



# Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

## ***Les sites complexes en copropriété***

8 juillet 2021

### **Les enjeux des situations complexes en copropriété en NPNRU**

Les deux territoires présentés aujourd'hui illustrent la même problématique : la localisation de copropriétés au sein de quartiers ressortant de la géographie prioritaire de la politique de la ville peut conduire à l'accélération de leur fragilisation si la situation n'est pas envisagée de manière globale.

Les démarches de renouvellement urbain s'arrêtant aux portes de la copropriété entraînent en effet une déqualification souvent brutale du parc privé. Il existe de fait des phénomènes de report d'un ensemble immobilier à l'autre (trafics, squats, etc.), qui s'expriment de plus en plus visiblement dans les copropriétés au fil de l'amélioration du parc social voisin. On en arrive parfois à des situations extrêmes, pour la résolution desquelles la question de la pérennité de la copropriété peut se poser, ainsi que nous le verrons à travers l'exemple du quartier du Château Blanc.

La coordination des interventions devient alors indispensable, de manière à conjuguer l'intervention ciblée sur la copropriété - fondée sur une stratégie de long terme - et l'amélioration au sens large de son environnement urbain par un recours renforcé à l'ensemble des politiques de droit commun (éducation, sécurité, santé, etc.) doublées de procédures d'exception.

C'est le premier apport des ORCOD - opérations de requalification des copropriétés dégradées, créées par la loi « ALUR ». Les témoignages des deux territoires montrent bien l'intérêt d'avoir un regard et une capacité d'intervention d'ensemble, multi sites, et simultanée. Ils illustrent également la façon dont l'ORCOD peut faciliter la gestion de situations différenciées, en cohérence, en favorisant le recours à toute la gamme des outils et dispositifs existants. Cela met en évidence le fait que le maillage copropriété / urbain permis par cet outil ensemblier donne la possibilité au maître d'ouvrage de choisir avec discernement la stratégie la plus adaptée (redressement / recyclage) pour chacune des copropriétés ainsi que les leviers d'intervention correspondants.

Toutefois, l'acuité des difficultés est telle qu'en dépit des efforts des pouvoirs publics, le résultat n'est jamais acquis. Et lorsque les actions produisent leurs effets, c'est souvent au terme de plusieurs années, pendant lesquelles un dispositif de gestion transitoire prend tout son sens, notamment afin d'aider les habitants à supporter l'attente. Les copropriétés du quartier de Borny à Metz en fournissent une parfaite illustration, au travers notamment du PACOD 2015-2019 et des interventions qui lui ont fait suite. L'ORCOD apporte la possibilité de « panacher » toute la palette des interventions permettant de prendre en compte la situation donnée des copropriétés, l'opérationnel et le pré-opérationnel. Mais la question de la pérennité de la copropriété en elle-même peut se poser, ce qu'illustre plus particulièrement la présentation de la copropriété Robespierre dans le quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray.

## Discussion

### Copropriétés du quartier de Borny – Metz

***Quel est le profil actuel des occupants/bailleurs dans ces copropriétés ? Comment a évolué l'occupation ces dernières décennies au fur et à mesure des dispositifs ?***

→ Il y a une certaine mixité dans les copropriétés du quartier entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants. Aucun propriétaire ne dispose d'une dizaine de logements sur un même immeuble. Il n'y a pas eu de profils de marchands de sommeil qui ont été repérés. Entre l'administrateur provisoire et l'engagement de programme de travaux, la question des restes à charge pour les copropriétaires reste toujours au centre des enjeux.

***Des subventions individuelles complémentaires à celles de l'Anah sont-elles mobilisées ? Si oui, sous quelles conditions ?***

→ Lorsque que le projet de rénovation répond au critère du dispositif « Habiter Mieux », il y a la prime énergie par logement de l'Anah et une aide collective de Metz Métropole plafonnée selon le nombre de logements. Pour la copropriété Bernadette, la ville de Metz a alloué une subvention individuelle au cas par cas selon les revenus des ménages. Les aides individuelles sont relativement faibles par rapport aux nombreuses aides apportées au syndicat des copropriétaires.

***Une sortie du régime de l'administration provisoire est-elle envisagée pour la copropriété Bernadette ?***

→ L'administrateur a été mandaté en 2014 sur cette copropriété. Il y a des avancées sur la gestion, plusieurs logements ont été rachetés par les bailleurs sociaux, le programme de travaux avance... ; toutefois, elle reste encore très fragile, et il n'est pas prévu pour l'heure de mettre fin à la mission de l'administrateur provisoire à court ou moyen terme. L'aide à la gestion de l'Anah couvre en grande partie les frais supplémentaires générés par le dispositif, ce qui pénalise peu les copropriétaires sur leurs restes à charge.

***Quelle est la structure des impayés ? Comment a-t-elle évolué au fil des dispositifs mis en place ?***

→ La situation est très variable d'une copropriété à l'autre. Parfois, c'est la multitude des impayés qui entraîne la fragilisation de la copropriété ; parfois, au contraire, la dette va se concentrer sur cinq « gros » débiteurs. Dans ce dernier cas de figure, la solution du portage peut s'avérer intéressante. Le profil des débiteurs est aussi varié : cela peut être des copropriétaires bailleurs comme des copropriétaires occupants. Les propriétaires des locaux commerciaux sont globalement peu concernés. Au fil du temps, le volume d'impayés tend à diminuer au fur et à mesure des accompagnements.

***Pouvez-vous détailler les actions engagées sur la gestion urbaine et sociale de proximité ?***

→ Il y a une nécessité pour les conseils syndicaux d'avoir un interlocuteur terrain pour les problématiques de voitures incendiées, de propreté, d'incivilités, d'espaces verts, etc. Celui-ci fait ensuite le lien avec les services concernés (police nationale, police municipale, mairie de quartier, etc.). Une newsletter a également été mise en place sur les copropriétés accompagnées.



### ***Pourquoi la copropriété Borny Nord n'est-elle pas éligible aux aides collectives ?***

→ Le taux d'impayés sur cette copropriété est très important, ce qui complexifie les actions de redressement et l'engagement d'un programme de travaux. 50 % des lots sur cette copropriété sont des locaux commerciaux. De ce fait, cette dernière sort du cadre des aides de l'Anah qui demandent au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale. Des réflexions sont en cours pour accompagner autrement la copropriété.

### ***Les filets sur la façade ont-ils été installés pour éviter les jets de déchets ?***

→ Non, il s'agit d'une mesure de sécurité visant à éviter la chute de plaques d'isolants menaçant de tomber.

### ***Comment travaillez-vous sur l'ORCOD de Metz avec les administrateurs provisoires ?***

→ Il y a deux administrateurs provisoires qui exercent sur l'ORCOD de Metz. Ils sont en lien avec l'opérateur, et conviés dans les réunions de travail et dans les comités techniques. Ils comprennent assez bien les enjeux locaux, le fonctionnement des dispositifs et les modalités d'aides à la rénovation.

## **Copropriétés du quartier de Château Blanc – Saint-Étienne-du-Rouvray**

### ***Les logements créés dans le cadre du PRU sont-ils uniquement des logements sociaux, ou de nouvelles copropriétés ont-elles été construites ?***

→ Seuls des logements locatifs sociaux ont été reconstruits sur le quartier lors du premier PRU. Il a été fait le choix d'avoir des constructions à taille humaine en lien avec le tissu avoisinant sous forme d'habitat individuel superposé, permettant de minimiser les parties communes. Il n'y a pas eu de construction de nouvelle copropriété.

### ***Avec si peu de propriétaires occupants au sein des copropriétés et si peu de participation en assemblées, quelles ont été les stratégies de redressement adoptées et d'accompagnement à l'engagement de travaux ?***

→ Les propriétaires occupants historiques dans le quartier qui étaient en position de choix sont partis. Sur Robespierre, les immeubles ont très vite été perçus comme un moyen d'accès au logement locatif social, conduisant à une forte rotation des occupants et par la même à l'arrivée de marchands de sommeil profitant d'un marché immobilier très bas sur le secteur. En matière de redressement, l'administrateur provisoire a été doté de tous les pouvoirs (aussi bien du syndic que ceux du syndicat des copropriétaires), ce qui a permis de pallier cette faible mobilisation des propriétaires.

### ***Pourriez-vous développer la question du privilège immobilier dans le cadre des impayés ?***

→ La copropriété peut demander un privilège spécial immobilier. C'est une sorte d'hypothèque de la dette des copropriétaires en situation d'impayés. Lorsqu'un logement est vendu ou lors d'une saisie immobilière, cette part est retirée et redonnée à la copropriété en priorité avant les autres créanciers. Même avec ces privilèges, les copropriétaires arrivent rarement à récupérer l'ensemble de la dette due, notamment lorsque la dette dépasse la valeur immobilière du bien.

### ***Quels sont les niveaux de loyers pratiqués dans les copropriétés ? Sont-ils plus élevés que les loyers pratiqués dans le parc social ?***

→ Les loyers dépassent largement ceux pratiqués dans le parc de logements sociaux (500 à 600 €). Il s'agit essentiellement de grands logements, et les propriétaires bailleurs n'hésitent pas à « gonfler » les prix du fait des allocations logements que pourront percevoir les locataires.



***Depuis la notification de la carence sur Robespierre, les copropriétaires continuent-ils de payer leurs charges ?***

→ Avant notification, 40 % seulement des appels de charge étaient payés par les propriétaires. Juste après la notification, la copropriété est passée à 30 %, pour arriver à 10 % aujourd'hui. La situation a été la même lors de la communication par les pouvoirs publics sur la démolition de l'immeuble Sorano. Ce phénomène ne fait malheureusement qu'accélérer et accentuer la dégradation de l'immeuble.

***Pouvez-vous expliciter davantage la lutte contre l'habitat indigne sur ces copropriétés ?***

→ Dans le cadre de la démolition de l'immeuble Sorano, plusieurs groupes de travail avec les différents partenaires ont été mis en place pour lutter contre l'habitat indigne. Plusieurs dispositifs sont mobilisés dont la conservation des allocations logements et le permis de louer depuis septembre 2020. Par la multiplicité des dispositifs mobilisés, le souhait est de montrer le durcissement des règles envers les marchands de sommeil.

***Avez-vous engagé un mode de travail particulier avec l'administrateur provisoire ? L'administrateur provisoire implique-t-il les copropriétaires dans ses décisions ? Des réunions d'informations sont-elles organisées ?***

→ La mission première des administrateurs provisoires est de résorber la situation d'impayés, avec des moyens qui sont souvent assez limités. Pour la partie gestion courante, ils semblent souvent peu armés en interne pour assurer cette mission au vu de l'ampleur des besoins. Sur Robespierre, la personne en charge de la copropriété partageait il y a encore quelques années son temps avec celle de Grigny 2. Il y a des difficultés pour les copropriétaires, tout comme pour les collectivités, à obtenir des informations. Des réunions d'informations ont tout de même été réalisées au départ avec les copropriétaires, et parfois avec les locataires, selon les sujets abordés.

***Un des enjeux majeurs pour le redressement sur ce type de quartier est de créer de la « valeur » immobilière, signe d'attractivité urbaine. Quel indicateur avez-vous mis en place pour observer dans la durée la bonne tendance sur les valeurs foncières ?***

→ C'est un sujet sur lequel les partenaires ne sont pas encore concentrés, notamment pour mettre en place des indicateurs. Aujourd'hui, il n'y a pas de valeur immobilière sur le quartier, les prix sont très bas. Il est espéré que le recyclage de la copropriété Robespierre va permettre de redonner à terme une certaine valeur au site, d'autant que les franges sont composées de logements rénovés ou nouveaux. Le seul indicateur aujourd'hui qui peut être ressenti est l'intérêt des promoteurs, qui reste pour le moment « de courtoisie ».

## **Conclusion**

Les interventions montrent la nécessité d'appréhender la notion de temps « long » compte tenu de la complexité des situations à traiter : prolongation du PACOD par l'ORCOD à Borny, succession des plans de sauvegarde, durée d'administration provisoire sans certitude que cette dimension provisoire soit respectée... qui soulignent l'ancienneté des interventions et le temps nécessaire pour enclencher des solutions sur ces secteurs. Cela renforce l'intérêt de la gestion transitoire et de la gestion urbaine et sociale de proximité pour répondre aux attentes des copropriétaires au quotidien. Cela pose également la question des adaptations du cadre d'intervention qu'il faudrait peut-être envisager pour les dispositifs de carence. Cela met enfin l'accent, au-delà des questions d'habitat, d'aménagement et d'urbanisme, sur la nécessaire mobilisation des politiques de droit commun (santé, éducation, social) dans une approche globale et de long terme, avec l'ensemble des partenaires.

## Annexe - Liste des inscrits

| Nom             | Prénom       | Structure                             |
|-----------------|--------------|---------------------------------------|
| Leguillette     | Gaëlle       | Bron                                  |
| Panisset        | Juliette     | Meyzieu                               |
| Lefrançois      | Déborah      | Saint-Étienne-du-Rouvray              |
| Perret          | Stéphanie    | Saint-Priest                          |
| Greffet         | Alexia       | Agglo Pays d'Issoire                  |
| Srikah          | Sarah        | Agglo Pays d'Issoire                  |
| Croze           | Christine    | Annonay Rhône Agglo                   |
| Plavis          | Gaël         | Arche Agglo                           |
| Lours           | Laura        | CA du Bassin d'Aurillac               |
| Bay             | Jérôme       | CA du Puy-en-Velay                    |
| Ruez            | Jean         | CA Grand Lac                          |
| Cassar          | Dora         | CA Porte de l'Isère                   |
| Egon            | Axelle       | CC Arve et Salève                     |
| Brahimi         | Sarah        | CC Bouzonvillois Trois Frontières     |
| Bourgoin        | Marielle     | CC Cœur de Maurienne Arvan            |
| Biotteau        | Magalie      | CC Cœur de Tarentaise                 |
| Fédollière      | Jessia       | CC du Rhône aux Gorges de l'Ardèche   |
| Haas            | Naomi        | CC Tiers Dore et Montagne             |
| Uzel            | Fanny        | Communauté de l'ouest rhodanien       |
| Experton        | Audrey       | Grand Bourg                           |
| Ruiz            | Roland       | Grand Chambéry                        |
| Beurel          | Morgane      | Grenoble-Alpes métropole              |
| Frezza          | Édith        | Grenoble-Alpes métropole              |
| Malavaud        | Christophe   | Loire Forez Agglomération             |
| Herda           | Fanny        | Métropole de Lyon                     |
| Duboscq         | Christel     | métropole Rouen Normandie             |
| Aubel           | Kévin        | Metz métropole                        |
| Paneghini       | Maryse       | Metz métropole                        |
| Largeron        | Annie        | Saint-Étienne métropole               |
| Polizzi         | Véronique    | Saint-Étienne métropole               |
| Gibert          | Lola         | Valence Romans Agglo                  |
| Battut          | Paul         | Vichy Communauté                      |
| Roussely        | Delphine     | Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes |
| Catté Wagner    | Sébastien    | Anah                                  |
| Souchard        | Albert       | DDT 01                                |
| Jammes          | Fabienne     | DDT 15                                |
| Evellin         | Julien       | DDT 63                                |
| Vallet          | Marie-France | DDT 63                                |
| Guétat          | Benjamin     | DDT 69                                |
| Tore            | Virginie     | DDT 73                                |
| Fonta           | Anne         | DDT 74                                |
| Courouble       | Frédérique   | DDTM 2B                               |
| Raffini         | Jean         | DDTM 2B                               |
| Bauregard       | Stéphanie    | DREAL Auvergne-Rhône-Alpes            |
| Duplain         | Maxime       | DREAL Auvergne-Rhône-Alpes            |
| Morichon        | Aurélie      | DREAL Auvergne-Rhône-Alpes            |
| Piffet          | Alexis       | DREAL Corse                           |
| Supper          | Meriem       | Asder                                 |
| Bach            | Nathalie     | Citémétrie                            |
| Lestrade        | Nina         | Citémétrie                            |
| Vannier         | Denis        | CS Partenaire (Oxalis)                |
| Cavaillès       | Nathalie     | Logiah 04                             |
| Peyron          | Léa          | Soliha Drôme                          |
| Ciaravola       | Lisa         | Soliha Loire                          |
| Chausse         | Ségolène     | Urbanis                               |
| Descamps        | Pierre       | Urbanis                               |
| Huret           | Julie        | Urbanis                               |
| Kizilkaya       | Amel         | Urbanis                               |
| Makadi          | Sarah        | Urbanis                               |
| Michau-Bauchard | Alizée       | Urbanis                               |
| Péligon         | Frédéric     | Urbanis                               |
| Pérez           | David        | Urbanis                               |
| Rabeisen        | Élisa        | Urbanis                               |
| Pupier          | Marion       | ADIL 42-43                            |
| Cronier         | Raphaële     | ADMIL                                 |
| Largeron        | Chantal      | Caf région ARA                        |
| Seninck         | Julie        | CLCV Rhône & Métropole de Lyon        |
| Pidoux          | Marion       | CSF                                   |
| Deredenat       | Jean-Louis   | GrandLyon Habitat                     |
| Barbot          | Christophe   | Square habitat                        |
| Pedrini         | Mathieu      | Unis Lyon                             |