réponse à un cumul de plusieurs critères (présence prégnante et concentrée d'habitat indigne, nécessité d'interventions foncières conséquentes, lien avec un projet urbain). Ces opérations sont conduites sur des périmètres resserrés, en lien avec des projets urbains structurants (requalification des espaces publics, dynamisme des équipements, valorisation et création de liaisons, réflexions sur les déplacements, projet de diversification sociale, revitalisation commerciale...).
- ❑ **Les dispositifs de traitement de l'habitat dégradé en diffus.** la Métropole n'est pas confrontée qu'à des problèmes urbains. Ces dispositifs de type PIG visent à traiter l'habitat dégradé plus ponctuel, cumulant des problématiques moins importantes en volume, plus diffuses et thématiques (favoriser la primo-accession dans l'ancien, lutter contre la précarité énergétique, adapter les logements à la perte d'autonomie, traiter l'habitat indigne, soutenir l'offre locative conventionnée sur des secteurs de projets et les communes soumises à l'article 55, accompagner la requalification des copropriétés fragiles).
- ❑ **Des dispositifs en faveur du redressement des grandes copropriétés dégradées ou fragiles construites dans les années 1950 à 1970** (fragilités sociales et financières, problématiques d'environnement urbain, bâti vieillissant, faible performance énergétique, dépréciation immobilière...).

- OPAH RU (phase étude)
- OPAH RU (lancement 2019)
- OPAH RU en cours
- OPAH RU terminé

Interventions sur les grandes copropriétés

- à l'étude
- en cours
- terminées

Interventions en diffus (PIG...) : 53 communes



Les sites du NPNRU

Les copropriétés : une cible de tous les dispositifs opérationnels de la Métropole (1)

❑ L'observation

- Objectif : un 1^{er} repérage des copropriétés fragiles et une veille
- Outils : observatoire des copropriétés (gestion Epures, lien outil Anah et le registre d'immatriculation des copropriétés), étude de terrain...

❑ L'intervention incitative

- **Le principe** : la Métropole est maître d'ouvrage et fait appel à un prestataire / animateur
- **La prévention** :
 - Cible : les « grandes copropriétés modernes » qui présentent des signes de fragilité
 - Objectif : agir en amont du processus de dégradation
 - Outils : POPAC, conseils de l'animateur Opah-Ru, réseau ADIL / Alec...
- **L'aide à la valorisation des parties communes** :
 - Cible : les petites copropriétés de centre ancien qui ont une gestion saine et qui présentent des problèmes de parties communes vétustes à rafraîchir
 - Objectif : soutenir l'attractivité résidentielle des centres anciens
 - Outils : PIG, Opah-Ru
- **Le redressement** :
 - Cible : les copropriétés qui cumulent les difficultés (dégradation du bâti voire indignité, occupation très sociale, problèmes de gestion...)
 - Objectif : accompagner la copropriété dans son organisation fonctionnelle et faire voter / réaliser les travaux de réhabilitation
 - Outils : PIG, Opah-Ru, OPAH copropriétés, Plan de sauvegarde

Les copropriétés : une cible de tous les dispositifs opérationnels de la Métropole (2)

❑ L'intervention curative ou coercitive

- **L'habitat indigne :**
 - En direction des copropriétés en situation de dégradation (sécurité ou santé)
 - Objectif : contraindre les copropriétaires à réaliser les travaux et entretenir leur patrimoine
 - Compétences croisées : communes ou Etat
 - Outils : procédures LHI (péril, insalubrité, interdiction d'habiter, mise en sécurité des équipements communs, substitution aux copropriétaires défaillants...)
- **Le portage de lots et le recyclage :**
 - En direction des copropriétés dont le processus de fonctionnement et d'entretien est bloqué
 - Objectifs : contraindre le vote des travaux, modifier l'occupation, changer le produit logement, restructurer pour améliorer l'habitabilité (création locaux communs, élargissement des entrées, curetage des arrières-cours...)
 - Compétences croisées : SEM, communes
 - Outils : foncier et aménagement (ORI, démolition...)

❑ Autre intervention : l'obligation ou l'incitation au ravalement des façades (communes)

❑ Le post-opérationnel

- En direction des copropriétés qui ont fait l'objet d'un accompagnement dans un dispositif
- Objectif : suivre l'évolution du processus de redressement de la copropriété et évaluer les actions publiques
- Outils : POPAC (si dégradation encore prégnante malgré les travaux) ou observatoire des copropriétés

Les copropriétés : une méthode d'intervention générale adaptée à chaque situation

1- Le repérage

(via l'observatoire, les études de terrain, les acteurs de la LHI, les signalements des habitants...)

2- La réalisation d'un diagnostic approfondi multi-critères

(nécessaire pour connaître le fonctionnement, l'historique et les difficultés de la copropriété)

3- L'identification des enjeux et la définition de la stratégie d'intervention

4- Des interventions souvent croisées

(articulation, coordination et cohérence entre ingénierie visant le redressement fonctionnel et financier, les actions incitatives et coercitives...). Implication de l'ensemble des acteurs (sociaux, juridiques, techniques...)

5- La programmation des travaux

travail en parallèle entre le volet financier (ressources des ménages, coût des travaux, reste à charge acceptable, subventions mobilisables, système de financements publics optimum avec aides individuelles, aide collective au syndicat, mixage des aides...) et le programme de travaux à déterminer (différents scénarios, coûts prévisionnels, invariants / options, appui à la rédaction des cahiers de charges de désignation de l'équipe de Moe, de consultation des entreprises...)

6- Le vote des travaux et le suivi du chantier

préparation du vote des travaux en AG (syndic, CS, information des copropriétaires...), phasage des travaux, suivi du bon déroulement du chantier, commission travaux, appui à la réception des travaux (levée des réserves...)

7- Le bilan et le post-opérationnel

Bilan et suivi effectués selon les indicateurs du diagnostic, atouts / faiblesses, effet sur les dynamiques de marché...

Les copropriétés : une méthode d'intervention générale adaptée à chaque situation (la grille d'analyse)

Environnement urbain	Occupation sociale	Gestion, fonctionnement	Situation financière	Etat du bâti et des équipements	Positionnement sur le marché immobilier
Situation géographique Insertion urbaine (nombre et formes bâtiments...) Secteur Contrat de Ville, centre ancien... Nuisances (proximité autoroute, voie ferrée...) Desserte (proximité TC...) Cadre de vie (espaces verts...) etc	Nombre PO, logements locatifs et logements vacants Profil des occupants (taux PO / locataires, niveau de revenus, PA, couples, personnes seules avec enfants...) Profil des bailleurs, présence d'un même bailleur avec plusieurs lots, SCI... etc	Fonctionnement CS / syndic / copropriétaires Taux participation AG Mobilisation CS Implication du syndic Analyse des documents de copropriété (RC, documents comptables, EDD...) etc	Budget prévisionnel voté / budget réel Niveau des charges (chauffage, eau, ECS, ascenseurs, honoraires syndic, assurances, contrat d'entretien...) Evolution budgétaire Dépenses de travaux d'entretien ou autres Fonds travaux Analyse des impayés et évolution (volume financier, petits / gros débiteurs, dettes fournisseurs) Politique de recouvrement des impayés etc	Structure (fondations, planchers, murs, escaliers, charpente...) Couverture Etanchéité des murs et toiture-terrasse Isolation Revêtements sols Autres (garde-corps, encadrements, menuiseries, volets, ascenseurs, locaux communs...) Réseaux (électricité, gaz, eau...) Chauffage (collectif, individuel...) ECS Sécurité / incendie Evaluation énergétique Grille de dégradation etc	Marché des transactions (volume des ventes, niveau des prix, profils vendeurs / acheteurs...) Location (rotation, niveau de loyers, profil locataires...) etc

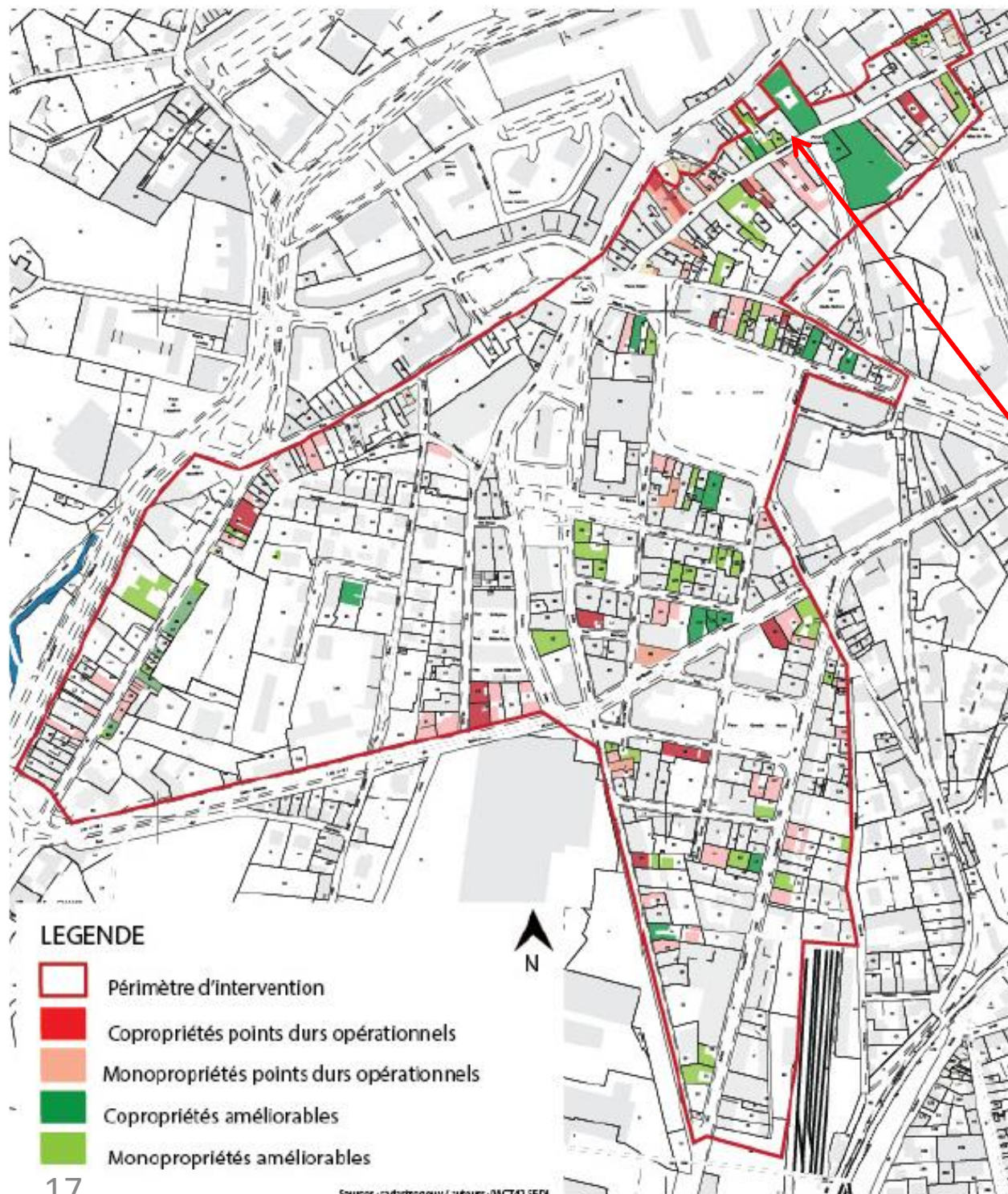
Exemple de repérage opérationnel : l'étude d'Opah-Ru en centre-ville de Saint-Chamond

❑ Éléments de diagnostic :

- ✓ 3 000 habitants (8% de la population communale), des ménages précarisés
- ✓ Plus de 1 600 logements dont 83% dans le parc privé
- ✓ Une majorité de mono-propriété. 97 copropriétés (28% du parc) :
 - 85 copropriétés anciennes : 66% en état d'usage et entretenues, 18% améliorables, 16% en points durs opérationnels (mauvais état, déficience de gestion, peuplement déséquilibré)
 - 12^e de grandes copropriétés modernes (problèmes thermiques et d'accessibilité)
- ✓ 11% de vacance essentiellement concentrée dans les mono-propriétés
- ✓ Un marché de l'accession dans l'ancien aux alentours de 950 € / m² et 1 100 € /m² pour des logements en copropriétés récentes bien placées

❑ Méthode de travail :

- Diagnostic approfondi : analyse statistiques, DIA, autorisation d'urbanisme, dires d'acteurs, repérage de terrain de l'état du bâti...
- Echantillon d'immeubles tests sur des profils d'immeuble à enjeux
- Élaboration de différents scénarios d'interventions : ilots de recomposition à enjeux croisés habitat / urbain, définition des priorités d'interventions (secteurs à enjeux), gabarits sur le volet incitatif et les immeubles en programme d'ORI
- Préparation de la phase opérationnelle : programme d'ORI, convention d'Opah-Ru, mode opératoire (concession d'aménagement)



Repérage des enjeux immobiliers

- Vétusté, médiocrité généralisée pour l'habitat ancien
- Fragilité technique pour les copropriétés modernes
- Des secteurs différenciés
- Une concentration des moyens rue de la République (commerces, aménagements, habitat...)

Exemple d'intervention : le volet copropriétés de l'Opah-Ru en centre-ville de Saint-Chamond 2019 à 2024 (1)

❑ **Cibles** : Copropriétés anciennes et copropriétés modernes

❑ **Objectifs quantitatifs sur 5 ans**

- 5^e copropriétés anciennes soit 40^e logements (traitement ORI, LHI, réhabilitation lourde)
- 12^e copropriétés anciennes soit 96^e logements (travaux de valorisation des parties communes)
- 4^e copropriétés modernes soit 140^e logements (traitement thermique, modernisation des équipements et accompagnement à la gestion)

❑ **Animation**

- mobilisation forte des copropriétaires et du syndic
- assistance à la remise en état des instances de gestion si besoin, à la maîtrise d'ouvrage et à la gestion financière du projet
- amélioration connexe des logements vétustes et le cas échéant acquisition/Recyclage de quelques lots
- accompagnement à l'élaboration d'un plan de patrimoine
- lien avec l'ADIL pour les actions de pédagogie et d'accompagnement au fonctionnement
- lien avec l'ALEC pour l'appréhension technique et l'assistance technique aux travaux

❑ **Aides financières**

- Dispositif au syndicat de copropriété de l'ANAH « LHI » et/ou « Copropriété dégradée » ou ANAH « Habiter Mieux » (dossiers individuels ou copropriété)
- Aides de SEM (majoration Anah, aide à la valorisation)
- Complétées le cas échéant d'aides individuelles (Département, CAF..), de prêts (Action Logement, organismes bancaires...) et des aides indirectes (crédits d'impôts..)

Exemple d'intervention : le volet copropriétés de l'Opah-Ru en centre-ville de Saint-Chamond 2019 à 2024 (2)

	Objectifs	Budget prévisionnel travaux	Aides Anah	Fart	Aides SEM	Total aides
Copropriétés modernes	4 (140 logements)	2 100 000 € (15 000 € / logement)	475 000 €	210 000 €	120 000 €	805 000 € (67% du montant des tx)
Copropriétés anciennes à valoriser	12 (96 logements)	300 000 € (3 000 € / logement)	35 000 €		82 000 €	117 000 € (39%)
Copropriétés anciennes dégradées	5 (40 logements)	800 000 € (20 000 € / logement)	300 000 €		150 000 €	450 000 € (56%)
TOTAL	21 (276 logements)	3 200 000 € (11 600 € / logement)	810 000 €	210 000 €	352 000 €	1 372 000 € (43%)

Une moyenne d'aides de l'Anah et du Fart de 32% + aides de la collectivité (SEM) de 11%

Soit une aide directe moyenne de 43%

Des aides complémentaires mobilisables (Action Logement, caisses de retraite, CAF, Département... en fonction du profil des ménages), des organismes de prêts à mobiliser et des aides indirectes à prendre en compte dans l'équilibre financier (CEE, crédits d'impôts...)

Exemple d'intervention : le volet copropriétés anciennes dégradées du PIG 2017 à 2022 (1)

- ❑ **Copropriété ancienne (avant 1948)** composée de 14 lots dont **4 logements** (2 PO modestes dont 1 famille avec un enfant handicapé, 1 logement locatif meublé et 1 logement vacant en indivision familiale)
- ❑ Copropriété de faible qualité constructive, pas de locaux communs, cage d'escalier étroite. Les logements occupés ont été réhabilités. Le confort du logement du rdc vacant date des années 1980. Chauffage individuel gaz...
- ❑ Budget annuel de 2 600 €. **Des impayés de 2 500 € répartis entre les 2 PO**
- ❑ Quelques travaux effectués : 2005 / 2007 couverture révisée, 2012 travaux d'électricité sur les communs
- ❑ **Repérage via le groupe habitat indigne de la commune.** En 2017 des chutes d'enduit de façades. Le syndic fait réaliser un rapport d'expertise puis démissionne en septembre 2018, laissant la copropriété sans syndic. Face à l'inaction des copropriétaires, la commune prend un arrêté de péril ordinaire en 2018
- ❑ **Intégration dans l'accompagnement du PIG** (animation Soliha Loire) :
 - 1) Assister le syndicat dans la recherche d'un nouveau syndic
 - 2) Nouveau syndic en novembre 2018. Priorité à la reconstitution d'une comptabilité fiable (jusqu'en février 2019), puis devis pour la réalisation des travaux liés au péril
 - 3) Travail sur le programme de travaux et le plan de financement

Exemple d'intervention : le volet copropriétés anciennes dégradées du PIG 2017 à 2022 (2)

❑ Face à la situation de la copropriété, un phasage des travaux nécessaires :

- 1) Travaux liés au péril : 2019
- 2) Valorisation des communs (remplacement des fenêtres des communs, changer l'interphone et rafraîchir la cage d'escalier) : 2020 / 2021

❑ Face à la situation d'handicap du ménage PO, des travaux d'adaptation du logement (dossier individuel PIG constitué mobilisant des aides Anah et CAF)

❑ Vote des travaux liés au péril en AG de mars 2019 :

- Travaux sur pignon, remplacement porte d'immeuble, étude structure
- Montant des travaux : 20 000 € TTC

❑ Le travail financier :

- Des quotes-parts travaux de 3 200 € (PB) à plus de 6 000 € (PO)
- Des appels de charges à honorer mais des retards récurrents pour les 2 PO
- Des PO qui doivent faire face à 6 000 € à 7 000 € (travaux + impayés de charges)
- Le principe des aides :
 - Une aide Anah copropriété dégradée (aide au syndicat) : 50% du montant HT
 - Une aide complémentaire de la Métropole : 10% du montant des travaux HT
 - Des aides individuelles (CAF...) en fonction du profil des ménages (1 PO)

- Scenarios :

- 1) aide maximale au syndicat. Un reste à charge pour les PO de 4 000 €
- 2) mixage des aides. Mais les PB ne souhaitent pas être aidés
- 3) aide Anah et SEM fléchée sur les 2 PO (scenario privilégié). Un reste à charge pour les PO de 2 000 €

❑ A venir : la validation du plan de financement puis les travaux

Synthèse : les facteurs de réussite et les faiblesses

❑ Facteurs de réussite :

- L'adhésion des copropriétaires au projet. Pour ce faire, les copropriétaires ont souvent besoin de comprendre le projet et ses évolutions, de sentir la mobilisation et le soutien des acteurs publics (présence aux AG, rencontres restreintes, implication des élus...)
- Un bon fonctionnement entre le triptyque syndic / CS / copropriétaires
- Un syndic et un conseil syndical impliqués et volontaires
- Une ingénierie d'accompagnement conséquente avec des expertises financières, sociales, techniques (// AMO)
- Un partenariat important : communes, EPCI, Anah, Département, CAF, Action Logement, opérateurs, Alec, ADIL, réseaux bancaires...
- Plan de financement : un reste à charge acceptable et supportable pour chaque copropriétaire, des subventions directes (Anah, collectivités...) importantes et des organismes de prêts à mobiliser
- Un traitement des impayés : travail social, accompagnement des petits débiteurs vers un échelonnement des dettes, procédures à l'encontre des « mauvais payeurs », pour les situations les plus lourdes étude des possibilités de portage...
- Un suivi de l'état des lieux au post-opérationnel
- Une vigilance sur les ventes (profil des nouveaux acquéreurs, prix de vente...)
- Un accompagnement hors copropriétés fragiles : ADIL, Alec...

❑ Mais...

- Un repérage croisé entre statistiques et terrain
- Des temps d'accompagnement longs
- Des plans de financement parfois perçus comme inégalitaires par les copropriétaires
- Des difficultés de compréhension des critères d'aides de l'Anah et des collectivités qui peuvent susciter des réactions, du programme de travaux à réaliser...
- Une animation chronophage
- Des ménages qui achètent en copropriétés sans se préoccuper de la copropriété...

❑ Observation et veille :

- la révision de l'observatoire avec le registre des copropriétés
- l'animation de l'observatoire

❑ Phase opérationnelle :

- le suivi des dispositifs en cours
- le lancement des dispositifs programmés (Opah-Ru, POPAC...)
- l'étude de prochains dispositifs

❑ Articulation avec le Plan Initiative Copropriétés (PIC) et l'intégration des interventions d'Action Logement



Véronique POLIZZI

Chargée de mission habitat privé

veronique.polizzi@saint-etienne-metropole.fr

Ligne Directe 04 77 53 73 63

Mobile 06 26 74 19 54

Fax 04 77 53 73 79

Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale

Service habitat et accessibilité

2 Avenue Grüner - CS 80257

42 006 Saint-Etienne

www.saint-etienne-metropole.fr