



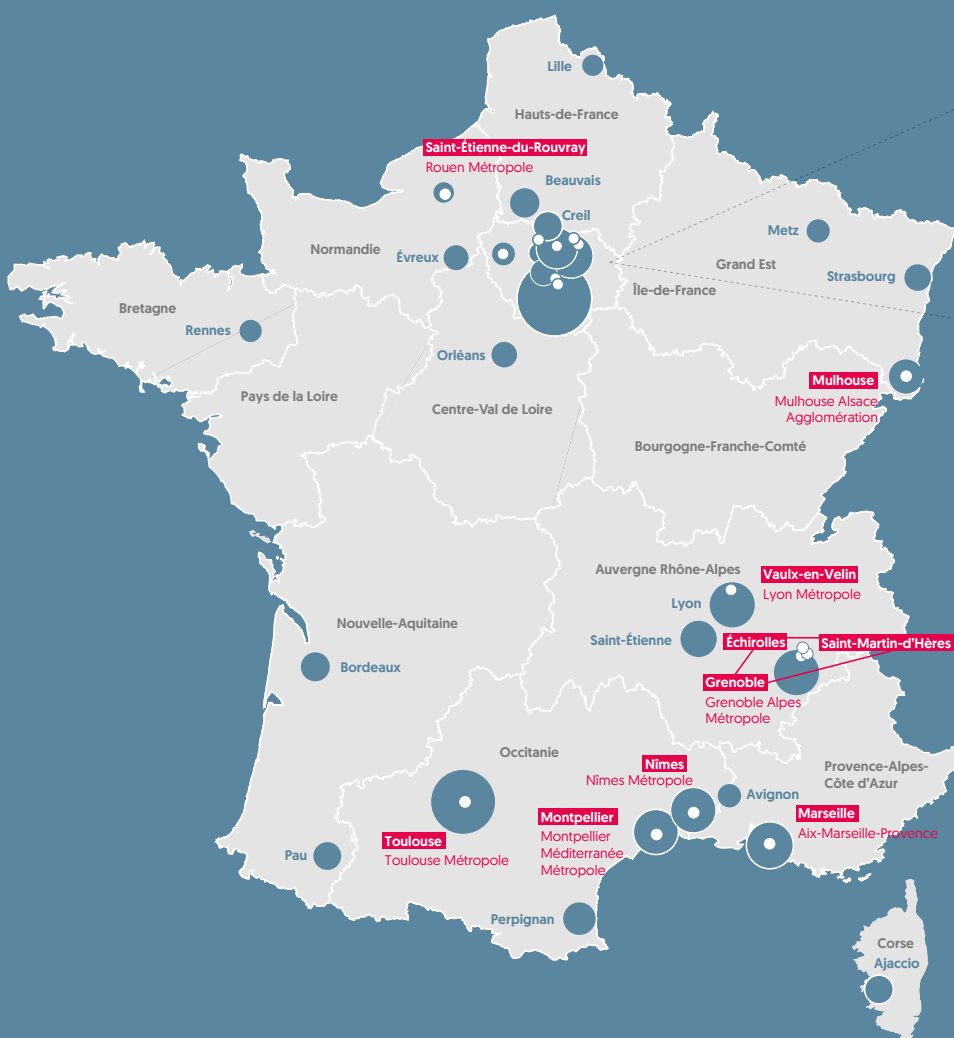
—
**RECUEIL
D'OUTILS ET
D'EXPÉRIENCES**
—



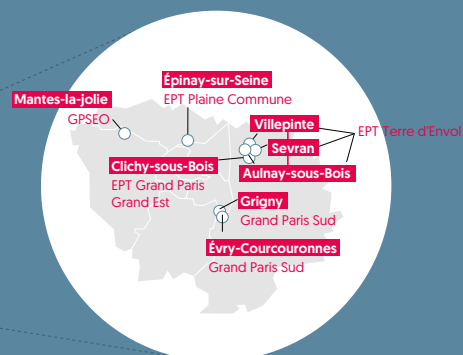
Plan Initiative Copropriétés **Des dispositifs pour accompagner les interventions locales**

JANVIER 2021

CARTE DES 14 SITES EN SUIVI NATIONAL



Île-de-France



- Site en suivi national
- Établissement public d'appartenance
- territoires concentrant plus de 500 logements en copropriétés en difficulté d'après le recensement effectué par les préfets de région en février 2018

Préface

Depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Thématique complexe et plurielle, elle mêle les questions juridiques, urbaines, d'ingénierie, de bâti et les questions sociales.

Intervenir dans ces copropriétés, c'est d'abord les identifier et agir sur des immeubles privés habités par des propriétaires ou des locataires, le plus souvent en situation précaire. Le but ultime n'est pas uniquement de restaurer un bâti détérioré ; c'est surtout d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, de ces ensembles, de ces quartiers.

L'intervention publique sur les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour les élus locaux confrontés à la question du mal-logement, au risque de péril et d'insécurité de leurs administrés. Face à l'ampleur du sujet et à l'enchevêtrement des problématiques qu'il englobe (insalubrité, mise en danger, sécurité publique, relégation territoriale et sociale...), des mesures (des plus incitatives au plus coercitives) sont posées.

Le plan Initiative Copropriétés, annoncé en octobre 2018 par le gouvernement, est piloté par l'Anah et propose une intervention renouvelée. Il mobilise des compétences techniques et des moyens financiers de nombreux partenaires autour des élus, avec un seul mot d'ordre : **proposer des modes d'intervention à la carte aux territoires concernés.**

Cette méthode repose sur la mobilisation des acteurs, leur synergie, leur mise en responsabilité et la création d'outils d'ingénierie dédiés.

« Initiative Copropriétés » propose une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche **ciblée, territorialisée, organisée et planifiée.**

C'est tout l'enjeu de ce document pédagogique qui recense pour chaque dispositif de l'Anah dédié aux copropriétés :

- ▶ une fiche reprenant le contenu du dispositif
- ▶ des fiches retour d'expérience.

Ce recueil est véritablement un point d'étape dans la mise en œuvre opérationnelle du plan Initiative Copropriétés grâce au partage des expériences.



Thierry Repentin
Président de l'Anah

Le portage CDC Habitat
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Métropole Aix-Marseille-Provence,
Mulhouse-Alsace Agglomération 114

Études pré-opérationnelles pour la définition
de dispositifs d'intervention dans les copropriétés
au sein d'un projet NPNRU
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Les copropriétés
des Ewües à Cluses 119

Le mixage des aides au syndicat des copropriétaires
RECUEIL D'EXPÉRIENCE L'OPAH RU de Rennes 124

Le processus de mise en place d'un contrat
de performance énergétique (CPE) pour la rénovation
des copropriétés
RECUEIL D'EXPÉRIENCE La copropriété Côtes de Seine
à Mantes-la-Jolie 130

Axe 3

Des copropriétés fragiles à accompagner 136

Observer, prévenir, réhabiliter 136

I — UN OUTIL DE CONNAISSANCE : LE REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS (RNC) 137

Utilisation du RNC
RECUEIL D'EXPÉRIENCE DREAL Pays de Loire et DREAL
PACA 138

II — VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS (VOC) 142

FICHE RÉCAPITULATIVE 142

Observer, connaître, prévenir : la VOC comme outil
de définition des politiques locales d'intervention
RECUEIL D'EXPÉRIENCE La VOC de Grenoble-Alpes
Métropole 143

RECUEIL D'EXPÉRIENCE La VOC
de Lorient-Agglomération 148

III — LE PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC) 154

FICHE RÉCAPITULATIVE 154

Une action en faveur des copropriétés du centre-ville,
patrimoine de la Reconstruction
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Le POPAC de Saint-Nazaire 155

Dispositif POPAC en NPNRU
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Les Couronneries à Poitiers 160

Un POPAC préventif et post-opérationnel
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Le quartier de la Duchère
à Lyon 166

Un POPAC post-opérationnel pour la finalisation
du redressement d'une copropriété
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Copropriété La Fontenelle
à La Courneuve 169

IV — LE DISPOSITIF MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS 174

FICHE RÉCAPITULATIVE 174

Les actions des partenaires nationaux 175

FICHE RÉCAPITULATIVE Les outils de l'ANRU 176

FICHE RÉCAPITULATIVE L'intervention de CDC Habitat
dans les copropriétés dégradées 182

FICHE RÉCAPITULATIVE Le mode d'intervention
de Procvivis 183

FICHE RÉCAPITULATIVE Le réseau ANIL/ADIL 185

FICHE RÉCAPITULATIVE L'action des organismes HLM
en copropriété 189

Boîte à outils 195

Structuration du suivi régional PIC
RECUEIL D'EXPÉRIENCE DREAL Grand-Est, Occitanie et
Auvergne-Rhône Alpes 196

FICHE MÉTHODOLOGIQUE (Anah siège) CCTP
pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle
« copropriété en difficulté » 202

FICHE MÉTHODOLOGIQUE (Anah siège) La réalisation
des travaux d'office avec un financement
de l'Anah 211

FICHE MÉTHODOLOGIQUE (Drihl-idf) Doctrine régionale
sur le financement des travaux d'urgence 215

FICHE MÉTHODOLOGIQUE Drihl-idf) L' aide à la gestion
urbaine de proximité 219

Glossaire 223

Axe 1.

Des copropriétés très dégradées : des **quartiers** et des **copropriétés** à transformer

LES CONDITIONS PRÉALABLES DE LA RÉUSSITE

1

Impliquer les collectivités locales à toutes les échelles (commune, EPCI, département, région)

La coordination, le partenariat et l'implication de chacune des collectivités sont nécessaires pour mettre en œuvre :

- ▶ une concertation avec les habitants afin que le projet urbain réponde à leurs attentes;
- ▶ une gestion urbaine de proximité incluant pleinement le parc privé et les copropriétaires;
- ▶ un accompagnement adapté au relogement des ménages;
- ▶ une sécurisation des opérateurs de portage;
- ▶ un financement adapté pour les copropriétés à sauvegarder.

2

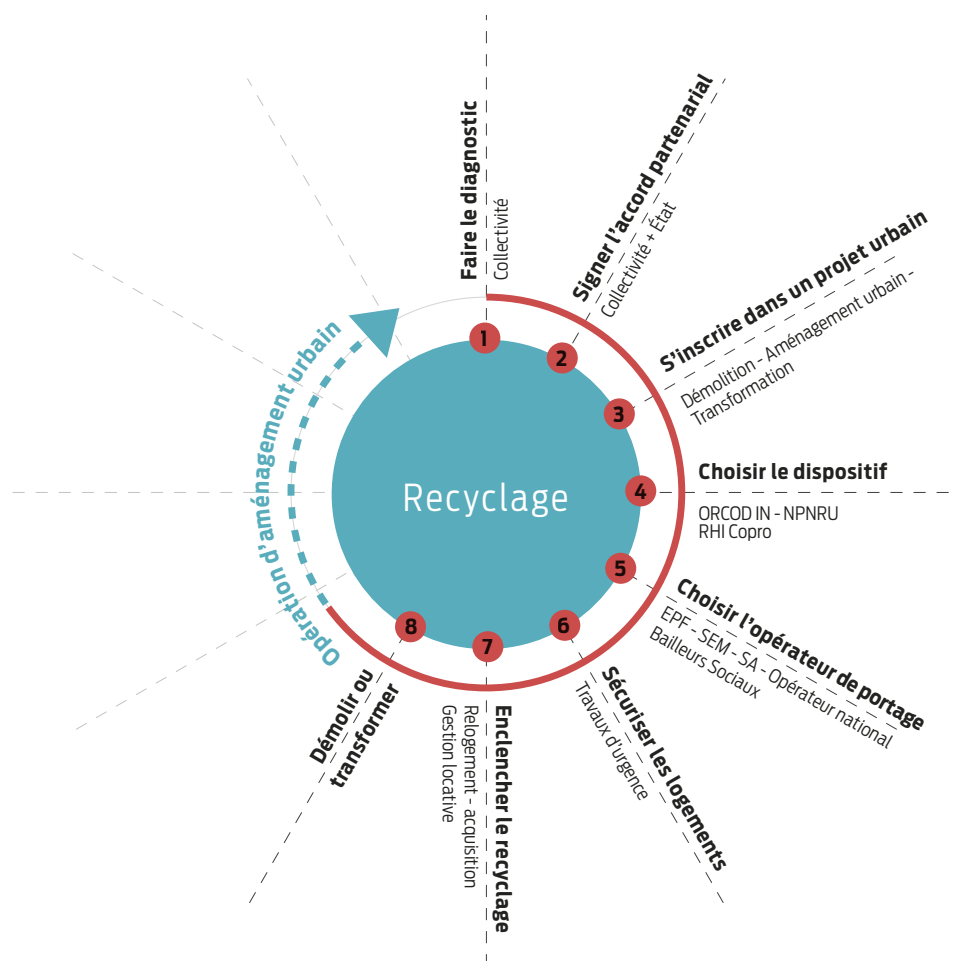
Se doter d'une stratégie locale d'intervention partagée avec l'ensemble des acteurs incluant l'ensemble des dispositifs d'Initiative copropriétés

Il s'agit de mettre en œuvre, de manière assumée, un plan d'actions sur mesure selon les difficultés des copropriétés, qui soit en forte cohérence avec le projet urbain.

Par exemple :

- ▶ permettre une transformation des copropriétés à recycler en prévoyant et assumant le relogement des occupants et l'expropriation notamment des marchands de sommeil;
- ▶ élaborer une stratégie allant jusqu'à une déclaration d'utilité publique (DUP), permettant la transformation des copropriétés (recyclage, démolition, transformation en logement locatif social (LLS)).

PROCESSUS POUR ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION DES COPROPRIÉTÉS



1

Faire un diagnostic

Une étude réalisée par la collectivité maître d'ouvrage permet de qualifier la situation de la copropriété. Le diagnostic peut conclure à la nécessité d'une opération de recyclage.

3

S'inscrire dans un projet urbain

Afin de transformer durablement le quartier, l'intervention de recyclage s'inscrit dans le projet urbain porté par la collectivité pour définir la destination du foncier libéré.

2

Signer un accord partenarial

L'accord partenarial est formalisé dans le cadre d'une convention (ORCOD IN, ORCOD, NPNRU, ORT). À ce titre il convient de signaler les évolutions législatives suivantes :

- ▶ pouvoir désigner tout opérateur pour la maîtrise d'ouvrage d'une ORCOD IN;
- ▶ permettre de déléguer le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) à un opérateur autre que l'EPF désigné par l'État en ORCOD IN ou ORCOD de droit commun.

4

Choisir le dispositif adapté à la configuration de l'opération de transformation

Les opérations de recyclage, lourdes et complexes, nécessitent d'importants investissements publics. C'est pourquoi Initiative copropriétés propose des solutions de financement des déficits d'opération, selon les projets et des besoins des collectivités. Il peut s'agir de :

- ▶ la mobilisation d'une taxe spéciale d'équipement (TSE) dédiée à l'établissement public foncier (EPF) d'État en cas de mise en œuvre d'une ORCOD IN;

- ▶ la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80 % par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour les opérations inscrites dans un périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU);
- ▶ la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80 % par l'Anah pour les copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence par le tribunal de grande instance (TGI) (nouvel outil).

Ces financements permettront aux collectivités locales de réaliser des projets tendant vers une véritable transformation des quartiers.

5

Choisir le ou les opérateurs d'acquisition et de portage massif de logements

Dans le cadre du recyclage des copropriétés, les collectivités mobilisent des opérateurs (société d'économie mixte (SEM), société publique locale (SPL), société publique locale d'aménagement (SPLA), bailleurs sociaux, établissement public d'aménagement (EPA), EPF afin d'acquérir des logements tout en accompagnant les occupants et le fonctionnement de la copropriété (relogement, travaux d'urgence, démolition, reconstruction).

En l'absence d'opérateur en capacité de porter ce type d'opération, Initiative copropriétés propose un partenariat inédit avec CDC-Habitat-Banque des territoires et Action Logement Groupe pour permettre la transformation des copropriétés (portage, gestion, financement, etc.).

Ils interviendraient en complémentarité avec les opérateurs locaux.

6

Sécuriser les logements

Des copropriétés sont confrontées à la nécessité de financer des travaux urgents de mise en sécurité. En raison d'un niveau d'endettement élevé et du manque de co-financeurs autres que l'Anah, ces travaux ne peuvent être réalisés rapidement et engendrent une situation dangereuse pour les occupants. Pour permettre la mise en sécurité des occupants des copropriétés, l'Anah financera, sous certaines conditions, jusqu'à 100 % du montant HT des travaux de mise en sécurité.

7

Enclencher la transformation (relogement, acquisition, gestion locative)

L'objectif est d'accélérer et de faciliter les actions préalables à la démolition ou aux travaux de transformation par :

- ▶ l'accélération des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) :
 - procédure d'extrême urgence pour les ORCOD IN (nouvelle disposition législative);
 - procédure de carence améliorée (nouvelle disposition législative);
- ▶ la mobilisation de l'expertise des bailleurs sociaux pour la gestion des biens;
- ▶ le partenariat avec l'administrateur judiciaire (le cas échéant) et les fournisseurs, notamment de fluides (eau, chauffage), afin de maintenir des services minimums aux occupants le temps des acquisitions et des relogements.;
- ▶ la désignation d'un opérateur pour réaliser les acquisitions afin de faciliter et d'accélérer les procédures de lutte contre les marchands de sommeil;
- ▶ la mise en place d'une gestion urbaine de proximité pour le parc privé (nouveau dispositif Anah);
- ▶ l'organisation du relogement des ménages.

Un plan de relogement intégrant les spécificités du parc privé, notamment en zone tendue, s'appuiera sur :

- ▶ la mobilisation des bailleurs sociaux et de tous les réservataires publics par les collectivités locales via une charte de relogement;
- ▶ le développement d'une ingénierie spécifique notamment avec les organismes bancaires (surendettement);
- ▶ la mobilisation du pouvoir de désignation du préfet de département et des collectivités en ORCOD IN.

8

Démolir ou transformer

L'ensemble de ces outils permettront la mise en œuvre d'un processus qui aboutira au recyclage des copropriétés.

L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (ORCOD)

COMPARAISON ENTRE ORCOD DE DROIT COMMUN ET ORCOD D'INTÉRÊT NATIONAL

| | ORCOD de droit commun | ORCOD d'intérêt national |
|--|--|--|
| Condition d'accès | Contractualisation ORCOD DC | Critères de la loi (enjeux d'habitat dégradé & investissement important) + décret en Conseil d'État |
| Initiative et MOA principale | Collectivités ou État | État |
| Cadre contractuel | Convention ORCOD entre partenaires publics : | Convention ORCOD IN entre partenaires publics : |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Financement déficit de portage : ANRU (NPNRU : recyclage et portage massif) ou Anah (recyclage et portage ciblé) + collectivité ▶ Travaux urgence + rénovation : Anah, collectivités (EPCI, Région...) ▶ DUP le cas échéant : collectivité ▶ Relogement : État, EPCI, bailleurs ▶ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ▶ Aide à la gestion : Anah, collectivités ▶ LHI : collectivité, ARS, SCHS ▶ Projet urbain : collectivités, ANRU ▶ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Financement déficit de portage : 100 % TSE EPF ▶ Travaux urgence + rénovation : Anah, collectivité (EPCI, Région...) ▶ Relogement : État, bailleurs ▶ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ▶ Aide à la gestion : Anah, collectivités ▶ LHI : collectivité, ARS ▶ Projet urbain : EPF, collectivités, ANRU ▶ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville |
| Instance de suivi par opération | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Signataires de la convention ▶ Instance présidée par la collectivité maître d'ouvrage ▶ Niveau de représentation de l'État selon les enjeux | Signataires de la convention <ul style="list-style-type: none"> ▶ Annuellement environ : présidée par le préfet de région ▶ Mensuellement environ : présidée par le préfet de département et la collectivité maître d'ouvrage |
| Suivi national | Instance nationale de suivi | |
| Opérateur chargé de la coordination | <u>Recyclage</u> : SPL, SEM, Aménageur, EPF local, concessionnaire d'aménagement <u>Redressement</u> : opérateur suivi-animation du PDS, OPAH-CD | EPF, en tant qu'opérateur d'État |
| Déficit foncier en recyclage & portage massif | ANRU : 80% du déficit + collectivités Anah : 80% du déficit de carence + collectivités (à venir) | TSE EPF ad hoc, si elle est votée. |

| | ORCOD de droit commun | ORCOD d'intérêt national |
|---|--|--|
| Portage de redressement | Aide au portage ciblé de l'Anah | EPF |
| Ingénierie | ANRU/Anah + collectivité maître d'ouvrage (à venir) | ANRU/Anah + collectivité maître d'ouvrage |
| Travaux de réhabilitation | Anah + collectivités | Anah + collectivités |
| Opérateurs de portage | <p><u>Recyclage</u> : Outil local, aménageur, ou EPF</p> <p><u>Redressement</u> : opérateur local ou nouvel opérateur ad hoc filiale du groupe CDC Habitat</p> <p><u>Portage massif pérenne/copropriété mixte</u> : bailleur social à mobiliser</p> | <p><u>Recyclage</u> : EPF</p> <p><u>Redressement</u> : EPF ou opérateur ad hoc</p> <p><u>Portage massif pérenne/copropriété mixte</u> : EPF et bailleur social à mobiliser</p> |
| Relogement | <p>À la charge de la collectivité ; engagement de l'EPCI pouvant être prévu dans la convention</p> <p>Pouvoir de désignation du maire et du président de l'EPCI (ELAN)</p> <p>Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV</p> <p>Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement)</p> | <p>À la charge de l'État</p> <p>Pouvoir de désignation du préfet</p> <p>Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV</p> <p>Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement)</p> <p>Mobilisation des contingents des collectivités</p> |
| DUP | <p><u>Motivation</u> : études urbaines = collectivité</p> <p><u>Mise en œuvre</u> : droit commun</p> | <p><u>Motivation</u> : études urbaines = État</p> <p><u>Mise en œuvre</u> : procédure d'extrême urgence (ELAN)</p> |
| LHI | Droit commun (maire, préfet, ARS), mais engagement de mobilisation des acteurs via la convention – obligation rapports hygiènes à chaque DIA | |
| Projet urbain (équipements, aménagement, etc.) | RGA ANRU | RGA ANRU |
| Bases légales | <p>CCH L. 741-1 (ORCOD)</p> <p>CCH L. 441-1 (Relogement)</p> | <p>CCH L. 741-2 (ORCOD IN)</p> <p>CU L. 321-1-1 (désignation d'un EPF)</p> <p>CGI 1607 te (financement TSE)</p> <p>CPE L. 522-1 (extrême urgence)</p> |

UNE ORCOD DE DROIT COMMUN

Les copropriétés du quartier de Borny à Metz

1

Le contexte et les enjeux

Le quartier de Borny, situé à l'Est de Metz, est un quartier prioritaire de la politique de la ville urbanisé dès les années 1960 sous forme de barres et de tours relevant de différents statuts de propriété. Il compte actuellement 11 000 habitants dont environ 30 % vivent dans des copropriétés (1 050 logements).

Une intervention publique de longue date

Le quartier de Borny a bénéficié depuis 1982 de différents dispositifs relevant de la politique de la ville (HVS, DSQ). Depuis 2001, dans le cadre du grand projet de ville et ensuite, du programme de rénovation urbaine en 2005, le quartier a subi de profondes transformations par la requalification de l'offre de logement social et la création d'une nouvelle offre de logements, la clarification du mode de gestion et le réaménagement des espaces publics ainsi que l'installation d'équipements structurants et l'amélioration de la desserte en transports en commun. Ces investissements ont participé au désenclavement du quartier et à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Classé quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), un nouveau projet de renouvellement urbain est projeté depuis fin 2016 afin de poursuivre la requalification du parc de logements en intervenant complémentirement sur le parc privé en copropriété, ainsi qu'opérer le renouvellement urbain du secteur Foselle-Languedoc situé en entrée de quartier et où plusieurs copropriétés sont situées.

A partir de 2010, l'engagement d'études sur les copropriétés du secteur QPV

À la fin des années 2000, un processus de déqualification des copropriétés de Borny est constaté, suite notamment à la requalification et la démolition du parc social environnant, ainsi qu'à la diversification de l'habitat.

En 2010, 35 copropriétés du secteur QPV ont ainsi fait l'objet d'une étude de repérage et d'un diagnostic préalable qui ont mis en évidence des indices de fragilité sur 17 ensembles, dont 7 copropriétés identifiées comme les plus en difficulté. Dans la continuité du travail engagé, la Ville de Metz a initié en 2012 une étude pré-opérationnelle sur ces 7 ensembles représentant 450 logements.

L'existence de difficultés importantes et multiples sur ces différentes copropriétés et le risque de décrochage immobilier identifiés lors de cette étude ont abouti à la mise en place, en 2015, d'un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD).

En 2015, la mise en œuvre d'un PACOD (Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté) sur 5 copropriétés du secteur QPV

Sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Metz, ce dispositif (2015-2019) s'est concrétisé par une convention cadre partenariale. Il avait pour objectif de soutenir une dynamique collective de redressement de ces copropriétés tout en adaptant les dispositifs d'intervention publique aux spécificités de chacune de ces copropriétés. Il constituait le volet parc privé du projet de requalification du quartier à l'articulation du PRU passé et du NPNRU en cours d'élaboration.

Le PACOD était ainsi structuré autour de 4 grands axes thématiques intégrant 18 actions transversales sur les copropriétés :

- ▶ Redressement financier,
- ▶ Appui au fonctionnement,
- ▶ Accompagnement à la réalisation des travaux,
- ▶ Observation et veille des 88 copropriétés du quartier.

Ce programme a été décliné via la mise en œuvre d'une part, de deux OPAH en copropriété dégradée (OPAH-CD) sur 4 copropriétés (Christiane, Claude Bernard, Fantenotte et Danielle) et d'autre part, d'un Plan de sauvegarde sur la copropriété la plus en difficulté (Bernadette).

Un bilan du PACOD en 2019 mettant en évidence des avancées significatives mais aussi la persistance de fragilités et l'apparition de nouveaux enjeux

Le bilan réalisé à la fin du PACOD a mis en évidence des avancées significatives mais également la persistance de difficultés ainsi que l'identification de nouveaux enjeux.

Ainsi, bien qu'une amélioration globale de la situation financière des copropriétés soit observée via en particulier la diminution des impayés, le redressement financier n'est pas achevé et le fonctionnement de certaines copropriétés (Christiane et Bernadette) demeure fragile sinon difficile.

Si des travaux de sécurisation ont été réalisés (levées de plusieurs arrêtés liés aux équipements collectifs, sécurisation des immeubles) et des projets de requalification ambitieux projetés en intégrant



une dimension énergétique, ces derniers sont en préparation (phase de montage) depuis un an pour travaux à venir. De nouvelles problématiques de sécurité sont également apparues en fin d'opération (arrêté de péril imminent ciblant les façades de la copropriété Bernadette).

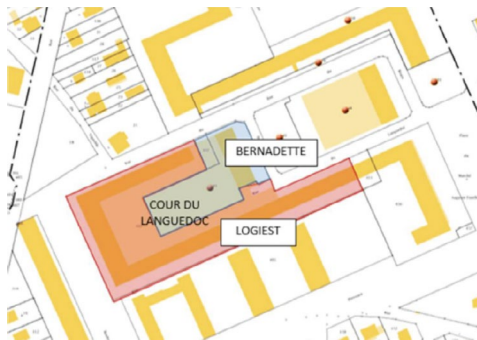
En outre, le dispositif d'observation des copropriétés a identifié de nouveaux enjeux sur les copropriétés situées dans le périmètre du secteur QPV :

- ▶ une concentration de copropriétés fragiles,
- ▶ un risque de décrochage élevé de nouvelles copropriétés dans le secteur Foselle- Languedoc, secteur à fort enjeu urbain inscrit dans le nouveau projet de renouvellement urbain,
- ▶ un enjeu lié à la rénovation énergétique d'un parc construit avant 1975 et à la maîtrise des charges.

Par ailleurs, le bilan souligne la qualité du partenariat mis en place dans le cadre du PACOD. Elle a permis la mise en œuvre de solutions innovantes face aux situations complexes rencontrées telles que la mise en place d'un portage provisoire sur une résidence, l'extension de la gestion urbaine de proximité aux copropriétés du secteur ainsi que la rénovation de la cour du Languedoc en s'adossant à une délégation de maîtrise d'ouvrage (l'emprise appartenant conjointement à la résidence Bernadette et à Logiest).

Plus globalement, face à l'enjeu d'équilibre du parc de logements privés et publics, le maintien d'un habitat privé de qualité demeure un enjeu majeur pour le NPNRU et ce, en relation avec la requalification en cours du secteur Languedoc.

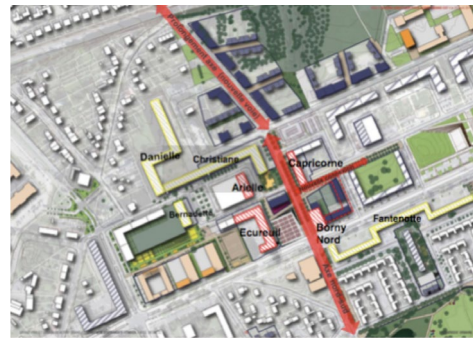
La rénovation de la cour du Languedoc : les emprises foncières



Source : Bilan du PDS Bernadette-CALM-2019

Dans le cadre de l'ouverture de la cour du Languedoc (démolition de 136 logements sociaux en 2017, en rouge sur le visuel), une clarification foncière a été opérée pour retrouver les limites entre la partie de la dalle appartenant à la copropriété Bernadette et celle appartenant au bailleur social de la cour du Languedoc, afin d'en clarifier la gestion.

Les évolutions projetées du secteur Foselle - Languedoc



Le nouveau projet de renouvellement urbain vise notamment à achever l'aménagement du secteur Languedoc.

Des démolitions supplémentaires de 56 logements sociaux sont projetées afin d'ouvrir la place vers le Grand Domaine (axe Est-Ouest). L'aménagement de la rue du Fort des Bordes ainsi que le projet de diversification de l'habitat de ce secteur permettront de revaloriser l'axe historique Nord – Sud.

Les quatre nouvelles copropriétés sur lesquelles sont engagées des études pré-opérationnelles dans le cadre de l'ORCOD bordent cet axe. Trois d'entre elles sont des copropriétés mixtes intégrant des locaux commerciaux et présentant un risque de décrochage immobilier. En plus de l'identification des besoins d'appui technique, financier et de gestion de ces copropriétés, ces études doivent permettre de définir des actions de redressement ou de recyclage éventuel de copropriétés en lien avec la stratégie de redynamisation commerciale du NPRU.

2

La mise en œuvre d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de droit commun en 2020

Afin de poursuivre les actions de redressement engagées sur certaines copropriétés mais aussi de déployer l'intervention sur de nouvelles copropriétés en lien avec le projet de renouvellement urbain, une ORCOD de droit commun est mise en place début 2020 pour succéder au PACOD.

Les caractéristiques de la convention d'ORCOD

Sous maîtrise d'ouvrage de Metz Métropole, l'ORCOD, d'une durée de 5 ans (2020-2024) fait l'objet d'une convention tripartite (Metz Métropole, Ville de Metz, Etat/Anah).

Un large partenariat opérationnel est associé à l'ORCOD (et à ses déclinaisons opérationnelles) : Conseil départemental, Conseil Régional, CDC-banque des territoires, EPFL (devenu EPFGE), CAF, ADIL, bailleurs sociaux (Logiest, OPH de Metz Métropole), Procvivis, fournisseurs (Véolia, UEM), etc.

Le périmètre d'intervention est intégré au quartier d'intérêt national du NPNRU. Il porte de façon opérationnelle sur les copropriétés présentant les indicateurs de fragilité les plus forts. Au nombre de 8, ces copropriétés représentent 724 logements et 28 locaux d'activité; 4 d'entre elles ont déjà fait l'objet d'intervention dans le cadre du PACOD.

Les enjeux de l'ORCOD

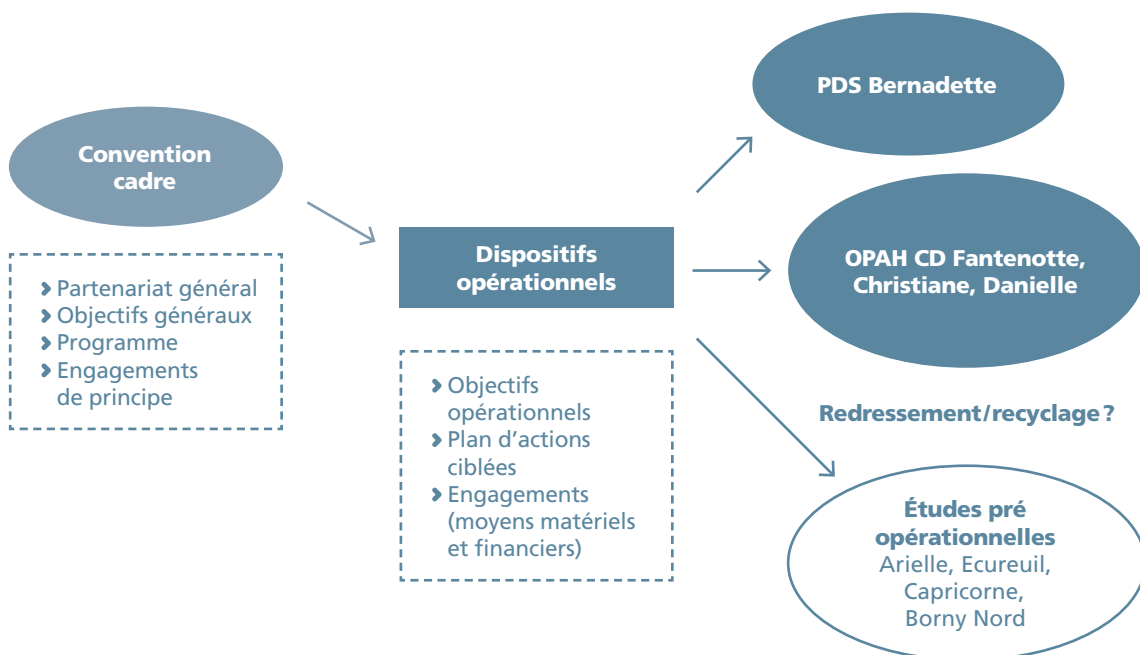
Dans la continuité du précédent dispositif, les enjeux de l'ORCOD, sont les suivants :

- ▶ permettre aux copropriétés de Borny de retrouver un fonctionnement normal et durable,
- ▶ maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels,
- ▶ garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique dans le plus étroit respect de la propriété privée.

L'ORCOD poursuit un double objectif opérationnel : intervenir de façon adaptée et individualisée sur chaque copropriété et créer une dynamique collective par la mise en œuvre d'actions communes aux copropriétés et ce, en articulation avec le nouveau projet urbain.

Les stratégies d'intervention opérationnelles se déclinent à l'échelle de chaque copropriété en fonction de leur capacité de redressement afin d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires soit au rétablissement durable soit au recyclage des copropriétés.

Par ailleurs, le dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC), mis en place en décembre 2019 sur l'ensemble du territoire métropolitain, doit permettre d'alimenter l'ORCOD sur la situation des copropriétés du quartier ne faisant pas l'objet d'interventions publiques spécifiques.





Le programme d'actions de l'ORCOD

Le programme d'actions sur les copropriétés comprend :

- ▶ la reconduction du Plan de sauvegarde d'une copropriété (Bernadette) sous administration provisoire,
- ▶ le lancement d'une OPAH CD à l'échelle de 3 copropriétés (Christiane, Danielle, Fantenotte) dans le prolongement des actions antérieures,
- ▶ l'engagement d'une étude pré opérationnelle sur 4 copropriétés (Arielle, Borny - Nord, Capricorne, Ecureuil) permettant l'amorce d'actions urgentes ou prioritaires et le choix de stratégies d'intervention adaptées.

Maître d'ouvrage de l'ORCOD, Metz Métropole a réservé une enveloppe prévisionnelle maximale de 1 240 000 € pour le financement de la réalisation de travaux, auquel vient s'ajouter l'ingénierie. La Ville de Metz intervient au titre de la GUSP (ingénierie et actions spécifiques). Avec les aides de l'ANAH, le taux d'intervention pour les travaux s'élève à 80 % HT et peut encore augmenter via d'autres aides (Conseil Départemental, Caisse de retraite, etc.).

Les modalités de financement propres à chaque copropriété sont précisées dans les conventions particulières de programme (PDS, OPAH CD).

L'ORCOD intègre :

- ▶ Le suivi du portage ciblé provisoire engagé à la fin du premier Plan de sauvegarde par Metz Métropole avec le concours de l'EPFL nu - propriétaire et des bailleurs sociaux (Logiest et Metz Habitat Territoire devenu OPH de Metz Métropole), usufruitiers,
- ▶ en relation avec le portage, la mise en place d'un plan de relogement et d'un accompagnement social des occupants via une MOUS réalisée par AMLI pour le compte des bailleurs sociaux,
- ▶ la poursuite et le renforcement de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) mise en œuvre par la Ville de Metz au titre de sa compétence,
- ▶ un appui à la résidentialisation des immeubles en lien notamment avec le projet de requalification de la place Foselle.

PDS Bernadette (2020-2024)

Source - interne



Bernadette
94 logements



OPAH-CD (2020-2024)

Source - interne



Christiane
133 logements

Les 4 copropriétés en étude pré-opérationnelle

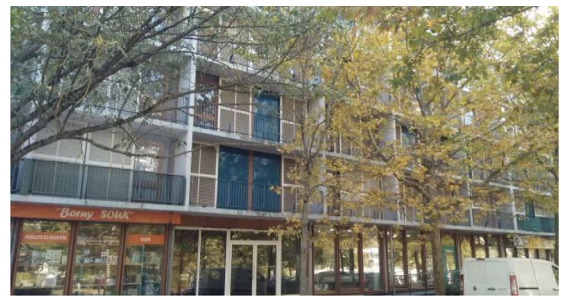
Source - interne



Ecureuil
69 logements et 10 locaux commerciaux



Danielle
163 logements



Capricorne
21 logements et 10 locaux commerciaux



Fantenotte
149 logements



Arielle
87 logements



Borny Nord
8 logements et 8 locaux commerciaux



3

Les modalités de pilotage et de suivi de l'ORCOD

Le pilotage de l'ORCOD

Le pilotage et le suivi de l'ORCOD sont assurés par Metz Métropole en partenariat avec les services de l'Etat (DDT57/Anah) et la Ville de Metz, dans le cadre de deux instances: un comité de pilotage et un comité technique de suivi.

Le comité de pilotage chargé du suivi stratégique de l'ensemble des dispositifs de l'ORCOD (PDS, OPAH-CD et études pré-opérationnelles) est présidé par le Vice-Président en charge de l'Habitat et du Logement de Metz Métropole. Il se réunit au minimum une fois par an et regroupe l'ensemble des partenaires signataires ainsi que les partenaires associés à l'opération.

Le comité technique de suivi de la mise en œuvre du programme assure le pilotage opérationnel de l'ORCOD selon une fréquence bimensuelle. Il associe la Métropole, la Ville de Metz, l'ANAH ainsi que l'opérateur du suivi animation de l'ORCOD (CALM).

Le suivi animation de l'ORCOD

La mission de suivi animation a pour objectif de mettre en œuvre l'ensemble des actions prévues au programme opérationnel de l'ORCOD et définies dans les conventions particulières à ces actions (PDS, OPAH CD, études pré opérationnelles).

L'opérateur assure une mission de coordination opérationnelle générale de l'ORCOD :

- ▶ pilotage opérationnel et planification annuelle du programme d'actions via notamment la préparation et le secrétariat de l'ensemble des instances de suivi et de pilotage et les ajustements programmatiques éventuels,
- ▶ assistance et conseil dans la définition d'études complémentaires et les actions de communication,
- ▶ établissement des indicateurs de suivi et production de bilans annuels.

Il assure par ailleurs les missions d'assistance générale des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel (OPAH CD, PDS) sur les volets juridiques et fonciers, gestion et fonctionnement, technique et énergétique et enfin social.

Enfin, il est chargé de l'étude pré opérationnelle des 4 copropriétés du secteur Foselle via la réalisation d'études multicritères, l'accompagnement à l'amorce des actions urgentes et la préparation des futures conventions de programme.

Le CALM (Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle), associé avec l'AMLI chargé des diagnostics sociaux des ménages et de l'accompagnement social, ainsi qu'ACCEO pour l'expertise technique et énergétique, ont été retenus début 2020 pour le suivi animation de l'ORCOD.

LES PRINCIPAUX ENJEUX DE L'ORCOD ET LES POINTS DE VIGILANCE

La mise en place de l'ORCOD, début 2020, garantit **une continuité** des interventions précédemment engagées dans le PACOD tout en s'adaptant aux nouveaux enjeux du quartier.

L'ORCOD s'inscrit également dans un processus d'amélioration de la connaissance des enjeux sur les copropriétés du secteur de Borny, via la réalisation des études pré-opérationnelles ainsi que l'articulation faite avec le dispositif de veille et d'observation lancé sur l'ensemble du territoire. Le dispositif s'inscrit dans le contexte de bonification des aides en lien avec le Plan Initiative Copropriété. 7 des 8 copropriétés de l'ORCOD sont ainsi inscrites sur la liste régionale du PIC (toutes sauf Arielle).

A l'issue de la première année de l'ORCOD, plusieurs enseignements et points de vigilance sont mis en évidence :

- ▶ la requalification des copropriétés du quartier est longue: elle implique une continuité de l'intervention publique, un partenariat fort et une adaptation des dispositifs notamment dans leur durée (reconduction établie du Plan de sauvegarde, mise en place du portage suite à l'étude de différents scénarios et fixation de sa durée à 10 ans, etc.),
- ▶ les évolutions des enjeux sur les copropriétés du quartier ainsi que les aléas inhérents à ce type de projet nécessitent un pilotage réactif et de proximité (rôle fort de la GUSP) impliquant une adaptabilité importante de l'opérateur et des différents services des collectivités ainsi qu'une articulation forte avec les élus,
- ▶ de nouveaux enjeux opérationnels sont identifiés tels que le déploiement du préfinancement des subventions publiques sur davantage de copropriétés au vu de la faiblesse de leur trésorerie, la définition et la négociation des modalités de mise en œuvre et de financement du recyclage éventuel d'une copropriété, la continuité et le renforcement de la démarche de coconstruction avec l'ensemble des copropriétaires.



LE PROCESSUS DE MISE EN PLACE D'UNE ORCOD-IN

Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) à Clichy-sous-Bois

1

Qu'est-ce qu'une ORCOD ?

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ont été créées par la loi ALUR (24 mars 2014) pour compléter la panoplie des outils et dispositifs destinés à traiter les copropriétés dégradées (Plans de sauvegarde, OPAH-CD, etc.). Véritables **outils ensembleurs**, les ORCOD visent, dans le cadre d'un projet urbain et social, à coordonner les interventions et à mettre en œuvre des opérations de restructuration lourde (démolition, portage de lots, changement de statut de copropriétés, etc.).

Du fait de l'importance des enjeux, de leur complexité et des moyens à mobiliser, certaines ORCOD peuvent être déclarées d'intérêt national (ORCOD IN) par décret en Conseil d'État. Dans le cadre d'une gouvernance de projet placée sous la responsabilité de l'État, l'ORCOD IN concentre ainsi des moyens exceptionnels, tant humains que financiers. Les premières ORCOD IN se déploient aujourd'hui dans les sites de Clichy-sous-Bois (Bas Clichy), Grigny (Grigny 2), Mantes-la-Jolie (Val Fourré – décret en cours de préparation). La loi prévoit que les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) peuvent être confiées à un établissement public foncier (EPF) d'État. Pour les opérations franciliennes, il s'agit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Cette fiche a pour objet de répertorier **les étapes préalables à la mise en place d'une ORCOD IN** : Quelles conditions de mise en œuvre ? Quel cadre contractuel ? Quels partenaires mobiliser ? Quelles études préalables réaliser ? Sur quels volets ? Quels moyens humains et financiers prévoir ?

2

Le contexte opérationnel de Clichy-sous-Bois

Le cas de l'ORCOD IN du Bas Clichy est présenté dans cette fiche pour illustrer la démarche de création de l'ORCOD IN. Soulignons néanmoins, au vu des expériences en cours, que chaque site comporte des spécificités propres à prendre en compte dans l'élaboration de la stratégie d'intervention d'une ORCOD IN.

Le périmètre de l'ORCOD IN du Bas Clichy concerne 30 % de la population de Clichy, soit 10 000 personnes et environ 3 700 logements. Il s'agit de la 1^{re} ORCOD IN (créée par décret en Conseil d'État le 28 janvier 2015).

Elle prévoit, sur 15 ans, le renouvellement urbain et le recyclage ou le redressement de copropriétés. Face aux limites des différents leviers (plans de sauvegarde, administration provisoire...) mobilisés jusqu'alors pour le redressement des copropriétés du Bas Clichy, l'État a décidé de prendre les mesures nécessaires face à l'ampleur des difficultés : l'ORCOD IN permet ainsi d'agir de front sur l'ensemble des volets social et urbain, requalification immobilière et lutte contre l'habitat indigne.

Au-delà de l'intervention sur les copropriétés, l'ORCOD IN prévoit une transformation durable du quartier, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (convention NPNRU en cours de finalisation).

MOTS-CLÉS

Projet urbain et social, projet d'aménagement, accompagnement social, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés dégradées, redressement, recyclage, démolitions, actions foncières, portage de lots en copropriété, relogement, expropriation.



3

Les objectifs des ORCOD IN et le cadre législatif et réglementaire

Le dispositif mis en place dans le cadre d'une ORCOD IN résulte d'une part des objectifs et des moyens mobilisables définis dans la loi ALUR et, d'autre part, des prérogatives confiées à l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN).

Des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) pour une approche globale du traitement des copropriétés

Article L. 741-1 du CCH (Créé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 65)

Les ORCOD s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce cadre permet de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

Les ORCOD peuvent être initiés par l'État, les collectivités et les EPCL. Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, désignant l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD, qui prévoit :

- ▶ Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage);
- ▶ Le plan de relogement et d'accompagnement social;
- ▶ La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne;
- ▶ La mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH);
- ▶ La mise en œuvre de plans de sauvegarde;
- ▶ La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Les ORCOD bénéficient de dispositions particulières : l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR); l'obligation de joindre un rapport de salubrité et de sécurité à toute déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant les biens inclus dans le périmètre de l'ORCOD.

Des ORCOD d'intérêt national lorsque les enjeux sont particulièrement complexes et nécessitant des moyens exceptionnels

Article L. 741-2 du CCH (Modifié par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 – art. 9)

L'État peut décider de déclarer d'intérêt national une ORCOD dans les conditions suivantes (critères d'éligibilité) :

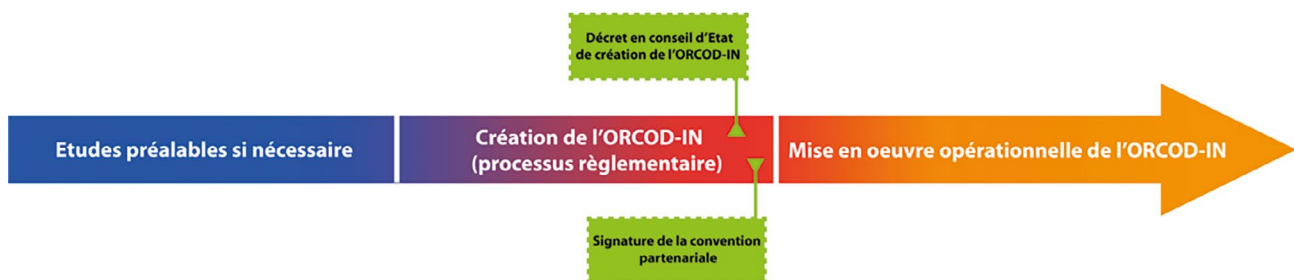
- ▶ Enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé
- ▶ Complexité de traitement particulière
- ▶ Présence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde – condition supprimée dans le projet de loi ELAN
- ▶ Lourdeur des investissements
- ▶ Instauration du DPUR, assorti de l'obligation de fournir un rapport de salubrité et de sécurité et engagement de la collectivité à le déléguer à l'opérateur en charge de l'ORCOD IN

Cette déclaration emporte création d'une Opération d'intérêt national (Article L. 121-2 du Code de l'Urbanisme), qui donne à l'État dans le périmètre concerné la maîtrise des outils réglementaires du droit des sols et l'initiative de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La loi prévoit que la conduite d'une ORCOD IN puisse être confiée par l'État à un Etablissement Public Foncier. L'EPF ainsi désigné pilote l'opération et coordonne les actions des partenaires. Afin de mobiliser les ressources financières nécessaires, le Conseil d'Administration de l'EPF peut affecter une part des Taxes Spéciales d'Équipement (TSE) qu'il collecte au bénéfice des ORCOD IN, dans la limite d'un plafond de 5€/an/habitant (art. 1607 ter du CGI).

4

Les étapes de mise en place d'une ORCOD IN



Source : Ville et Habitat

Les étapes préalables

Les étapes préalables permettent d'élaborer l'étude d'impact du projet de décret de création de l'ORCOD IN, par le Conseil d'État.

Lorsqu'un site est pressenti pour la mise en place d'une ORCOD IN, les étapes préalables et travaux de préfiguration nécessaires sont conduits par les services locaux de l'État, avec l'appui de l'opérateur envisagé pour la mise en œuvre).

1/ Dresser un état des lieux de la connaissance disponible, des études et dispositifs existants sur le site. Cartographier le système d'acteurs (politiques, techniques, opérationnels) en présence.

Il s'agit dès le début du processus de mettre en place une démarche à caractère stratégique réunissant l'ensemble des acteurs concernés afin de partir d'un état existant des connaissances mais aussi d'identifier les « zones d'ombre ».

2/ Engager d'éventuelles études complémentaires (études urbaines, études habitat, copropriétés, juridiques, foncières, etc.). Ces études et diagnostics doivent notamment permettre de répondre aux questions suivantes selon les différents volets d'intervention :

- ▶ **Diagnostic des copropriétés** (État technique, gestion, financier) : Sont-elles redressables ? Si elles ne sont pas redressables, sous quelles conditions peut-on les requalifier (en logements sociaux par exemple) suite à la mise en œuvre d'un programme de travaux ? Quelle est la pérennité technique du bâti, faut-il envisager des démolitions ?
- ▶ **Diagnostic social** : anticiper le volume de relogements nécessaires (soit liés à des démolitions, soit liés à l'insolvabilité des ménages, en perspective d'un redressement des copropriétés qui se maintiendront sous ce statut) ; identifier les situations d'habitat indigne et de propriétaires indécidés
- ▶ **Diagnostic urbain** : environnement immédiat, services publics, équipements, commerces, espaces verts, etc. Comment améliorer la qualité de vie ?
- ▶ **Diagnostic de marché** : positionnement actuel et potentiel des ensembles immobiliers concernés sur le marché ?

Le pilotage des études préalables a un impact sur la qualité de la suite de la démarche : Comment se poser les bonnes questions et identifier les bons enjeux (par copropriété mais aussi à l'échelle du périmètre de l'ORCOD IN) pour définir une stratégie la plus pertinente possible, et partagée dès l'amont ?

3/ À partir de cette connaissance plus fine des enjeux du site, définir les priorités et une stratégie globale partagée, et assumée politiquement.

Avant d'engager des moyens massifs (en portage notamment), il faut avoir une vision partagée du devenir de chaque copropriété, des stratégies à poursuivre et des conditions de mise en œuvre du

projet. Cette vision s'inscrit dans le temps long, et prévoit le fait d'affiner la stratégie, notamment opérationnelle.

La stratégie se traduit dans la « Convention entre partenaires publics » au travers d'un projet et d'un programme précis, permettant d'atteindre les objectifs définis par la stratégie d'intervention.

L'EPFIF souligne, au vu de ses expériences, que la définition d'une stratégie résulte nécessairement de la combinaison d'approches : capacité des copropriétés à se maintenir ou non sous ce statut, transformation en LLS, opportunité d'une démolition au regard des enjeux urbains... Ces angles d'approche sont confrontés aux conditions de leur mise en œuvre : partage des objectifs entre tous les partenaires, engagement politique de l'État et des collectivités concernées, condition de mobilisation des bailleurs sociaux, ressources et moyens mobilisables – financements, relogement etc. Selon les sites, et selon les secteurs ou objets au sein d'un même projet, la temporalité et la maturité de ces orientations survient selon des temps différents.

4/ Définition des moyens financiers et humains disponibles

L'ORCOD IN mobilise des moyens financiers importants, notamment ceux de l'Anah et de l'ANRU conformément à leurs règlements d'intervention, ainsi que le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement dédiée aux ORCOD IN le cas échéant, et ceux des collectivités. En outre, le projet identifie les éventuelles recettes issues de l'opération : revenus locatifs en phase de portage immobilier, recettes foncières issues de l'opération d'aménagement.

Les partenaires précisent également les moyens humains mobilisés pour intervenir sur l'ensemble des volets : moyens de la justice pour accompagner les copropriétés dans leur redressement (Tribunal d'instance et Tribunal de Grande Instance, pour les procédures de recouvrement d'impayés notamment, et pour accompagner les mises sous administration provisoire), moyens de France Domaine pour l'estimation des biens en vue des actions de portage immobilier, moyens de l'Agence Régionale de Santé, du Procureur, de la police et des équipes d'hygiène au sein des collectivités pour la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

La création de l'ORCOD IN (processus réglementaire)

À l'issue des études de préfiguration et du portage d'une stratégie collective, le processus décrit ci-contre aboutit à la publication d'un Décret de création de l'ORCOD IN en Conseil d'État.

La DHUP est chargée de produire une **étude d'impact** en amont de l'examen du projet de décret par le CE. Elle doit permettre de préciser le **périmètre** proposé, et d'appréhender les enjeux en termes de **moyens mobilisés** pour l'État (à tous niveaux : justice, ARS, impôts, etc.), ses agences et les collectivités. (cf. annexe 1 : Décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 créant l'ORCOD IN du Bas Clichy)



Les étapes de création d'une ORCOD-IN

- 1 Réalisation d'une étude d'impact
- 2 Présentation du dossier de création de l'ORCOD-IN contenant l'étude d'impact
- 3 Arbitrage interministeriel mobilisant notamment Bercy
- 4 Examen du conseil d'Etat
- 5 Publication du Décret de création de l'ORCOD-IN

Source : Ville et Habitat

La convention entre partenaires publics

La convention est le support partenarial de mise en œuvre du projet. Élaborée et coordonnée par l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD IN, elle acte les **orientations stratégiques** connues à ce stade, et **concrétise l'engagement de moyens** des uns et des autres (moyens financiers, humains, adaptation des procédures...).

À titre d'exemple, la Convention des partenaires publics de l'ORCOD IN du Bas Clichy prévoit parmi d'autres l'engagement de la Ville à déléguer à l'EPFIF son droit de préemption urbain renforcé; l'EPFIF s'engage à acquérir et porter un volume estimatif de 1200 à 1400 logements en vue du projet urbain et de la stratégie habitat à préciser; le ministère de la Justice s'engage à affecter 2 greffiers et 2 juges de l'expropriation supplémentaires au Tribunal de Grande Instance de Bobigny, l'État s'engage à mettre en œuvre le relogement en mobilisant si nécessaire le pouvoir de désignation du Préfet, etc.

Les modalités de **gouvernance** sont également précisées en termes de positionnement, rôle et responsabilité des différentes instances (cf. schéma ci-dessous et annexe 2: les acteurs signataires de la convention de l'ORCOD IN du Bas Clichy et leur intervention).

La convention partenariale ne fige pas le projet, elle doit permettre **souplesse et évolutivité** inhérentes à un projet intégré de long terme. Sur l'ORCOD IN du Bas Clichy, des études ont ainsi été lancées suite à la signature de la convention partenariale pour préciser le projet urbain et la stratégie habitat et ajuster le nombre de logements à acquérir en conséquence. La convention doit aussi permettre de pouvoir réagir aux évolutions constatées sur le site: un des bâtiments de la copropriété de l'Étoile du Chêne Pointu a fait l'objet d'un péril et d'une évacuation d'urgence en juin 2016. La démolition de ce bâtiment n'était pas programmée dans la convention, mais les partenaires ont acté cette nécessité et amendé le projet urbain et le programme d'intervention en ce sens.

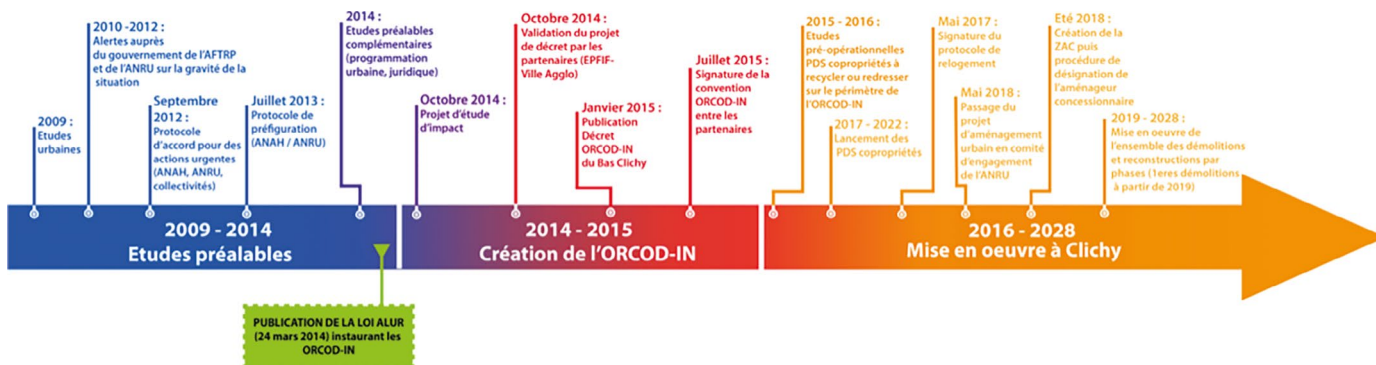
La signature de la convention **permet d'engager opérationnellement l'ORCOD IN**: acquisition de logements par l'opérateur, constitution d'équipes dédiées et lancement de marchés de prestation de services et/ou de travaux.

Au besoin, d'autres conventions partenariales ou protocoles dédiés (bilatérales, et/ou avec des acteurs non-signataires de la convention partenariale de l'ORCOD) peuvent être signés, tels que par exemple le protocole de relogement avec l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux (signature du protocole de relogements de l'ORCOD IN du Bas Clichy en mai 2017, soit 1 an et demi après la signature de la convention partenariale).

RÉCAPITULATIF

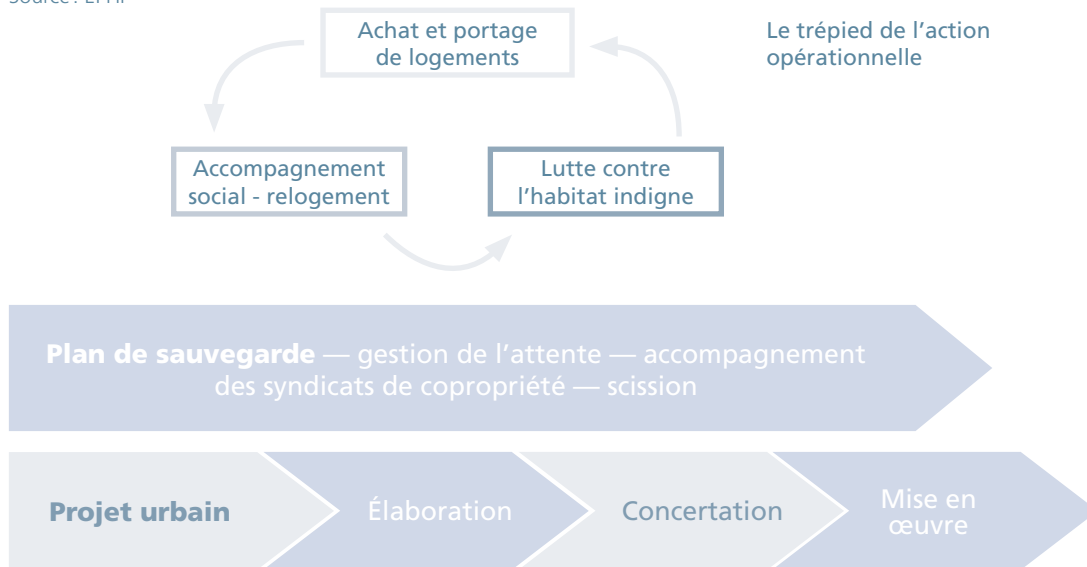
Les différentes étapes de création de l'ORCOD IN du Bas Clichy

Source : Ville et Habitat



Les champs d'intervention en ORCOD IN

Source : EPFIF



5

Points d'attention dans la mise en place d'une ORCOD IN

La coordination des acteurs et la définition de la gouvernance

Les ORCOD IN, en étant qualifiées « d'opération d'intérêt national », sont portées par l'État qui délègue la mise en œuvre à un opérateur (l'EPFIF dans notre cas). Comme pour toute OIN, la bonne articulation entre l'État, pilote du dispositif, et les collectivités locales est essentielle. L'État intervient en effet, en lien avec elles, sur des champs impliquant les collectivités : habitat et aménagement en particulier.

Le Maire et le président de l'EPCI sont particulièrement associés à la conduite stratégique du projet, non seulement en tant qu'élus référents pour le territoire de l'ORCOD IN mais aussi au titre des compétences restant de responsabilité communale (pouvoir de police générale et spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne, politique communale du logement, de l'urbanisme, etc.).

La répartition des rôles et compétences entre commune et intercommunalité dans la gouvernance de l'ORCOD, comme sur de nombreux autres sujets, recouvre une diversité de configurations. La construction parfois progressive des EPCI implique de prévoir dans la convention les tâches dévolues à l'une et l'autre et les évolutions envisageables de cette répartition (politique de l'habitat, urbanisme, développement économique, équipements et espaces publics d'intérêt communautaire...).

En outre, les ORCOD IN déployées jusqu'ici s'inscrivent dans des périmètres de renouvellement urbain au titre du NPNRU, portant parfois sur un périmètre et des objets plus larges. L'articulation entre la gouvernance de l'ORCOD IN et celle des NPNRU est donc à préciser, en s'appuyant sur la convention nationale ANRU-Anah de 2015 qui précise les champs d'intervention de chaque agence.

L'articulation de l'ORCOD IN avec un projet de territoire plus global

Le projet de requalification de copropriétés dégradées s'inscrit nécessairement dans un périmètre plus large et sur une vision de long terme. C'est une des principales conditions de réussite de l'intervention massive que représente une ORCOD IN : elle trouve son sens au sein d'un ensemble de projets et politiques publiques garantissant la transformation d'un territoire et des conditions de vie de ses habitants.

La bonne articulation des échelles de projet, et des mécanismes de gouvernance qui leurs sont propres, est nécessaire tant à la réussite des ORCOD IN (ampleur de la transformation urbaine permettant le redressement de copropriétés, positionnement de marché intégrant la livraison de nouvelles opérations dans le cadre du NPNRU...) que pour le projet de renouvellement urbain plus large (notamment garantie que le traitement des copropriétés au même titre que le parc social ne conduise pas à un quartier « à deux vitesses »).

Cette articulation porte aussi sur les outils de l'urbanisme opérationnel à mobiliser. À Clichy-sous-Bois, la ZAC créée au sein du périmètre de l'ORCOD IN du Bas Clichy à l'initiative de l'État s'articule avec les autres outils d'aménagement en œuvre dans le périmètre global du NPNRU et de transformation de la ville de Clichy.



La prise en compte de la situation de départ des immeubles concernés

À Clichy, la conception d'origine des bâtiments et les conditions de leur entretien dans la longue durée constituent des facteurs très forts de fragilité du bâti, et conditionnent fortement les stratégies d'intervention dans le sens d'un renouvellement large du bâti. D'autres contextes, techniques mais aussi relatifs à l'occupation sociale, à la santé financière ou à l'environnement urbain, peuvent conduire à des stratégies différentes pour le devenir des copropriétés et sont à apprécier en fonction du site concerné.

La mobilisation de compétences et expertises spécifiques et de moyens humains et financiers exceptionnels

Au regard des multiples volets d'intervention d'une ORCOD IN, une ingénierie dédiée doit être mobilisée, pour s'assurer d'expertises importantes, de savoir-faire et d'opérateurs spécialisés sur certains sujets.

Pour les ORCOD IN de Clichy-sous-Bois et de Grigny, l'EPFIF s'est doté en interne et en externe de compétences variées, notamment sur les métiers de gestion technique (travaux sur les logements acquis), locative et sociale (ménages restant locataires le temps du portage).

L'objectif de recyclage de certains immeubles implique un relogement parfois de grande ampleur ; l'opérateur s'appuie sur l'État pour animer un partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire pouvant contribuer à reloger les ménages dans une logique de parcours résidentiel ascendant. De la même manière, des opérateurs offrant des solutions d'accession à la propriété adaptées aux situations des ménages peuvent être associés dans la programmation immobilière des ORCOD IN.

Enfin, le partenariat avec les bailleurs sociaux est aussi essentiel pour bien cibler les solutions de recyclage visant à la transformation totale ou partielle de copropriétés en logements locatifs sociaux : les bailleurs s'engageant sur une longue durée, leur expertise est précieuse pour garantir la réussite de ces opérations.

À Clichy, l'EPFIF s'appuie sur une diversité de métiers, opérateurs et bailleurs pour permettre la mise en œuvre des 3 piliers de l'ORCOD IN.

Au-delà de ces expertises nécessaires, les moyens humains et financiers à mobiliser pour conduire l'opération sont de grande ampleur :

- ▶ La conduite d'un « projet intégré » nécessite une équipe disponible et compétente à même de piloter et coordonner l'ensemble des volets de l'ORCOD ;
- ▶ La disponibilité voire le renforcement des personnels des partenaires sont indispensables pour la bonne mise en œuvre du projet, notamment : les équipes de la DNID et de la justice pour l'acquisition et le portage, de l'ARS, des communes, du procureur et de la police pour la lutte contre l'habitat indigne, du Tribunal pour

amplifier les procédures de recouvrement des impayés ;

- ▶ L'engagement sur les moyens financiers mobilisés notamment par l'Anah, les collectivités, l'ANRU, les bailleurs sociaux, en complément de la mobilisation des ressources de la TSE par l'EPFIF.

Le relogement et la stratégie habitat

La transformation de la vocation très sociale de fait des grandes copropriétés dégradées rend nécessaire une approche à l'échelle des territoires plus larges. Le relogement, pour pouvoir fonctionner, doit s'appuyer sur une mobilisation importante des bailleurs sociaux ; l'impulsion de l'État, au travers du Préfet et le cas échéant de son pouvoir de désignation, est essentielle à ce titre.

La reconstitution de logements sociaux neufs à même d'accueillir une partie du relogement hors site (et leur localisation précise), est aussi l'objet d'une attention des partenaires et de débats importants dès la construction de l'ORCOD IN.

Texte à consulter :

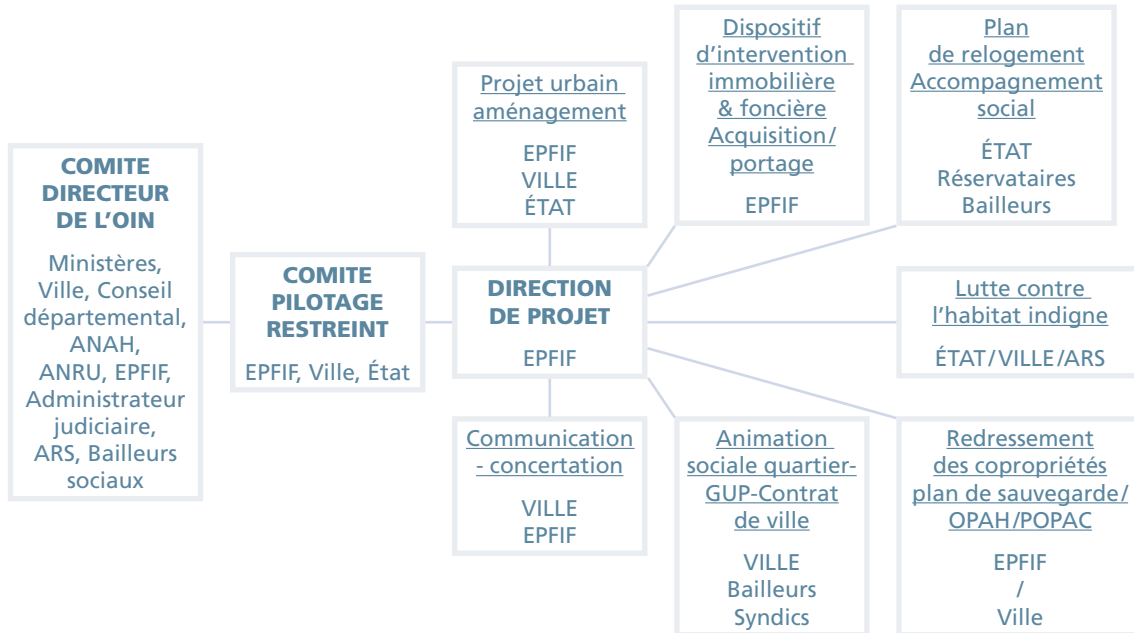
Décret du Conseil d'État – ORCOD IN du Bas Clichy.

Décret n° 2015-99 du 25 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) «

Annexe

Les acteurs signataires de la convention ORCOD IN du Bas Clichy et leur intervention

Source : Convention partenariale ORCOD IN Bas Clichy





LA PROCÉDURE DE CARENCE D'UN SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

| | |
|-----------------------------|--|
| Objectif | Procédure de transformation de la copropriété dont l'état de dégradation est irrémédiable |
| Constat | <ul style="list-style-type: none"> ▶ graves difficultés financières ou de gestion, importance des travaux à mettre en œuvre ▶ incapacité du syndicat des copropriétaires (SDC) à assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants |
| Initiative – saisine | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat (avec un projet d'acquisition publique et un projet de plan de relogement) <p>Ou après accord maire/président EPCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Représentant de l'État dans le département ▶ Syndic ▶ Administrateur provisoire ▶ Copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du SDC |
| Élaboration | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Saisine du président du tribunal de grande instance (TGI) ▶ Désignations d'experts qui constatent : <ul style="list-style-type: none"> - Importance du déséquilibre financier - Répartition des dettes par copropriétaires - Nature et état des parties communes - Nature et coût des travaux à mettre en œuvre pour assurer la sécurité et la santé des occupants ▶ Au vu des conclusions de l'expertise judiciaire, le président du TGI rend une ordonnance déclarant l'état de carence du SDC et l'expropriation totale ou limitée aux seules parties communes de l'immeuble ▶ Expropriation au profit de la commune, EPCI, opérateur ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées ou concessionnaire d'aménagement ▶ Possibilité de désignation d'un administrateur provisoire pour : <ul style="list-style-type: none"> - Préparer la liquidation des dettes - Assurer les interventions urgentes de mise en sécurité |
| Financement | <p>Opération financée* sur la base d'un bilan d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'assiette de subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC (dépenses diminuées des recettes) <p>* nouveau financement en 2020, en attente d'une délibération du CA de l'Anah</p> <p>Aide à l'ingénierie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <p>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 5000€ par bâtiment + 150€/lot pour les copropriétés de plus de 30 lots <p>Aide aux travaux sur les parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (cf. fiche spécifique) |
| Bénéficiaire | Collectivité maître d'ouvrage ou concessionnaire d'aménagement |
| Financeur | Anah/ANRU dans le cadre du NPNRU |
| Bases légales | CCH L. 615-6 à 10 (procédure de carence) CCH L. 321-1 (financement de la carence par l'Anah) Délibération n°2019-45 du CA de l'Anah du 4 décembre 2019 |

LA CARENCE D'UN SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

La copropriété Les Tilleuls à Uckange

Code de la Construction et de l'Habitation
Art. L. 615-6

MOTS-CLÉS

Copropriétés récentes en ZUS (PNRU), traitement de l'habitat dégradé, carence d'un syndicat des copropriétaires, administration provisoire, marché immobilier détendu, marchands de sommeil

- ▶ 3 locaux commerciaux, 1 loge
- ▶ en sous-sol : 24 boxes combinés avec caves, 39 caves isolées et 61 boxes isolés
- ▶ 83 parkings extérieurs privatifs

Construit selon les principes de Le Corbusier, il présente un accès unique avec 2 ascenseurs desservant des rues intérieures tous les trois étages. Les 192 logements (souvent en duplex) sont distribués le long de ces rues.

1

Les acteurs

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, EPCI compétent en matière d'habitat.

Maître d'ouvrage délégué : Etablissement Public Foncier de Lorraine

Ont été particulièrement mobilisés : le préfet de Moselle, le préfet délégué pour l'égalité des chances (PEDEC), le sous-préfet de Thionville, la commune d'Uckange, l'ARS, France Domaines

Délégation locale : DDT 57

Coordonnateur : René Bresson

L'immeuble est vendu et mis en copropriété en 1988.

Il subit un grave sinistre en 1993, et sombre depuis dans une spirale de dégradation :

- ▶ disparition progressive des propriétaires occupants (il en reste 35 en 2009),
- ▶ bailleurs logeant des familles réfugiées,
- ▶ dégradation du bâti et des parties communes de l'immeuble (absence de gros entretien depuis l'origine, nombreux composants en fin de vie),
- ▶ situation préoccupante en matière de sécurité incendie,
- ▶ hausse des charges, dégradation du service rendu (vandalisme),
- ▶ abandon de la conduite de la chaufferie par le prestataire resté impayé,
- ▶ effondrement des valeurs immobilières (< 1/3 du prix moyen du marché local),
- ▶ explosion de l'impayé de charges (2,5 fois le budget annuel), dont une part indéterminée est irrécouvrable,
- ▶ augmentation constante de la dette fournisseurs (> 1 000 000 €, Veolia eau et Gaz de France)
- ▶ concentration de ménages en grande difficulté économique (90 % des locataires et 2/3 des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté),
- ▶ incapacité du syndicat des copropriétaires à s'engager dans le redressement de la situation de gestion et dans la requalification de l'immeuble.
- ▶ l'immeuble est le centre d'un trafic de stupéfiants.
- ▶ L'immeuble, qui fut une résidence de grand standing, est au centre d'un quartier d'habitat social dédensifié à la fin des années soixante-dix, et qui fait actuellement l'objet d'un programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.
- ▶ Le marché immobilier est très détendu (territoire en déprise économique après arrêt de l'activité sidérurgique), rentabilité locative élevée, 1/3 des logements appartient à des SCI maximisant leurs profits à court terme.

2

Objectifs de l'opération

Après une approche approfondie dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde, le constat partagé de la dégradation irréversible de la situation et de l'impossibilité à recycler le bâtiment conduit les acteurs à décider l'appropriation publique de l'immeuble en vue de sa démolition et d'un recyclage de l'emprise foncière.

3

Le contexte

Construit en 1968 par l'architecte Dubuisson pour la COFIMEG pour le logement des cadres de SOLLAC, l'immeuble est constitué d'un bâtiment unique de 12 étages (13 niveaux) sur parking souterrain, et d'une chaufferie; il comporte :

- ▶ 192 logements (avec une typologie variée, et des duplex de 175 m²)



Cadre réglementaire de la carence

Depuis la réalisation de cette opération, qui a servi de test pour l'application de cette procédure, la marche à suivre a été précisée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les articles L. 615-6 à -8 du code de la construction et de l'habitation ont été modifiés pour permettre une meilleure articulation de la procédure judiciaire avec la démarche d'élaboration et de validation du projet de recyclage.

L'article L. 615-9, créé par la loi ALUR, facilite le maintien dans les lieux des propriétaires occupants expropriés en attendant leur relogement.

L'article L. 615-10 créé par la loi ALUR propose un dispositif expérimental d'expropriation partielle des parties communes uniquement après démembrement des lots de copropriété ; il n'a pas été mis en oeuvre dans cette opération.

D'autre part, l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a profondément restructuré ce code.

Code de la construction et de l'habitation

Article L. 615-6

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

I.

Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en oeuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en oeuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les

conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

II.

Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

III.

Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

IV.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de

logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est transmise au représentant de l'État dans le département

V.

Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

VI.

Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal de grande instance mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

VII.

Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

VIII.

La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire.

Article L. 615-7

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de logement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :

- ▶ **1°** déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;
- ▶ **2°** déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;
- ▶ **3°** indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- ▶ **4°** fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- ▶ **5°** fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



Article L. 615-8

Modifié par ORDONNANCE n° 2014-1 345 du 6 novembre 2014 - art. 5

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 242-2 à L. 242-6, L. 311-1 à L. 311-8, L. 312-1, L. 321-2 à L. 321-6 et L. 323-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 322-1 à L. 322-12 du même code.

La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code.

Article L. 615-9

Créé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

Article L. 615-10

Modifié par ORDONNANCE n° 2014-1 345 du 6 novembre 2014 - art. 5

I.

Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, les articles L. 242-1 à L. 242-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

II.

Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par

l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

III.

L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

IV.

Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.

V.

Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6 du présent code. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.

VI.

Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privatifs, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées

à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

Code de l'expropriation

Article L. 222-2

Modifié par ORDONNANCE n° 2015-1 174 du 23 septembre 2015 - art. 9

L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 152-2 et L. 213-5 du code de l'urbanisme.

5

Étapes de l'intervention publique

La chronologie détaillée ci-dessous montre :

- ▶ la durée nécessaire à une prise de conscience partagée de la réalité d'une situation exceptionnellement difficile et atypique dans le territoire.
- ▶ les délais nécessaires à la mobilisation des partenariats techniques (maîtrise d'ouvrage déléguée) et financiers pour permettre la faisabilité du projet.

2004 : étude pré opérationnelle d'OPAH, sans suite.

2007 : diagnostic commandé par l'ANRU, la copropriété étant dans le périmètre du PNRU

20 mai 2008 : arrêté préfectoral mettant en place une commission d'élaboration de plan de sauvegarde et un coordonnateur.

24 au 26 juin 2009 : enquête sociale exhaustive

29 juin 2009 : sur requête du syndic, le président du TGI désigne un mandataire ad hoc (art 21-1 A de la loi n° 65-557).

Le coordonnateur alerte le préfet, le maire et le président de l'EPCL sur la gravité de la situation et son caractère irréversible.

31 août 2009 : restitution de l'enquête sociale réalisée dans 90 % des logements

29 septembre 2009 : la CAVF contracte avec une équipe de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un diagnostic et d'un projet de rénovation à réaliser dans le cadre du plan de sauvegarde.

23 novembre 2009 : le président de l'EPCL constitue avocat pour engager une requête pour obtenir la désignation d'experts par le président du TGI de Thionville. Requête déposée en janvier 2010 (engagement de la procédure « carence »).

17 décembre 2009 : le mandataire ad hoc rend un rapport concluant à la nécessité de faire expertiser l'état de carence du syndicat des copropriétaires.

25 février 2010 : ordonnance du TGI de Thionville désignant les experts

26 août 2010 – 10 septembre 2010 : remise des rapports des experts au président du TGI. Ils concluent à l'état de carence du syndicat.

6 octobre 2010 : le préfet présente le dossier au conseil d'administration de l'EPFL pour obtenir son concours.

15 octobre 2010 : Convocation des parties par le président du TGI pour le 19 novembre 2010.

Le coordonnateur assure la mise au point concertée de la chronologie des actions (convocation de l'AG par le syndic et des parties par le président du TGI, afin de respecter les impératifs d'information des propriétaires pour le syndic – art 59 du décret du 17 mars 1967 – préalablement à l'audience) - Préparation de l'ordre du jour de l'AG avec l'avocat-conseil de la CAVF.

Octobre – novembre 2010 : Élaboration par la CAVF du dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition (il est important de préparer le dossier en temps masqué pour ne pas retarder la prise de l'arrêté préfectoral, et pouvoir donner le plus aux propriétaires qui le souhaitent la possibilité de vendre – toute période d'incertitude prolongée rendra l'immeuble totalement ingérable).

CCH – L. 615-7 : « Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Celui-ci comporte une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. »

Mise en forme d'un plan de relogement avec AMLI, filiale de Batigere recrutée par appel d'offres.

Conclusion de la négociation de la participation des collectivités locales au plan de financement (Il importe pour l'ANRU de pouvoir engager sa part du financement dans des délais courts, au risque de devoir l'engager sur d'autres projets)



18 novembre 2010: Assemblée générale de la copropriété -

Présentation de la procédure de carence en cours par le coordonnateur.

Avis de l'assemblée générale sur la conclusion des experts: Les rapports complets des experts avaient été joints à la convocation de l'AG et les propriétaires présents ont exprimé par leur vote un point de vue « favorable à la conclusion du rapport des experts sur l'état de carence », à l'exception des investisseurs « douteux ». Les votes exprimés comme défavorables à la conclusion du rapport représentent 61,8 % des votes exprimés. La loi ne prévoit nullement le vote qui a été organisé à l'occasion de cette assemblée générale ordinaire, et a fortiori aucune majorité pour en qualifier le résultat.

Ce vote a été organisé pour permettre au syndic, mandataire légal du syndicat, de rendre compte des positions des différents acteurs. Mais les acteurs dominant l'AG lui ont refusé mandat pour le faire. Ce sera fait par le coordonnateur, que le président du TGI a souhaité entendre.

19 novembre 2010: Audition des parties par le président du TGI, demande de renvoi par l'avocat de la plus importante SCI. Affaire renvoyée au 23 novembre 2010.

24 novembre 2010: ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires rendue par le président du TGI. « en raison de graves difficultés financières et de l'importance des travaux à mettre en œuvre pour assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants ».

15 décembre 2010: Le conseil de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch délibère sur le dossier. (CCH – L615-7).

22 décembre 2010: Sur requête du syndic, le président du TGI rend une ordonnance désignant un administrateur provisoire de la copropriété au titre de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

14 avril 2011: la commission d'élaboration du PDS prend acte de la réorientation stratégique et réoriente la procédure plan de sauvegarde, pour que soit engagée l'appropriation publique de l'immeuble au titre de la carence du syndicat des copropriétaires (CCH art L615-6, modifié par la loi du 24 mars 2009)

4 juillet 2011: réunion publique de présentation du projet d'acquisition publique.

26 juillet 2011: incendie d'origine criminelle dans l'immeuble (décès d'une personne intoxiquée par les fumées), entraînant l'évacuation complète et le relogement urgent de l'ensemble des occupants.

28 juillet 2011: arrêté municipal interdisant l'accès à l'immeuble.

2 août 2011: l'administrateur provisoire ordonne la clôture de l'immeuble et la mise en place d'un gardiennage 24/24. coût: 1 230 € HT/jour, à la charge du syndicat des copropriétaires – retenu sur les indemnités d'expropriation en cas d'impayé.

Septembre - octobre 2011: présentation du dossier projet au public, recueil des observations.

Décembre 2012: tous les occupants en titre évacués suite à l'incendie sont relogés.

16 janvier 2012: Arrêté de DUP et de cessibilité signé par le préfet de Moselle.

Août 2013: dernière ordonnance d'expropriation, l'immeuble est acquis en totalité par l'EPCI pour un montant global de 9 220 000 €

Septembre 2015 – novembre 2016: démolition de l'immeuble après désamiantage

Octobre 2017:

- ▶ cession du terrain à la commune qui va réaliser une opération de construction de logements
- ▶ des procédures étant toujours en cours concernant la fixation des indemnités d'expropriation, l'administrateur provisoire chargé de la liquidation du syndicat des copropriétaires ne peut clôturer les comptes pour liquider le syndicat des copropriétaires: il doit pouvoir préalablement retenir sur les indemnités d'expropriation définitives le montant des dettes des copropriétaires concernés.

De la décision à l'achèvement de la démolition, plus de 7 ans se sont écoulés.

6

Points sensibles

Coordination des acteurs

Un coordonnateur a été mis en place par le préfet pour activer la phase d'élaboration du plan de sauvegarde; il a ensuite été nommé coordonnateur des opérations d'appropriation publique pour la poursuite de sa mission après la réorientation stratégique.

Acteur extérieur indépendant, il avait toute liberté de mouvement et d'expression pour assurer un partage efficace de l'information entre tous les acteurs, et une veille stratégique et tactique pour anticiper les difficultés potentielles. Il assurait le relais des questions nouvelles ou complexes au niveau de l'administration centrale (DHUP, DIHAL) et des agences (Anah, ANRU). Il exerçait dans le cadre de cette mission une fonction d'AMO technique et juridique pour les services de la préfecture et des collectivités locales, produisant bilans d'étapes et notes d'orientation.

Partenariat

Dès que les acteurs ont admis l'idée qu'ils étaient confrontés au traitement d'une sorte de sinistre – ce qui s'est avéré durement réel lors de l'incendie de l'immeuble – ils ont coopéré de façon très constructive à la réalisation de l'objectif. L'aboutissement de cette opération complexe tient essentiellement au portage politique constant assuré conjointement par le président de l'EPCI, le maire et les préfets successifs.

Les acteurs: qui a fait quoi

Le président de l'EPCI a fait appel à un avocat qui a déposé la requête pour la désignation des experts

par le président du TGI. Il a donné mandat à l'EPFL pour la réalisation de l'opération d'expropriation et de démolition. Il a fait valider par le conseil de communauté le projet dans ses différentes étapes, et la part de financement de l'EPCI.

Le maire de la commune a exercé ses pouvoirs de police pour interdire l'occupation de l'immeuble devenu inhabitable après le sinistre (ascenseurs et réseaux électriques détruits); il a pris un arrêté précisant les modalités de présentation du dossier projet au public préalablement à sa transmission au préfet.

Le préfet a convaincu le conseil d'administration de l'EPFL de s'engager dans la mission; il a négocié l'attribution d'une subvention exceptionnelle de 10 M€ par l'ANRU, et la contribution du conseil général et du conseil régional au financement de l'opération. Il a pris des dispositions pour organiser les bailleurs sociaux du département afin d'assurer rapidement le relogement des sinistrés.

La sous-préfète en charge de la politique de la ville a réuni les créanciers de la copropriété pour négocier des délais, et assuré le suivi du dossier pour le préfet.

Le sous-préfet d'arrondissement a facilité les contacts avec le président du TGI, et assuré l'appui de la gendarmerie en tant que de besoin.

Le président du TGI a entendu le coordonnateur pour la préparation de l'opération, convoqué et entendu les parties, constaté l'état de carence et nommé l'administrateur provisoire

Le service habitat de la DDT assurait le lien avec la CMT de l'ANRU pour l'inscription cohérente du projet dans le PRU, et l'instruction du dossier pour le financement par l'Anah des travaux urgents.

L'ARS est intervenue avec l'appui du PNLHI pour la préparation d'un arrêté d'insalubrité remédiable suite au sinistre, avec un délai de réalisation suffisamment long pour que l'immeuble soit exproprié sans être réoccupé, et avant que la commune ne se trouve dans l'obligation de réaliser des travaux d'office.

Le chef de projet nommé par l'EPCI a réalisé le dossier projet, et la préparation, pour les arrêtés de cessibilité, de la liste exhaustive et à jour des propriétaires de lots dans la copropriété.

Les experts nommés par le président du TGI sur proposition du coordonnateur et sur requête du président de l'EPCI: un architecte a réalisé l'expertise technique et l'estimation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité des occupants; un expert-comptable a réalisé l'analyse de la situation financière.

L'Anah a financé des travaux d'urgence et les études techniques en phase d'élaboration du plan de sauvegarde (remise en service des ascenseurs)

L'ANRU a proposé le coordonnateur et financé sa mission, ainsi que l'ingénierie et les travaux de démolition, ainsi que le déficit foncier (subvention exceptionnelle de 10 000 000 € + 1,60 M€ en OPI), et financé les prises d'hypothèques par l'administrateur provisoire, inscrit comme maître d'ouvrage dans le plan de financement annexé à la convention du PRU.

L'EPFL a assuré pour l'EPCI la mission de

maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations d'expropriation et de désamiantage puis démolition.

Dialogue avec France Domaines

Il importe de bien anticiper l'organisation des visites nécessaires à l'évaluation des biens, la taille de la copropriété impliquant dans le cas présent une présence à plein-temps de 2 agents pendant 3 semaines pour permettre la visite complète de l'immeuble, lot par lot.

La stabilisation de l'estimation globale et sommaire des biens a été un préalable à la négociation du montage financier de l'opération.

Dialogue avec la justice

Constat de la carence

Une procédure nouvelle, rendue possible par une loi votée six mois auparavant devait être mise en œuvre dans un territoire peu familiarisé à la problématique des copropriétés en difficulté.

Lorsque l'opération d'appropriation publique au motif de la carence a été envisagée, il n'existait qu'une seule expérience de la mise en œuvre de l'article L. 615-6 du CCH pour le constat de la carence d'une petite copropriété dont l'expropriation n'avait pas été poursuivie (25 rue de Paris à Villeneuve Saint Georges, 94).

Tous les acteurs étaient donc en position de découverte, sans repères connus.

Un dialogue direct avec le président du TGI a permis une appropriation partagée des nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation, et ce dialogue constructif s'est poursuivi jusqu'à son départ, après la désignation de l'administrateur provisoire.

Expropriation

Pour gérer efficacement la charge exceptionnelle liée à ce type d'expropriation concernant 135 copropriétaires et leur syndicat, un travail préparatoire a été réalisé avec le juge de l'expropriation, pour le tenir informé des cessions amiables actées suite à la DUP, afin de limiter le nombre d'ordonnances d'expropriation au minimum, et de permettre leur planification par un tribunal déjà très chargé à l'époque par les dossiers d'expropriation en cours pour la construction du TGV vers Strasbourg. Il a finalement été nécessaire de rendre 32 ordonnances d'expropriation, une centaine de traités d'adhésion aux arrêtés de cessibilité ayant été négociés à l'amiable.

Délégation de maîtrise d'ouvrage à un acteur expérimenté

L'EPCI et la petite commune ne disposaient pas en interne des moyens humains nécessaires pour le traitement des problèmes juridiques et techniques particuliers du dossier.

Un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour

- ▶ la conduite de toutes les étapes de la procédure d'expropriation
- ▶ la conduite des opérations techniques de préparation et de réalisation de la démolition

a été confié à l'Etablissement Public Foncier Régional de Lorraine, dont la direction a été



ORDONNANCE CONSTATANT LA CARENCE

- « Attendu que [...] l'expert note que seulement 4 % des charges sont recouvrés; la trésorerie disponible s'élève environ à 17 000 €
 - « que l'expert chiffre les travaux de mise aux normes à plus de 7 500 000 €
 - « qu'aucune contre-expertise n'est sollicitée
- « que le tribunal constate que seul le non-règlement des deux fournisseurs principaux (Veolia et Gaz de France) permet de faire face aux charges courantes
- « que le tribunal prend acte que les fonds nécessaires à la réalisation de travaux urgents de mise en sécurité font défaut (598 500 € pour la mise en sécurité, le désenfumage et l'isolement coupe-feu)
- « que l'assemblée générale des copropriétaires, dominée par des SCI, s'oppose à toute évolution en bloquant notamment les exécutions forcées
 - « que les syndics successifs ont constaté que la copropriété était ingérable
- « que les personnes présentes à l'audience, hormis M. Stable, constatent que la situation se dégrade constamment
- « que dans ces conditions, il échet de constater l'état de carence de la copropriété.

PAR CES MOTIFS

Constatons l'état de carence de la copropriété « les Tilleuls » à Uckange



Le site industriel et l'immeuble des cadres mis en copropriété à la fermeture des hauts fourneaux, à droite

très réticente à s'engager dans l'opération, en regard des responsabilités qu'elle aurait eues en tant que propriétaire d'un immeuble occupé et potentiellement dangereux. Il a finalement été convenu que la mission se limiterait à la délégation de maîtrise d'ouvrage, sans que l'EPFL ne soit bénéficiaire de l'expropriation. C'est l'EPCI qui a pris cette responsabilité.

L'expérience de l'EPFL en matière d'appropriation publique et de recyclage de friches industrielles a été un apport précieux pour le bon déroulement des opérations.

Mise sous administration provisoire

Dès l'engagement des démarches de constat de la carence, le syndic s'est trouvé dépourvu des moyens d'exercer son mandat par une assemblée générale dominée par des SCI de marchands de sommeil. Il a été nécessaire de faire désigner un administrateur provisoire doté des pouvoirs de l'assemblée générale, avec la mission particulière de réaliser des travaux urgents indispensables à la sécurité des occupants, dans l'attente de leur relogement suite à l'expropriation.

Les nouvelles dispositions de l'article L. 615-6 permettent au juge de désigner l'administrateur provisoire dans l'ordonnance déclarant l'état de carence. Il est souhaitable que la requête en vue de la désignation d'experts devant constater l'état de carence propose cette disposition et présente un administrateur prêt à s'engager dans ce type d'opération.

Anticipation de la gestion transitoire

Dès que la carence est constatée, il devient difficile de continuer à faire fonctionner la copropriété; il est nécessaire d'anticiper cette situation; il faut donc prévoir:

- ▶ la mise en place d'une administration provisoire et **le financement de ses moyens d'action**, la situation financière de la copropriété ne le permettant pas;
- ▶ les conditions dans lesquelles des lots peuvent être rachetés à l'amiable à court terme;
- ▶ les modalités de contrôle de l'accès à l'immeuble et la condamnation des logements vides pour éviter les squats, avec un budget gardiennage;
- ▶ une réalisation rapide du dossier projet qui doit être présenté à l'assemblée délibérante, puis au public et enfin au préfet pour la DUP. L'article 615-6 du CCH a été modifié en 2014 dans ce sens;
- ▶ les négociations avec les partenaires qui prendront part au financement de l'opération dès que la décision d'engager la procédure est prise et qu'une approche du budget a pu être réalisée.



Le site à la fin des années 1960



7

Montage financier

Coût de l'opération

| Portage ciblé de redressement | Base |
|---------------------------------------|---------------------|
| Acquisition des biens immobiliers | 9 220 000 € (57%) |
| Gestion locative et technique du bien | 1 583 223 € (10%) |
| Mise en sécurité et gros entretiens | 885 000 € (6%) |
| Frais de gestion du propriétaire | 582 700 € (3%) |
| Neutralisation/Démolition | 2 133 077 € (14%) |
| Relogement | 851 000 € (6%) |
| Ingénierie du projet | 745 000 € (4%) |
| TOTAL | 16 000 000 € |

Financement de l'opération

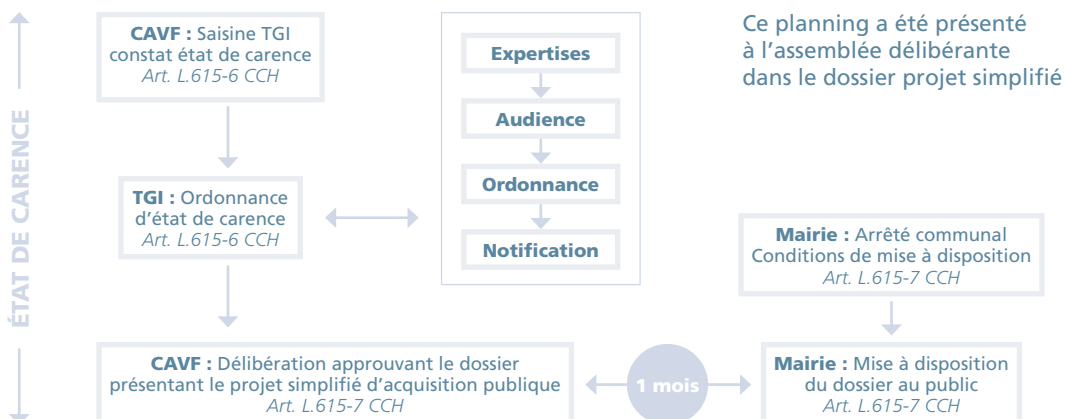
| | |
|--|-----------------------|
| Contribution exceptionnelle de l'ANRU | 10 000 000 € |
| Conseil régional de Lorraine | 1 300 000 € |
| Conseil général de Moselle | 1 300 000 € |
| Communauté d'Agglomération du Val de Fensh | 800 000 € |
| Enveloppe départementale de l'ANRU Moselle (OPI) | 2 133 077 € (14%) |
| TOTAL | 851 000 € (6%) |

| | |
|---|-----------|
| Charge complémentaire pour la CAVF (part de TVA non récupérable) | 350 000 € |
|---|-----------|

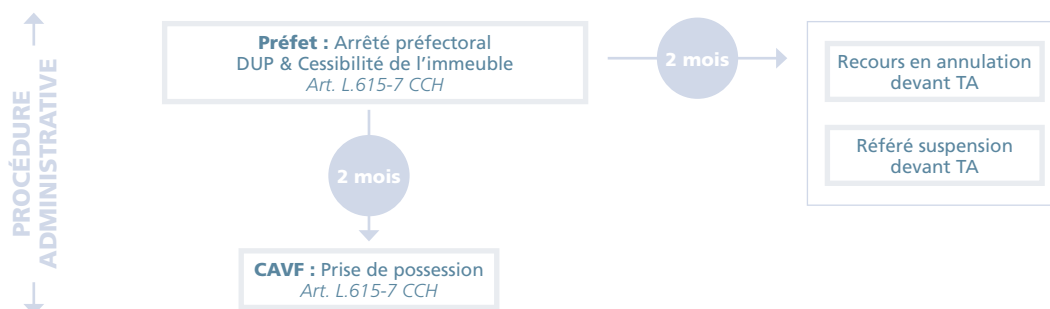
8

Planning initial

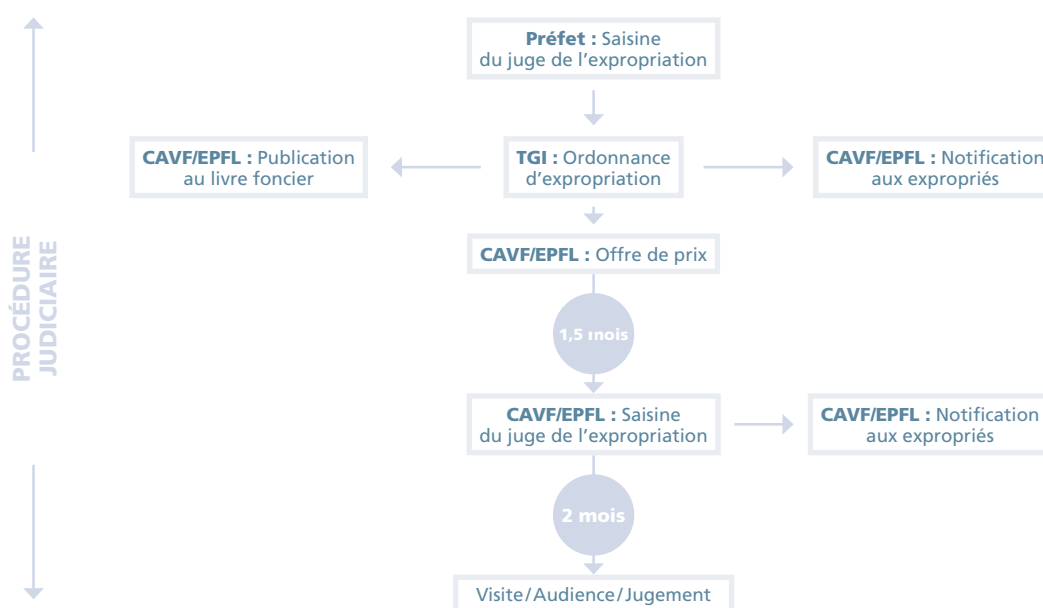
Phase administrative L. 615-6 (février 2010 - mars 2011)



Phase administrative L. 615-7 (avril – août 2011)



Phase judiciaire L. 615-8 (juin 2011 – février 2012)

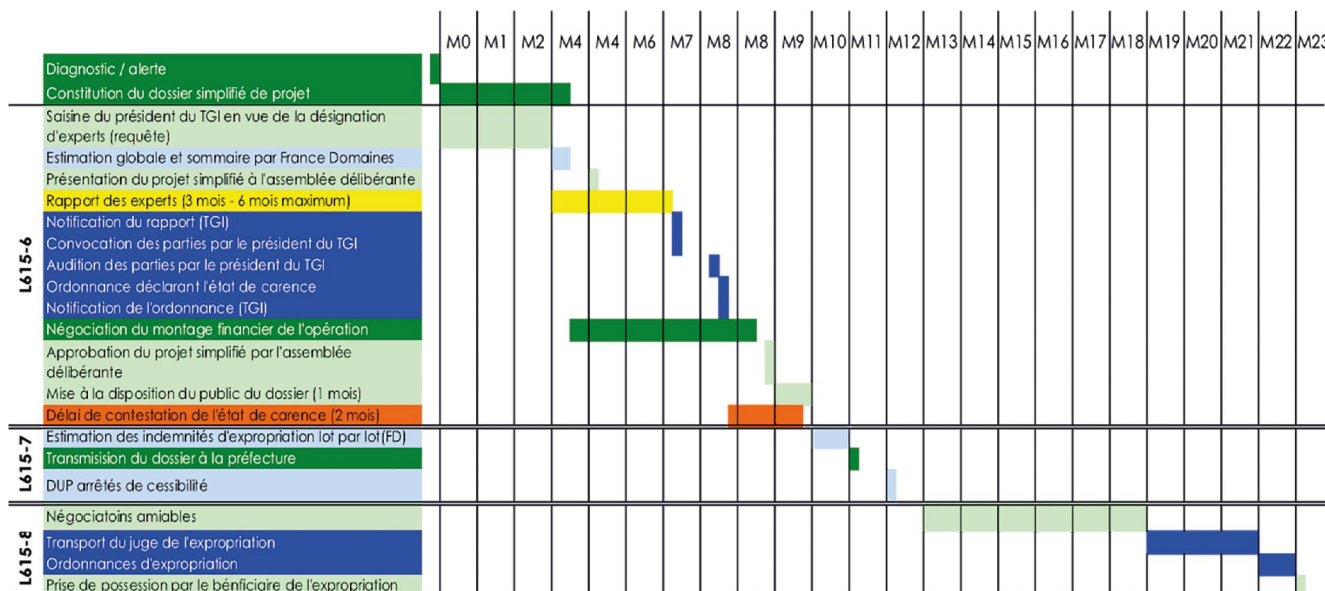


9

Planning optimisé

Le planning proposé ci-contre est optimisé en fonction des nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi ALUR.

La durée de la procédure peut fortement varier en fonction des moyens et de l'organisation de la juridiction locale.

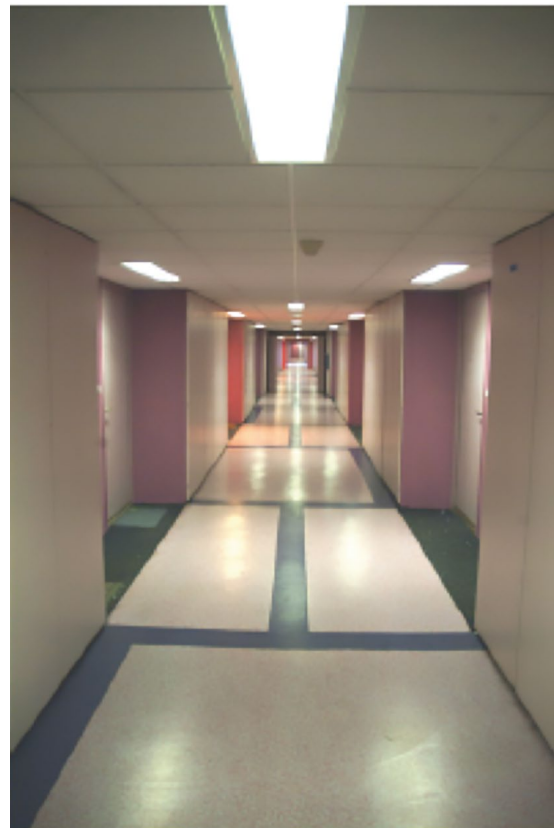




Un immeuble de grand standing déclassé



Seul immeuble de 12 étages de la commune, « la tour » est un signal urbain visible depuis l'autoroute Metz - Luxembourg, facilement repérable par tous les clients des trafics organisés dans les parties communes.

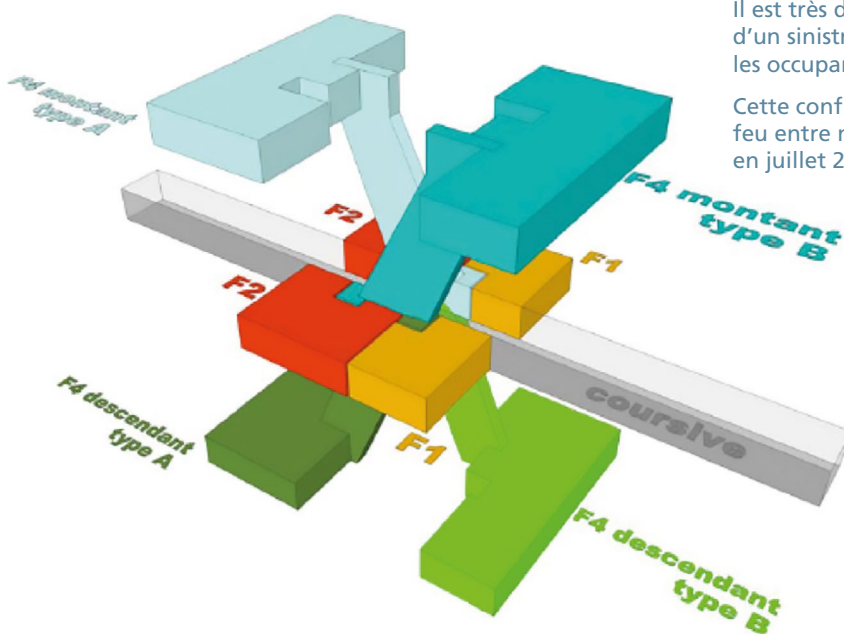


Les faux plafonds des coursives longues de 80 m et situées tous les trois niveaux constituent des cachettes prisées.

La distribution des logements simplex ou duplex autour des coursives centrales rend leur repérage particulièrement complexe.

Il est très difficile pour les secours intervenant lors d'un sinistre de repérer l'accès à un logement dont les occupants se manifestent à la fenêtre.

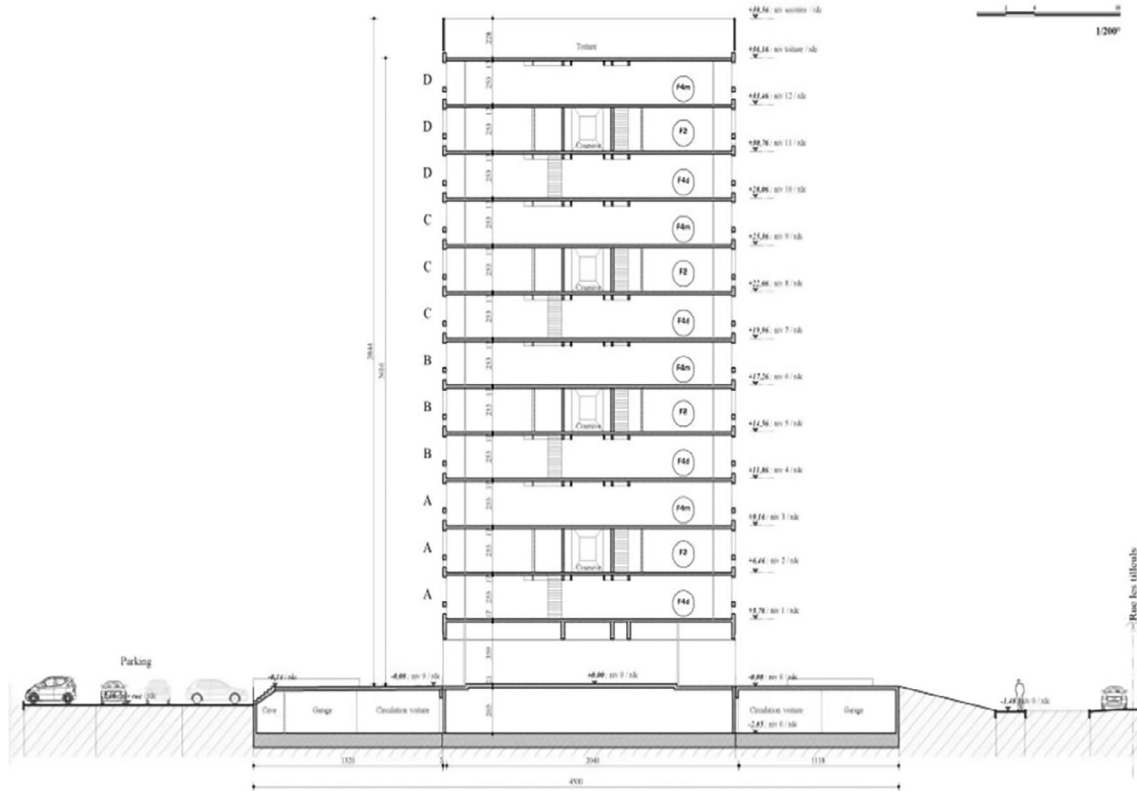
Cette configuration a favorisé la propagation du feu entre niveaux lors du dernier sinistre survenu en juillet 2011.



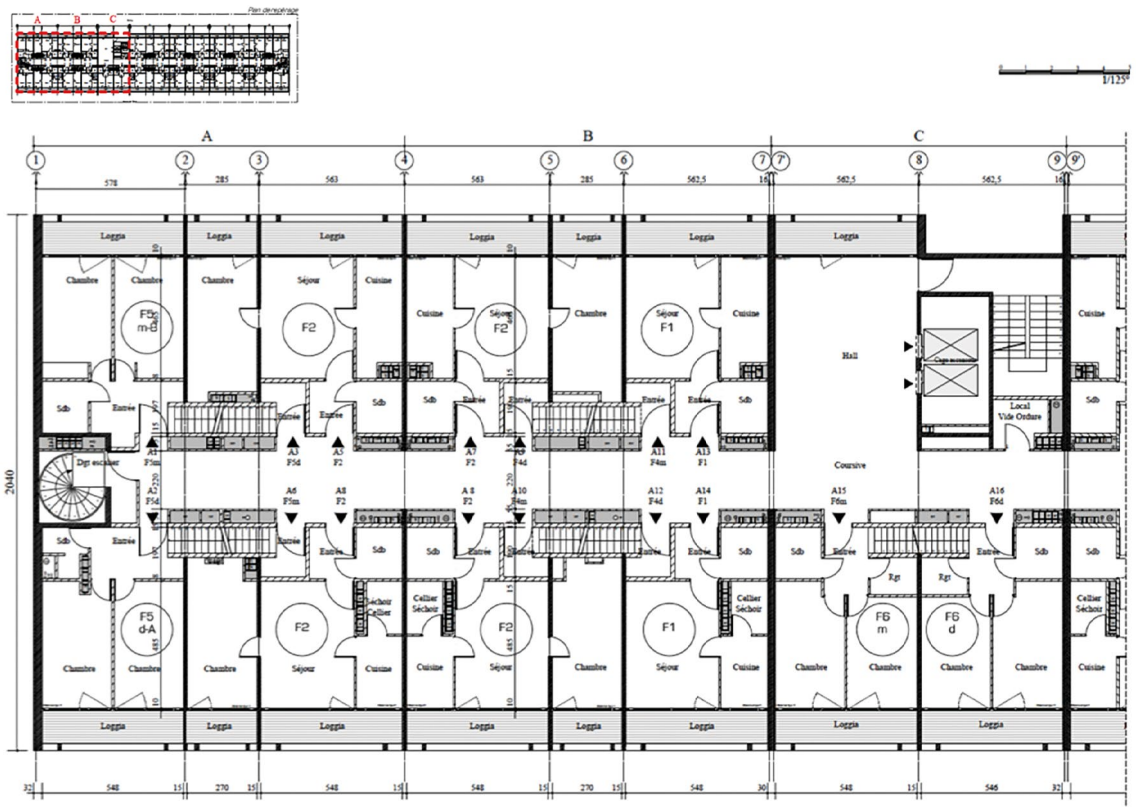


Coupe verticale :

La dalle du parking n'est pas accessible aux engins de secours.



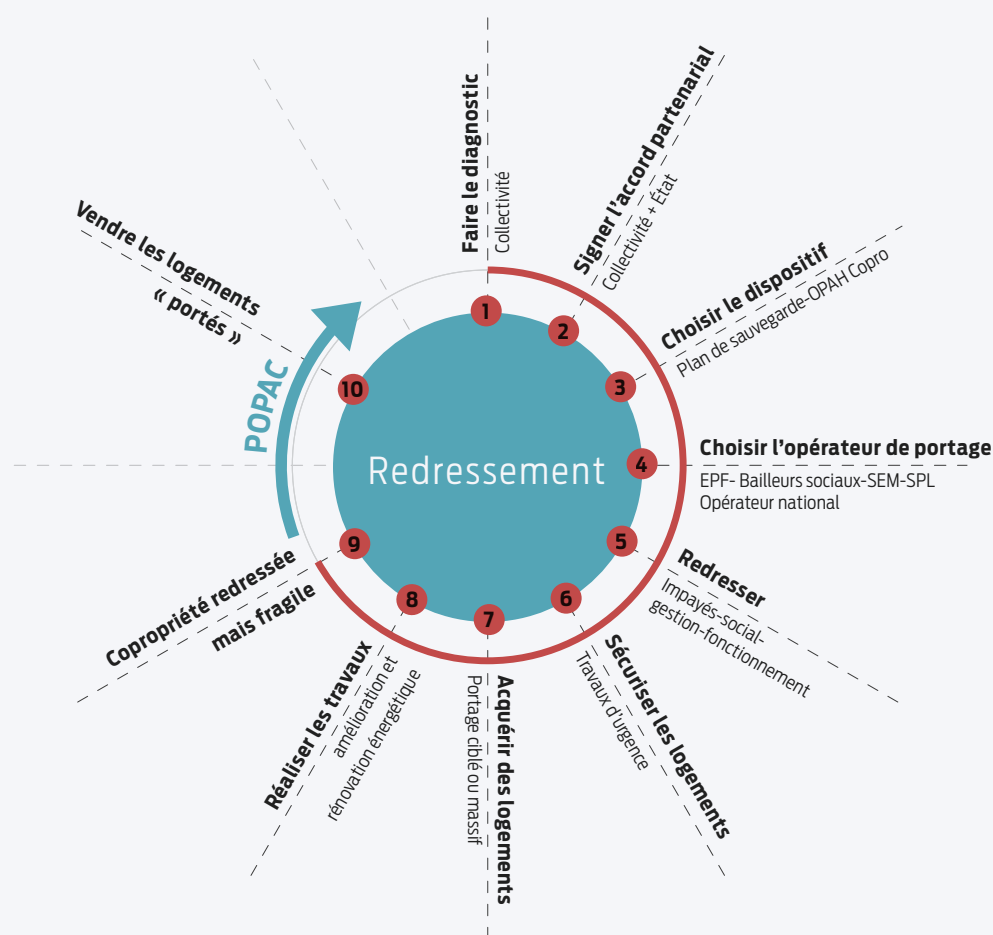
Plan partiel au niveau d'une coursive



Axe 2.

Des copropriétés dégradées à sauvegarder et à redresser

PROCESSUS POUR ACCÉLÉRER LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS



1

Faire le diagnostic

La collectivité réalise une étude permettant de qualifier la situation de la copropriété ayant conclu à la faisabilité d'un redressement de la copropriété.

2

Signer l'accord partenarial

Cet accord partenarial sera formalisé dans le cadre d'une convention (ORCOD IN, ORCOD, NPNRU, ORT).

3

Choisir le dispositif

Les opérations de redressement nécessitent un investissement public important. C'est pourquoi les dispositifs de l'Anah sont améliorés par Initiative copropriétés : volet « copropriétés dégradées » des OPAH, OPAH copropriétés dégradées et plan de sauvegarde.

4

Choisir l'opérateur de portage

Peu d'opérations de portage provisoire de logements sont en cours aujourd'hui alors même que cet outil contribue à l'accélération du redressement de la copropriété.

Du fait des risques financiers pour les organismes porteurs, peu d'opérateurs s'engagent dans cette démarche.

Initiative copropriétés propose un partenariat inédit avec la CDC - Banque des territoires et Action Logement Groupe pour permettre le redressement des copropriétés (portage, gestion, financement, etc.).

Ce partenariat s'inscrit en complémentarité avec les opérateurs locaux.

5

Redresser (fonctionnement, impayés, social, gestion)

Conforter, soutenir et impliquer les professionnels de l'immobilier

Leur rôle est essentiel dans le traitement de la dette, la maîtrise des charges et le maintien de conditions minimales d'habitabilité.

- ▶ Professionnaliser les syndicats et renforcer leurs moyens d'accompagnement par :

- le développement de syndicats spécialisés dans l'accompagnement de copropriétés en difficulté à travers la certification QualiSR;
- le financement des surcoûts de gestion par la généralisation et la simplification de l'aide à la gestion (dispositif Anah);
- l'organisation de la Gestion Urbaine de Proximité du Parc Privé (nouveau dispositif Anah).

- ▶ Consolider le partenariat avec les administrateurs judiciaires par :
 - le renforcement de l'articulation entre les dispositifs opérationnels de redressement et l'administrateur provisoire;
 - le partenariat avec l'Association syndicale professionnelle des administrateurs judiciaires (ASPAJ) pour mieux faire connaître Initiative copropriétés, ses aides et dispositifs.

Mobiliser les bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes comme vecteur de stabilité

En lien avec l'Union sociale pour l'habitat (USH), une charte nationale d'intervention des bailleurs sociaux présents dans les copropriétés sera élaborée (paiement des quotes-parts en une fois pour améliorer la trésorerie, conditions d'entrée dans la copropriété, etc.).

Mobiliser les acteurs institutionnels dans les actions de redressement par :

- ▶ la coordination avec les agences régionales de santé (ARS) et les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) pour la lutte contre l'habitat indigne et plus particulièrement les faits de sur-occupation;
- ▶ la coordination avec le tribunal de grande instance (TGI) pour les procédures de recouvrement des impayés et de saisies immobilières;
- ▶ la coordination avec les services sociaux pour l'accélération des procédures d'accompagnement social et de logement;
- ▶ la mobilisation des fournisseurs de fluide (ENGIE, Véolia, etc.) pour les négociations de dette et de contrats;
- ▶ la mobilisation des nouvelles dispositions législatives relatives aux marchands de sommeil.

6

Sécuriser les logements

Comme pour les copropriétés à transformer, l'Anah financera jusqu'à 100 % du montant HT des travaux de mise en sécurité des logements pour permettre des conditions d'habitabilité minimales, en contrepartie d'un engagement de la collectivité maître d'ouvrage à financer les travaux de redressement.

7

Acquérir des logements

Par l'acquisition d'un nombre limité de lots (portage ciblé), un opérateur permet de redresser financièrement la copropriété et d'éviter l'arrivée de propriétaires impécunieux ou indécents.

Ce « portage » de logements est renforcé à travers :

- ▶ la mobilisation des collectivités locales pour garantir l'équilibre financier des opérations;
- ▶ la mobilisation des subventions de l'Anah relatives au portage ciblé de logements;
- ▶ la définition d'objectifs de portage intégrés dans le dispositif opérationnel ;
- ▶ la désignation d'un opérateur de portage ciblé.

9

Des copropriétés redressées mais qui restent fragiles

L'ensemble de ces actions et outils permettront le redressement de copropriétés pouvant cependant rester fragiles.

Face à ce type de situation, il sera nécessaire de développer d'autres dispositifs permettant de poursuivre l'accompagnement et le soutien de la copropriété.

8

Réaliser les travaux

La réalisation d'un programme de travaux de rénovation, y compris énergétique, nécessite de consolider les plans de financements des opérations pour permettre le vote des travaux en assemblée générale avec une approche individualisée de la situation de chaque copropriétaire.

Sécuriser les plans de financements et les modes opératoires de la rénovation par :

- ▶ la mobilisation du préfinancement des subventions par :
 - des prêts Procivis prévus dans la convention Anah/UES Procivis;
 - des partenaires de l'État (CDC Banque des territoires et Action Logement Groupe);
- ▶ la proposition d'une offre de services (CDC-Banque des territoires) pour les collectivités locales afin de :
 - faciliter la gestion de lots de copropriété pour le compte de tiers;
 - accompagner les collectivités dans leur programme de relogement;
 - agir en maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation des travaux.

Rendre acceptables les restes à charge pour des copropriétaires à travers le co-financement des travaux, en améliorant les dispositifs de financement de l'Anah et des collectivités locales, par :

- ▶ la majoration des financements Anah en complément de l'intervention des collectivités (nouveau dispositif);
- ▶ la mobilisation des différentes collectivités de la commune au conseil régional.

LE VOLET « COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES » D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et de la technique |
| Initiative | Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat |
| Élaboration | Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères pour les copropriétés incluses dans un périmètre déterminé |
| Contenu | Convention d'OPAH simple, RU ou RR, signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat, le représentant de l'Anah et le représentant de l'État dans le département Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah |
| Instance de pilotage | Comités techniques Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage |
| Financement | <p>Aide aux travaux en parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 35 % maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense) ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (sous conditions) ▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % ▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique de 35% minimum : 1 500 €/lot d'habitation; 2000€/lot d'habitation en cas de cofinancement d'une collectivité <p>Aide à l'ingénierie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 200 000 € HT ▶ Suivi-animation : 35% avec un plafond de 250 000 € HT en OPAH ou OPAH RR ; 50% avec un plafond de 250 000 € HT en OPAH RU ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <p>Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)</p> <p>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</p> <p>Aide à la gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)</p> <p>Aide aux travaux de scission et /ou de résidentialisation (cf. fiche spécifique)</p> |
| Accompagnement social | Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes; ce fond est géré par le conseil départemental ou la métropole |
| Portage ciblé de redressement | Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle |
| Durée | 5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement (cf. recueil d'expérience) |
| Financier | Anah et collectivité |
| Bases légales | CCH L. 303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n° 2 à la délibération n° 2011-09 du CA Anah du 15 mars 2011 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence |



LE RÔLE DE L'OPÉRATEUR DANS LE REDRESSEMENT DE LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ EN CENTRE ANCIEN

OPAH RU et OPAH CD à Bastia

MOTS-CLÉS

Copropriétés en centre ancien, traitement de l'habitat dégradé et indigne, redressement de la gestion

3

Le contexte

Le repérage d'immeubles dégradés lors d'une précédente étude pré-opérationnelle et des OPAH RU et CD menées de 2008 à 2013 et de 2015-2020

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH de 2008 et les interventions menées dans le cadre des deux OPAH RU et CD ont permis de détecter 43 immeubles (16 dégradés en OPAH RU et 27 très dégradés en OPAH CD). La Ville de Bastia a parallèlement engagé un programme ambitieux de requalification du centre ancien au travers du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). La mise en œuvre des deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur les îlots Letteron et Gaudin a ramené lumière, salubrité et attrait pour les immeubles riverains. Ces actions coercitives ont aussi engendré une prise de conscience chez certains copropriétaires de la nécessité d'agir pour préserver leur patrimoine. Cependant, si plusieurs copropriétés ont engagé, grâce aux précédents dispositifs, leur processus de réhabilitation, de lourdes difficultés demeurent sur 124 immeubles dégradés (soit près de 1 immeuble sur 4) et 61 très dégradés. Ce sont de petites copropriétés d'une dizaine de logements en moyenne, les plus grandes en ayant une vingtaine. Elles comprennent généralement en pied d'immeuble des locaux qui peuvent représenter une part significative des tantièmes de la copropriété. Très anciens (construits entre le XV^e et le XVIII^e siècle), ils présentent pour certains une richesse patrimoniale exceptionnelle. Ils sont souvent très hauts (jusqu'à 8 niveaux), possèdent un développé de façade très important, des cages d'escaliers étroites ne permettant pas l'installation d'un ascenseur, des imbrications (appartements ou cage d'escaliers à cheval sur 2 immeubles), niveaux semi-enterrés du fait de la déclivité du terrain.

Les cas de dégradation les plus sévères, cumulant les sources de difficultés, subsistent. Ils restent confrontés à la lenteur des procédures administratives, à de lourdes pathologies affectant les parties communes (toitures, façades, cages d'escaliers, structures...) qui engendrent des situations de péril, et enfin à la nécessité de phaser les travaux pour des raisons de solvabilité des propriétaires. Les coûts de travaux sont en effet amplifiés par les contraintes architecturales de secteur SPR (Site Patrimonial Remarquable), l'exiguïté des chantiers du fait de l'étroitesse des rues, la rareté des entreprises qualifiées sur le bâti ancien.

1

Les acteurs

Maître d'ouvrage : Ville de Bastia

Délégation locale de l'Anah

Opérateur : URBANIS

2

Synthèse

Périmètre : 43 copropriétés listées se trouvant au sein du périmètre de l'OPAH RU (490 immeubles)

Origine du dispositif :

- ▶ 4 OPAH classiques successives ont été menées entre 1991 et 2006, un PIG centre ancien en 2007 ;
- ▶ Enfin, une étude pré-opérationnelle en 2007 a abouti aux OPAH RU et CD de 2008-2013, reconduites pour la période 2015-2020 ;
- ▶ Depuis les années 1990, 323 immeubles ont été réhabilités partiellement ou totalement.

Principaux enjeux :

- ▶ OPAH RU : 16 immeubles en difficulté et OPAH ;
- ▶ CD : 27 immeubles très dégradés, affectés de pathologies lourdes, non organisés ou désorganisés juridiquement..

Objectifs :

- ▶ organiser les copropriétés, réhabiliter les parties communes, lutter contre l'insalubrité et le péril, assurer le maintien sur place des populations modestes...

Mode opératoire :

- ▶ intervention de 5 jours par semaine dans une antenne située au cœur du périmètre dont 2 jours en accueil du public ;
- ▶ comités techniques semestriels mobilisés pour proposition d'évolution de la liste des copropriétés ;
- ▶ puis validation lors du comité de pilotage annuel.

Équipe de suivi-animation : un chef de projet, une chargée d'opérations spécialisée en droit de la copropriété, un architecte, une adjointe d'opération

Les conventions d'OPAH « Copropriétés Dégradées » et Renouvellement Urbain

Signée le 1^{er} juin 2015 par la Ville de Bastia, la Collectivité de Corse, l'État et l'Anah, la convention d'OPAH CD a mobilisé une enveloppe de 7,77 millions d'euros (5,3 millions d'euros de l'Anah, 1,98 millions d'euros de la Ville de Bastia et 478 000 d'euros de la Collectivité de Corse), ingénierie comprise. Le nombre d'immeubles potentiellement concernés (61 très dégradés) a conduit à conserver un volume techniquement et financièrement possible à traiter sur la durée de l'OPAH, soit une liste de 27 immeubles à rénover. Cette liste a évolué par trois fois en cours d'OPAH : un immeuble réfractaire à tout projet et un immeuble non réactif aux incitations financières et à l'accompagnement renforcé ont été déclassés de la convention. Deux bâtiments ont fusionné en une unique copropriété. Trois nouveaux immeubles, présentant un état de dégradation avancée, avec une majorité de propriétaires occupants, les ont remplacés. La convention décrit un mode opératoire spécifique à ces immeubles prioritaires, partant du diagnostic de chaque immeuble pour définir un projet de traitement qui est accompagné dans le cadre d'un suivi opérationnel renforcé. Ce suivi renforcé doit permettre d'assister les copropriétés dégradées, par « l'assistance juridique », les « conseils en matière de gestion », « l'assistance technique aux copropriétaires », et « l'accompagnement social spécifique des ménages en difficulté ».

La convention d'OPAH RU, parties privatives et communes, prévoyait une enveloppe de 5,12 millions d'euros (2,42 millions d'euros de l'Anah, 2,16 millions d'euros de la Ville de Bastia et 538 000 d'euros de la Collectivité de Corse) ingénierie comprise. En 2017, le constat a été fait de l'insuffisance du dispositif pour un certain nombre d'immeubles non inscrits dans l'OPAH CD, ne bénéficiant que d'un taux moyen de subventionnement de 13 %, car uniquement éligibles aux aides de la Ville de Bastia. Il a alors été décidé d'activer un volet « copropriétés en difficulté ». Une aide Anah au syndicat de copropriétaires de 35 % plafonnée à 150 000 € + 15 000 € par lot à usage d'habitation principale a été instaurée pour 16 immeubles jugés en difficulté. Deux évolutions ont eu lieu avec 3 immeubles retirés au profit de copropriétés plus volontaires pour s'engager dans des travaux de rénovation.

4

Le mode opératoire

Un suivi opérationnel renforcé : l'accompagnement à l'organisation juridique

En parallèle à la phase de diagnostic, l'opérateur a dû mettre en place un accompagnement renforcé des copropriétaires de ces immeubles, afin de les aider à s'organiser juridiquement. Au démarrage de l'opération, seulement 9 des 27 copropriétés de l'OPAH CD étaient organisées

juridiquement. Les autres étaient sans syndic ou organe de gestion, ni même en possession d'un règlement de copropriété. Un long travail de pédagogie et de sensibilisation sur le droit de la copropriété et les notions de parties communes et privatives a dû être entrepris avant de pouvoir envisager le vote de travaux en assemblée générale. Le premier objectif de la convention d'OPAH CD était donc d'organiser les copropriétés.

L'opérateur a mis en place une démarche d'organisation en 4 étapes :

Étape 1

Identifier les propriétaires. L'opérateur et les services de la Ville ont recherché par tous les moyens dont ils disposaient (matrice cadastrale, fiches hypothécaires, Groupement d'Intérêt Public de Reconstitution des Titres de Propriété de la Corse – GIRTEC, bouche-à-oreille...) les copropriétaires afin de les informer de leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires mais aussi de la mise en place des OPAH et de la nécessité de procéder à des travaux dans les plus brefs délais, considérant l'état de dégradation de l'immeuble.

Étape 2

Faire désigner un administrateur provisoire par le Président du TGI afin de mettre en place une organisation juridique (art. 47 du décret du 17 mars 1967). Dans le cadre de la sensibilisation des propriétaires, les copropriétés ont été incitées à adresser une requête au TGI via un avocat, afin d'obtenir une administration provisoire. Dans les cas les plus urgents, la Ville, au titre des personnes ayant intérêt à agir, a effectué cette démarche à la place des copropriétaires. L'ordonnance prise au titre de l'article 47 du décret a donné à l'administrateur provisoire une obligation de faire dans un délai imparti.

Étape 3

Réunir une première assemblée générale. Généralement, le TGI nomme un administrateur provisoire pour organiser une assemblée générale afin de désigner un syndic et missionner un géomètre qui sera chargé de réaliser un État Descriptif de Division (EDD). La réalisation de cet EDD est subventionnée par la Ville de Bastia à hauteur de 100 €/lot défini (l'Anah peut également le subventionner au titre de l'aide au redressement de la gestion). Un 1^{er} appel de fonds est voté afin d'assurer l'immeuble et rémunérer le géomètre et le syndic.

Étape 4

Réunir une assemblée générale opérationnelle. Lors de cette assemblée générale, convoquée cette fois-ci par le syndic et non plus par l'administrateur provisoire, l'EDD réalisé par le géomètre est approuvé et sert de cadre de gestion. Un budget de fonctionnement est validé, et un maître d'œuvre et un bureau d'études technique sont missionnés afin de réaliser un diagnostic structurel du bâti et définir le phasage prioritaire des travaux de la copropriété.



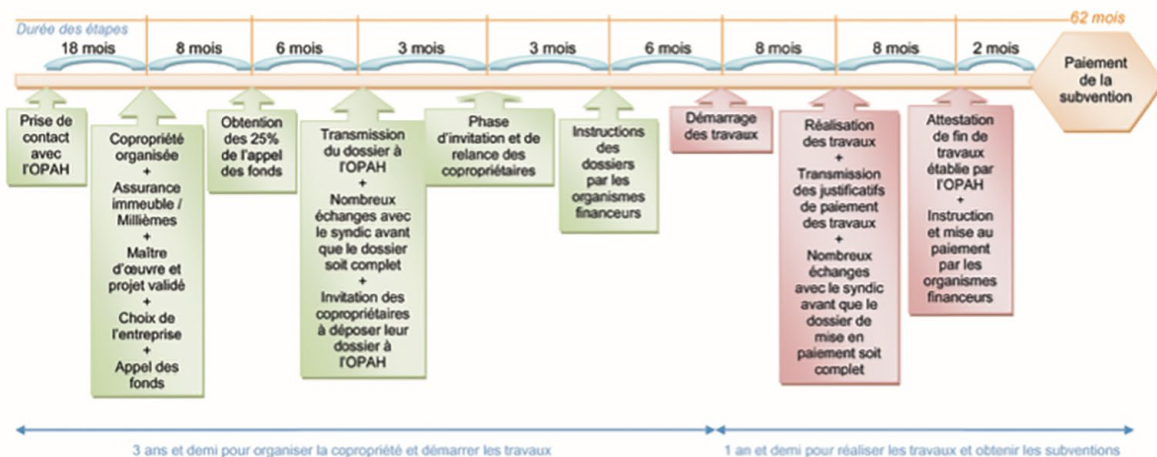
Une fois cette 4^e étape franchie, l'opérateur poursuit sa mission en validant les ordres du jour des AG et en étant présent à chacune d'entre elles.

CARACTÉRISTIQUES DES 27 COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

- ▶ 57 % de propriétaires bailleurs.
- ▶ 39 % de PO dont 58 % ont des revenus modestes ou très modestes.
- ▶ Un montant moyen de travaux sur parties communes de **40 361 €** par lot.
- ▶ 100 % des immeubles présentent des difficultés importantes de fonctionnement et de gestion.

CARACTÉRISTIQUES DES 16 COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

- ▶ 26 % de propriétaires bailleurs.
- ▶ 69 % de PO dont 52 % ont des revenus modestes ou très modestes.
- ▶ Un montant moyen de travaux sur parties communes de **37 173 €** par lot.



Délais :

La réalisation de ce type de procédure est difficilement compatible avec les délais d'une OPAH (5 ans) et la nécessité d'atteindre rapidement les objectifs. En effet, il a été constaté que dans le cadre des OPAH de Bastia, il faut en moyenne entre 18 à 24 mois pour parvenir à l'organisation d'une copropriété qui ne l'a jamais été auparavant. La mise en route d'une copropriété déjà organisée peut quant à elle être plus rapide. Le démarrage des travaux intervient généralement peu avant la 4^e année d'opération. Ainsi, parfois d'autres travaux sont encore nécessaires en cas de réalisation sur plusieurs tranches.



Exemple de réhabilitation d'un immeuble

5

Les résultats de l'opération

Les résultats :

**97 % des immeubles prioritaires sont administrés.
49 % ont bénéficié d'un accord de subvention.**

Les OPAH arrivent bientôt à leur terme. En OPAH RU, 50 % des 16 immeubles relevant du volet copropriétés en difficulté ont bénéficié d'un engagement de subvention pour leur réhabilitation en deux ans, dont un ayant été requalifié en copropriété dégradée.

2,3 millions d'euros de travaux ont été engagés avec un montant moyen de travaux de 37 173 d'euros par lot. 1 million d'euros a été alloué par l'Anah, la Ville de Bastia et la Collectivité de Corse pour la réfection de ces 7 immeubles.

Sur la totalité du périmètre de l'OPAH RU, 103 logements ont été subventionnés à hauteur de 1,6 millions d'euros pour leur réhabilitation, dont 30 s'étant engagés dans la pratique d'un loyer conventionné et 41 copropriétés (dont les 7 du volet copropriétés en difficulté) ont engagé des travaux de réhabilitation. Le subventionnement de l'ensemble de ces réhabilitations représente un financement global de 3,5 M€ soit 46 % du total des aides sollicitées sur l'ensemble du périmètre des OPAH.

En OPAH CD, 52% des 27 immeubles relevant de ce dispositif ont bénéficié d'un engagement de subvention pour leur réhabilitation.

5,7 millions d'euros de travaux ont été engagés avec un montant moyen de travaux de 40 361 € par lot. 4,1 millions d'euros ont été alloués par l'Anah, la Ville de Bastia et la Collectivité de Corse pour la réfection de ces immeubles, dont 3,7 millions d'euros d'aides au syndicat mobilisées et 475 K€ pour la réhabilitation de 23 logements (dont 11 conventionnés). Cela représente

54% du total des aides sollicitées sur l'ensemble du périmètre d'OPAH. 96 % des copropriétés ont désigné un maître d'œuvre afin de définir leur programme de travaux.

L'ampleur des réhabilitations engagées et la réussite du traitement des immeubles îlots, démontrant l'adaptation des dispositifs et moyens mis en place, sont également la manifestation d'une volonté réelle des copropriétaires d'entretenir et de valoriser leur patrimoine, mais aussi de mettre un terme au mauvais fonctionnement de leur copropriété.

Toutefois, les « mauvaises habitudes » sont fortement ancrées dans les manières de faire au quotidien des copropriétaires et des syndicats, et un accompagnement spécifique devra encore être dispensé quelques années pour éviter le désinvestissement des propriétaires envers leur bien et le manque de diligence de certains syndicats.

Pour ce faire, la Ville de Bastia a engagé depuis novembre 2019 un POPAC sur le centre ancien de Bastia dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Par ailleurs, l'homologation de ce programme en Opération de revitalisation de territoire permet la prolongation des OPAH RU et CD jusqu'en 2024.



LA COOPÉRATION ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE ET OPÉRATEUR DE SUIVI-ANIMATION

OPAH RU et PDS à Paris

1

Les acteurs

Maître d'ouvrage: Ville de Paris

Déléataire: Département de Paris

Délégation locale: DRIHL UT 75

Opérateurs: Urbanis, SIEMP

2

Données clés

4 copropriétés constituées en 1949 à partir des biens d'un propriétaire unique construits en 1865 (pour vente à la découpe)

50 immeubles dont 7 en RHI, et 1 immeuble d'activité en monopropriété

Marché immobilier tendu, loyers souvent élevés

851 logements dont 2/3 de logements locatifs

56 % des logements <25 m²

État du bâti très dégradé.

3

Le contexte

La lutte contre l'habitat indigne, priorité d'intervention de la Ville de Paris

La lutte contre l'habitat indigne est depuis le début des années 2000 la priorité d'intervention de la Ville de Paris sur l'habitat privé. Cette priorité s'est concrétisée à travers divers dispositifs opérationnels, dont l'OPAH de Renouveau urbain Jean Moinon Sainte-Marthe, articulée avec un plan de sauvegarde et une Convention publique d'aménagement (CPA) confiée à la SIEMP.

MOTS-CLÉS

Copropriétés en centre ancien, traitement de l'habitat dégradé et indigne, administration provisoire, réorganisation foncière

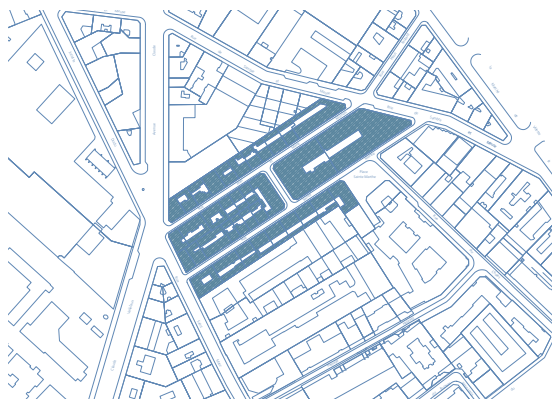
Arrêté préfectoral du 21 mai 2004, art 1 [commission du plan de sauvegarde]

« Les difficultés d'ordre technique, social et juridique sur les copropriétés des rues Jean Moinon et Sainte-Marthe (10^e arrondissement de Paris) ont conduit l'État, la Ville de Paris et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat à engager une OPAH de renouvellement urbain sur le secteur.

L'approfondissement des études, la nature des difficultés concernant la gestion à l'échelle des groupes d'immeubles formant chacun une unique et même copropriété, la nécessité d'interventions de la SIEMP pour la maîtrise publique de certains immeubles, justifient le renforcement de cette opération par la mise en place d'une démarche de plan de sauvegarde. »

Cette réorientation stratégique originale deux mois après le début de l'opération a permis de renforcer le pilotage et les moyens mis en œuvre par les différents financeurs (Anah, Ville de Paris, Conseil régional d'Ile-de-France, Caisse des dépôts et consignation).

La mise en place d'une administration provisoire des syndicats principaux (à l'échelle de chacun des 4 îlots d'immeubles) va permettre d'engager des actions de grande ampleur, à l'échelle du quartier, avec un décideur unique.



Plan des copropriétés

4

Les objectifs

- Remettre une gestion en place au niveau des syndicats principaux à l'abandon sans alourdir le fonctionnement du quartier par des coûts supplémentaires de fonctionnement et de la complexité.
- Installer et assurer une sécurité juridique au fonctionnement des syndicats secondaires au niveau de chacun des immeubles pour leur permettre d'engager des programmes de travaux importants nécessaires à la conservation des immeubles sans risque de blocage immédiat.
- Disposer d'une maîtrise d'ouvrage efficace pour réaliser, le cas échéant, les travaux relevant de la compétence des syndicats principaux (à l'échelle des groupes d'immeubles).

5

Rappel du cadre réglementaire

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article L. 29-1:

« Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à

cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

PRÉSENTATION DE L'OPAH RU JEAN MOINON – S^{TE} MARTHE

Animation: 2004-2012

Maître d'ouvrage: Ville de Paris

Opérateurs: URBANIS et SIEMP (RHI)

Périmètre: 1,5 hectare au N-E du 10^e arrt. de Paris, comprenant 50 immeubles anciens (bâti en 1865), répartis dans 4 copropriétés « îlots » (851 logements et 55 locaux d'activité)

Secteur immobilier tendu, population mixte: petits logements, premier pas pour des parcours résidentiels de jeunes parisiens et population âgée captive.

Origine du dispositif: étude pré-opérationnelle réalisée en 2000-2001 par URBANIS.

Principales problématiques à traiter: bâti dégradé, structure juridique et foncière inappropriée, dette d'eau importante,

insalubrité...

Objectifs:

- ▶ Réhabilitation des 20 immeubles les plus dégradés
- ▶ Réorganisation juridique
- ▶ Réhabilitation de logements à loyer maîtrisé.

Mode opératoire: accueil du public 5 jours par semaine (antenne située à proximité):

- ▶ relations suivies avec les syndicats,
- ▶ conseils syndicaux,
- ▶ administrateur judiciaire,
- ▶ associations d'habitants,
- ▶ comité de quartier
- ▶ comités de pilotage mensuels.

Équipe de suivi-animation: un chef de projet, deux chargés d'opérations, un architecte.

6

Le mode opératoire

Désignation de l'administrateur : l'efficacité d'une préparation en amont

La spécificité et la complexité de l'opération nécessitent une mission « sur mesure » et un administrateur motivé et expérimenté.

Première étape (phase préparatoire) :

Un contact a été pris par le Bureau de l'habitat (Préfecture, Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement) et l'opérateur pour présenter les difficultés rencontrées et les objectifs de l'opération au Président du TGI. Celui-ci a fait bon accueil à cette démarche informelle, et a proposé un administrateur qui lui semblait en mesure de répondre aux attentes du porteur de projet.

L'opérateur et un responsable de la DULE ont ensuite rencontré l'administrateur pressenti pour s'assurer de son intérêt et de sa disponibilité pour la mission.

Deuxième étape (saisine officielle) :

Après cette phase préparatoire, la DULE a établi un dossier de saisine détaillant précisément les missions attendues de l'administration provisoire. Le Préfet a alors saisi le Procureur de la République pour lui demander de requérir la désignation d'un administrateur conformément aux dispositifs de l'article L. 29-1.

L'ordonnance désignant l'administrateur a été rendue deux mois après les premiers contacts (trois semaines de délai pour un rendez-vous avec la Vice présidente du TGI, puis préparation du dossier de saisine du Procureur à la demande du préfet par la délégation de l'Anah et l'opérateur, requête du Procureur et ordonnance huit jours plus tard)

Missions de l'administrateur définies avec précision par l'ordonnance du juge

« [...] Disons que l'administrateur provisoire devra engager les mesures nécessaires à la conservation des bâtiments et faire cesser les causes de la dégradation des différents bâtiments : engagements des études sur les réseaux ou les sols et engagement des travaux d'urgence nécessaires. Il devra s'appuyer sur les compétences techniques du bureau d'études URBANIS, opérateur d'OPAH mandaté par la ville de Paris sur le secteur ;

Disons que l'administrateur judiciaire du syndicat devra mobiliser toutes les aides publiques (Anah, État, Région, Ville de Paris) mises en place dans le cadre de la démarche de plan de sauvegarde engagée par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2004 et pourra s'appuyer sur l'assistance administrative de l'opérateur URBANIS ;

Disons que l'administrateur judiciaire devra, pour les bâtiments non constitués en syndicats secondaires et/ou sans syndicat, convoquer une assemblée générale des copropriétaires concernés en vue de la création d'un syndicat secondaire et de la désignation d'un syndicat secondaire ;

Disons que l'administrateur judiciaire devra

prendre toutes mesure (étude géomètre...) visant la mise en place d'un fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Disons que l'administrateur devra représenter la copropriété afin, le cas échéant, de procéder aux divisions foncières, scissions de copropriété et modificatif du règlement de copropriété ;

Disons que l'administrateur provisoire devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic avant l'expiration de la mission, fixée pour une durée de 1 an renouvelable sur requête ou en référé ;

Disons que l'administrateur judiciaire ainsi désigné notifiera la présente ordonnance dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires, lesquels pourront nous en référer ;

Disons que l'administrateur provisoire du syndicat dressera rapport de sa mission dans les conditions de l'article 62-11 du décret 62-223 du 17 mars 1967 ; [...] »

Étroite coopération de l'opérateur et de l'administrateur

L'administrateur ne rend en principe compte de son action qu'à celui qui l'a nommé : le juge. Le fait que ce dernier précise dans son ordonnance la nature de la collaboration attendue entre l'administrateur et l'opérateur a légitimé l'opérateur dans ses démarches auprès de l'administrateur, qui a trouvé auprès de lui l'appui technique et administratif nécessaire à son action.

Au début de sa mission, l'administrateur a convoqué des assemblées générales de tous les syndicats secondaires, pour en régulariser la situation. Ces assemblées ont été l'occasion d'une communication précise auprès des copropriétaires sur son rôle que le juge, bien informé sur les objectifs de cette intervention publique sur l'habitat privé, avait défini clairement, renforçant ainsi sa légitimité de son action. Par ailleurs, une réunion d'information avec les habitants et les associations a été organisée la Ville de Paris et la préfecture pour expliquer la stratégie de l'opération. L'opérateur assure au quotidien l'information des habitants et des associations pendant toute l'opération.

La précision des objectifs fixés à l'administrateur par l'ordonnance et l'appui technique dont il a disposé ont permis de mener à bien des actions complexes relevant ordinairement d'une maîtrise d'ouvrage professionnelle :

- ▶ Rédaction de cahiers des charges d'études techniques (réseaux, structures du bâti) et géotechniques ;
- ▶ Maîtrise d'ouvrage des études géotechniques et des diagnostics techniques ;
- ▶ Maîtrise d'ouvrage des travaux de confortement du sous-sol après mise en évidence de poches de dissolution de gypse généralisées (7 000 m³ de béton injectés sous les immeubles).

DISPOSITIF D'AIDE À LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

L'Anah peut apporter, à hauteur de 150 € par lot principal et par an, une aide à la gestion des copropriétés en difficulté pour faire face à des surcoûts de gestion ou des frais spécifiques aux opérations de redressement ou de réorganisation de copropriétés en difficulté.

(Cette aide a été complétée par une aide de 46 € par lot principal et par an proposée à l'époque par la région Île-de-France.)

Cette aide a permis de rémunérer l'administrateur provisoire des syndicats principaux sans coût pour les syndicats secondaires, déjà mobilisés pour des réinvestissements importants sur le bâti et la remise en ordre de la gestion par immeuble.

Elle a également permis de financer l'ensemble des mesures nécessaires au redressement de la gestion : les actes techniques (géomètre) et administratifs (enregistrement) nécessaires à la division parcellaire.

L'administrateur, dont les objectifs étaient clairement fixés en matière de réorganisation foncière et juridique (notamment par la scission) s'est appuyé sur l'opérateur et un avocat spécialisé pour développer un processus ne nécessitant pas de scission judiciaire :

- ▶ Un découpage parcellaire est réalisé par un géomètre à la demande de l'administrateur judiciaire (il a le pouvoir de le décider et de le faire enregistrer). Ces actions sont financées de la même façon que l'administrateur judiciaire (aide à la gestion par l'Anah).
- ▶ L'OPAH et le plan de sauvegarde ont permis de faire les travaux nécessaires à l'autonomie de chaque immeuble (branchements aux réseaux d'égouts, de distribution d'eau et d'énergie...) – Chaque immeuble a voté les travaux nécessaires dont la maîtrise d'ouvrage relevait de chacun des syndicats secondaires concernés.
- ▶ Les conditions de la scission telle que prévues à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 étant réunies (la division du sol est possible, puisque réalisée, et les bâtiments sont indépendants), les copropriétaires de chaque immeuble peuvent voter leur retrait de la copropriété.
- ▶ Une fois ces résolutions votées, l'administrateur doté des pouvoirs de l'assemblée générale du syndicat principal pourra les approuver et la scission sera réalisée.
- ▶ Lorsque tous les immeubles auront voté cette résolution, les syndicats principaux perdant leur objet, il pourra être mis fin à la mission de l'administrateur provisoire et chaque immeuble sera constitué en copropriété autonome.



OPAH rénovation urbaine dans le X^e arrondissement de Paris.



Les points de vigilance

Un administrateur provisoire sans moyen ne peut agir efficacement

Le financement de l'administrateur a été un point clé de cette opération: l'objectif étant la disparition à terme des syndicats principaux, pour un retour à un mode de gestion classique d'immeubles ordinaires le long d'une rue parisienne, il n'était pas opportun de faire porter le coût de son action temporaire aux copropriétaires, pour qui cette charge avait disparu de longue date, les systèmes n'étant économiquement pas viables ni compréhensible pour les copropriétaires. Des aides publiques ont été mises en place pour couvrir 100 % de cette dépense et obtenir une adhésion des copropriétaires au processus opérationnel.

Un administrateur provisoire n'a pas plus de pouvoir que le syndic et l'assemblée générale pour assurer le recouvrement d'appels de fonds

Le recouvrement des appels de fonds qu'il a eu à lancer pour gérer des problèmes ponctuels (réparation d'un porche donnant accès à une cour commune à plusieurs immeubles) n'a pas été possible: les frais à engager pour le recouvrement en cas d'impayés, beaucoup plus importants que les sommes à récupérer, auraient nécessité d'autres appels de fonds, générant une spirale sans fin. Lorsque les coûts administratifs de fonctionnement sont exorbitants au regard du coût du service rendu, le système n'est pas viable. L'administrateur a dû rembourser ceux qui avaient payé et renoncer à réaliser la réparation, qui sera réalisable après la scission.

C'est la raison pour laquelle les frais de géomètre, générant des quote-parts minimales, sont financés par l'aide à la gestion de l'Anah, et non par des appels de fonds.

Une stratégie bien construite avec des objectifs clairs a permis une mobilisation forte de tous les acteurs, des financeurs aux magistrats

L'étroite coopération du coordonnateur du plan de sauvegarde et de l'opérateur, à partir d'un diagnostic partagé, a permis de proposer au magistrat une mission précise pour l'administrateur provisoire. Les intitulés comme « engager le redressement » ou « restaurer le cadre de vie » ont donc été déclinés de manière précise dans l'ordonnance du juge, ce qui a permis une action efficace.

Les actions complexes nécessitent une préparation en amont minutieuse

La vérification fine de la faisabilité juridique, technique et financière de l'ensemble des étapes proposées en amont de toute décision d'action a été la règle qui a permis d'aboutir sans heurt, en

donnant une information claire et stratégique aux décideurs et aux financeurs mais également auprès des ménages concernés.

Le rôle du coordonnateur du plan de sauvegarde a été pour cela décisif.

LES RÉSULTATS DE L'OPAH ET DU PLAN DE SAUVEGARDE JEAN MOINON S^{TE} MARTHE

► **42 immeubles réhabilités ou en cours de réhabilitation (100 % du périmètre)**

► **4 copropriétés sur le point d'être réorganisées (scission) pour former à terme 29 copropriétés et 5 immeubles de logements locatifs sociaux.**

► **19 M€ de travaux de réhabilitation réalisés**

► **12 M€ d'aides publiques (hors RHI)**

Plus de 8 ans seront nécessaires pour faire aboutir ce projet de redressement et de requalification de copropriétés complexes: c'est le temps nécessaire à l'ensemble des acteurs privés et institutionnels pour s'approprier cette complexité technique et juridique et surmonter les différents obstacles, parfois imprévisibles, comme la fragilisation des sous-sols.

La démolition d'immeubles (opération de RHI) a nécessité le confortement par reprise en sous-œuvre des immeubles mitoyens: convaincre les copropriétaires que c'est une priorité, leur faire voter le projet, réunir les financements publics et les fonds propres des copropriétaires, et achever les travaux peut demander 3 ans, après le confortement général du sous-sol, qui a pris 2 ans. Ensuite, la réhabilitation de l'immeuble, définitivement stabilisé, peut commencer.

L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) ET LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE

L'OPAH RU de La Courneuve

MOTS-CLÉS

Lutte contre l'habitat dégradé et redressement des copropriétés en difficulté
Articulation des mesures incitatives et coercitives

1

Les acteurs

Maître d'ouvrage : Plaine Commune Unité territoriale de la Courneuve

Opérateur : Urbanis avec appui d'experts (C.Rémy et JM.Noyer)

2

Synthèse

Périmètre : Le périmètre d'OPAH comprend 3600 logements mais un ciblage prioritaire sur 38 adresses dont 27 copropriétés.

Une ORI lancée en deux temps sur 12 immeubles dont 5 copropriétés.

Objectifs : Réhabilitation des 2/3 des immeubles prioritaires

Mode opératoire : Une seule équipe pour l'animation des deux dispositifs (OPAH RU ET ORI)

Local d'animation au cœur du périmètre avec une permanence hebdomadaire pour l'accueil

Équipe de suivi-animation :

- ▶ un chef de projet
- ▶ un architecte
- ▶ un chargé d'opération
- ▶ une adjointe d'opération
- ▶ un chargé de mission spécialiste ORI
- ▶ un expert juridique

3

Le contexte

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouveau Urbain de la Courneuve (2005-2010) s'inscrit dans la continuité des différentes mesures prises par la ville de la Courneuve et Plaine Commune depuis de nombreuses années, notamment avec la mise en place de deux OPAH entre 2001 et 2004 qui ont permis une redynamisation des secteurs « Quatre Routes et Pasteur ».

Nécessaire renforcement du volet coercitif pour lutter contre l'habitat dégradé et indigne

La mise en œuvre de cette opération intègre le projet global de renouvellement urbain et répond aux enjeux de requalification de l'habitat privé dégradé.

Les actions menées dans ce cadre visent principalement le traitement de l'habitat indigne mais également le redressement des copropriétés en difficulté.

Enfin, les travaux en faveur de l'économie d'énergie ont également été un objectif.

L'étude pré-opérationnelle, réalisée en 2003, a mis en évidence la limite et l'insuffisance de mesures seulement incitatives dans le traitement de l'habitat indigne. Le recours aux premières mesures coercitives tels que les arrêtés d'insalubrité ou de péril ont permis de traiter des situations urgentes mais le traitement de certains immeubles, notamment des copropriétés en difficulté, n'a été que ponctuel et très partiel.

Une ORI adossée à l'OPAH RU

L'objectif a été de renforcer l'articulation des moyens incitatifs classiques avec des procédures plus lourdes d'intervention permettant de graduer et de mixer la coercition au titre de la sortie d'insalubrité ou de la restauration immobilière.

Face aux situations de blocage persistantes, le choix de l'opération de restauration immobilière (ORI) fait partie de la stratégie globale mise en place pour répondre aux enjeux sociaux, d'habitat dégradé et de requalification urbaine.

- ▶ Initialement instituée par la loi du 4 août 1962 (PRI), la procédure de restauration immobilière a été modifiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application du 11 mai 2007.



Le mode opératoire

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE L'ORI

L'ORI est une opération d'aménagement définie par l'**art. L313-4** du code de l'urbanisme.

Elle a pour but « **des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles** »

La DUP est prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation » **art. L314-4-1 du C.U.**

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES 5 COPROPRIÉTÉS CIBLÉES PAR L'ORI

- ▶ Immeubles début 20^e avec 20 logements en moyenne
- ▶ Majorité de propriétaires bailleurs (3/4)
- ▶ Difficultés de fonctionnement, mauvaise ou absence de gestion
- ▶ Besoin très important en travaux (25 000 €/lot en moyenne pour les parties communes)

Une animation adaptée aux spécificités du cadre juridique de la copropriété:

La mise en place d'une ORI en copropriété nécessite une approche spécifique prenant en compte à la fois le cadre de gestion collectif de la copropriété et l'accompagnement individuel des copropriétaires:

▶ **a Un processus de validation parfois long et complexe:** l'identification des principaux acteurs décisionnels et des freins nécessite la mise en place d'une stratégie pour obtenir l'adhésion de la majorité des copropriétaires. L'analyse préalable du fonctionnement de la copropriété, de la présence ou non d'un syndic est indispensable et l'accompagnement du syndic, du conseil syndical joue un rôle déterminant pour faciliter la prise de décision.

Dans certains cas, la dynamique instaurée, peut se fragiliser à tout moment, d'où l'importance de l'animation à partir de la DUP, voire le recours à l'enquête parcellaire pour recadrer et lever les difficultés. La DUP permet de maintenir un cadre coercitif fort.

▶ **b En copropriété, la mise en œuvre d'une ORI implique une articulation entre des travaux sur les parties privatives (PP) et les parties communes (PC):** une approche globale est

nécessaire afin d'intégrer certains travaux relevant d'une décision individuelle (les parties privatives) au projet commun voté par une décision collective.

Néanmoins, pour des situations nécessitant une intervention plus lourde à titre privatif, l'interlocuteur reste le propriétaire concerné et l'animation doit se faire sur les deux fronts en fonction de l'enjeu et des priorités.

Une animation forte dès le lancement de la DUP

À partir des données recueillies durant la phase diagnostic (fonctionnement, gestion, occupation et technique), la stratégie d'intervention doit être adaptée à chaque copropriété.

Étape 1: Information des propriétaires à partir de la notification de la DUP

Organisation de réunions communes: précision des enjeux, rappel du caractère obligatoire des travaux et du risque d'expropriation en cas de non-réalisation.

Organisation de rencontres individuelles: recadrage des récalcitrants, réunions avec les conseils syndicaux...

Présence aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires: aide à la décision.

FINANCEMENT DU DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

Les missions de l'équipe opérationnelle sont subventionnées par l'Anah dans le cadre de l'ingénierie applicable aux maîtres d'ouvrage

Jusqu'à 50 % en OPAH RU, avec une dépense plafonnée à 250 000 €/an

Étape 2: mobilisation des propriétaires pour l'amélioration du fonctionnement et le portage du projet

Analyse du fonctionnement de la copropriété, de la situation financière et de la gestion.

Action d'accompagnement et de redressement du fonctionnement des copropriétés:

- ▶ Responsabilisation du conseil syndical: relais important auprès des copropriétaires.
- ▶ Coordination avec le syndic: association à la stratégie et aux décisions.

En cas d'inertie du syndic, le changement ou le recadrage de ce dernier est nécessaire et la DUP constitue un moyen de pression pertinent pour faire accélérer ce processus.

Étape 3: accompagnement de la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre et la définition du programme de travaux

Accompagnement et incitation au choix d'un maître d'œuvre unique pour permettant un articulation des travaux parties communes et parties privatives: organisation des visites des logements par le maître d'œuvre.

Aide à la décision: la DUP et l'obligation de

faire posent le cadre, le rôle de l'opérateur est d'apporter une assistance technique et des conseils pour expliquer les attentes de la collectivité et les enjeux de l'opération.

Accompagnement dans l'élaboration du projet : contrôle de la conformité du permis de construire par rapport aux prescriptions de la DUP et nécessité d'une bonne coordination avec le maître d'ouvrage (travail en amont), notamment avec les services en charge des permis (un permis de construire global intégrant les travaux communs et privés)

Étape 4 : accompagnement de la copropriété dans la faisabilité des travaux

Solvabilisation des propriétaires : les subventions, un levier important et autres aides...

Suivi des copropriétaires pour le paiement des fonds : recadrage permanent.

Priorisation des travaux selon les enjeux.

L'animation à partir de l'enquête parcellaire

Le recours à l'enquête parcellaire est facultatif mais peut s'avérer indispensable en cas d'échec de la première phase d'animation. Il convient d'engager cette phase dans un délai compatible au fonctionnement de la copropriété mais restant suffisamment court pour maintenir la crédibilité de l'action publique. Par ailleurs, les délais donnés aux propriétaires courent à partir de l'enquête parcellaire et non par rapport à la prise de la DUP.

Ce 2^e temps permet de resserrer l'animation pour :

- ▶ l'obtention d'un engagement ferme des copropriétaires et hésitant sur leur décision,
- ▶ l'identification des propriétaires des lots en déshérence,
- ▶ l'expropriation des propriétaires défaillants ou refusant de réaliser les travaux communs et/ou privés,
- ▶ l'acquisition des lots dont les propriétaires ne se sont pas engagés sur un programme de travaux peut se faire à l'amiable ou par ordonnance d'expropriation

5

Le calendrier

Compte tenu du processus réglementaire et des délais incompressibles pour l'obtention d'un vote de travaux en assemblée générale en lien avec les majorités requises, la première phase d'animation nécessite un temps important.

Ce temps varie selon le contexte opérationnel et la complexité des difficultés de la copropriété :

- ▶ Étude et montage DUP : 12 mois en moyenne.
- ▶ Animation : entre 12 et 30 mois après la notification de l'arrêté de DUP pour l'obtention du vote des travaux.
- ▶ Montage des dossiers de subvention et préfinancement : 6 à 8 mois
- ▶ Réunion des fonds travaux : 6 à 12 mois.
- ▶ Réalisation des travaux : 12 mois en moyenne.

En règle générale, la durée légale de la DUP (5 ans) suffit pour arriver à des résultats probants.

Néanmoins, dans certains cas et face à des difficultés plus importantes (problème de gouvernance, lots en déshérence, scission...), l'animation prend plus de temps, ce qui nécessite la prorogation du délai de la DUP.

La question s'est posée sur trois copropriétés non gérées (passage obligatoire par un administrateur judiciaire) et l'arrêté de DUP a été prorogé sur l'ensemble des adresses.

Compte tenu de ces délais liés à la fois au cadre réglementaire de la DUP et liés à la prise en compte du fonctionnement des copropriétés, il est important que le maître d'ouvrage engage les actions coercitives dès le début du lancement de l'OPAH et d'éviter d'attendre la fin du dispositif incitatif.

Les résultats de l'opération

Durant les 5 années d'animation, le taux de réussite global a été de 80 % sur l'ensemble des immeubles ciblés.

Sur les 5 copropriétés concernées par l'ORI, 3 ont été réhabilitées en intégrant des travaux dans les logements. Bien que l'enjeu principal portait sur les parties communes, la DUP a créé à un effet d'entraînement pour l'engagement des travaux privés en parallèle permettant une réhabilitation complète de l'ensemble immobilier.

Pour ces 3 copropriétés, des travaux conséquents ont été réalisés :

Montant : 2 141 615 € TTC soit une moyenne de 30 000 €/lot.

Subventions accordées :

- ▶ 1 476 207 € soit 68 %
- ▶ Anah : 952 525 €
- ▶ FIQ (Fonds d'Intervention de Quartier) : 445 682
- ▶ CRIF (Conseil Régional IDF) : 78 000 €

6

Les principaux enseignements

L'importance d'adosser l'ORI à l'OPAH-RU : en terme stratégique et opérationnelle, cette combinaison s'est avérée efficace pour imposer des travaux importants en adéquation avec les règles exigées par les subventions publiques.

L'adhésion des copropriétaires a été obtenue par l'effet de la DUP et la nature des projets de sortie a été négociée par l'apport des aides majorées dans le cadre de l'OPAH-RU et l'accompagnement individualisé apporté par l'opérateur.

L'animation des deux missions suivies par une seule équipe, a permis d'assurer **une bonne coordination** avec les acteurs et les partenaires. Cette coordination **est essentielle** dans le cas où l'équipe qui anime l'ORI est différente de celle qui anime l'OPAH RU.



L'ORI a permis de fixer les règles et de poser un cadre à chaque étape de l'animation des propriétaires et des instances des copropriétés mais remobiliser les instances décisionnelles de la copropriété.

L'animation en deux temps: les résultats obtenus ont été réalisés sans recourir à l'enquête parcellaire. Le délai entre la DUP et le lancement de l'enquête parcellaire est à adapter au cas par cas. L'enquête parcellaire lancée sur une copropriété a permis l'acquisition progressive de quelques lots (opération en cours)

Un lancement d'ORI par tranche d'immeubles: calibrage adapté aux moyens opérationnels (animation et maîtrise foncière)

L'impact de la procédure sur les autres copropriétés de l'OPAH: un effet pédagogique de sensibilisation et de mobilisation

Recyclage: l'ORI peut permettre le recyclage d'une copropriété par une acquisition publique. Dans ce cas, la collectivité expropriante sera le maître d'ouvrage pour mener ou déléguer le pilotage de l'opération et le relogement sera à sa charge au respect du droit des occupants. Ce recyclage permettant la production de logements sociaux publics ou de favoriser l'accession à la propriété.

Exemple de réalisation



FINANCEMENT THIRORI

Des subventions peuvent être mobilisés auprès de l'Anah pour le déficit généré par l'acquisition publique

Jusqu'à 70 % pour les études de faisabilité, calibrage et relogements

Jusqu'à 40 % pour les coûts d'acquisition, travaux et/ou démolition...

LA LOI ALUR

Meilleure prise en compte de la copropriété dans le cadre des opérations de restauration immobilière (art 70 / CU, L. 313-4-2)

En cas de travaux sur parties communes, le programme des travaux est notifié au syndic

Facilitation pour la maîtrise d'ouvrage des travaux PP et PC

L'OPAH

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (OPAH CD)

| | |
|---|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou plusieurs copropriétés sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et technique |
| Initiative | Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat |
| Préalables requis | Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères |
| Contenu | Convention d'OPAH CD signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah ▶ reprise des clauses-types validées en CA de l'Anah |
| Instance de pilotage | Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage |
| Instance de suivi et d'accompagnement de(s) copropriété(s) | Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ) : ▶ Commission sociale ▶ Commission gestion/impayés ▶ Commission technique |
| Financement | Aide aux travaux en parties communes : ▶ 35 % * maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense) (*majoration possible à 50 %) ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence sous conditions ▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % ▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique de 35 % : 1 500 € /lot d'habitation ; 2000€ /lot d'habitation en cas de cofinancement d'une collectivité Aide à l'ingénierie : ▶ Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement ▶ Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique) Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique) Aide à la gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique) Aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation (cf. fiche spécifique) |
| Accompagnement social | Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes ; ce fond est géré par le conseil départemental ou la métropole |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Portage ciblé de redressement | Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle |
| Durée | 5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement (cf recueil d'expérience) |
| Financeur | Anah et collectivité |
| Bases légales | CCH L. 303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n°1 à la délibération n°2020-38 du CA de l'Anah du 14 octobre 2020 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence |

OPAH – CD : OUTIL D'AIDE AU REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Exemple OPAH Strasbourg sur 6 copropriétés

Partenaires de la convention

Anah, Strasbourg Eurométropole, Procivis

Opérateur

Waltzer Bruno Architecte Densais, Copro+,
Acreha-Conseil, Udaf

urbaine sensible. Elle a classé les copropriétés selon 2 problématiques différentes :

- ▶ les copropriétés en capacité de lancer des travaux sans le concours de l'action publique et qui pourront bénéficier d'un accompagnement par le PIG ;
- ▶ les copropriétés présentant une situation dégradée justifiant un accompagnement dans le cadre de l'OPAH pour réaliser des travaux d'entretien et des travaux énergétiques et assainir la situation financière.

1

Le contexte

L'**Eurométropole de Strasbourg (EmS)** regroupe 33 communes autour de Strasbourg, ville centre, et compte plus de 500 000 habitants.

Dans le cadre de son 4^e Programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 27 novembre 2009, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée dans une **politique volontariste d'intervention sur le parc privé de logements existants**. Elle souhaite poursuivre une politique de requalification du parc privé et notamment du parc en copropriété, l'objectif étant de promouvoir les économies d'énergie dans les opérations de réhabilitation, de lutter contre l'habitat indigne, de favoriser l'offre à loyers maîtrisés et de remettre sur le marché les logements vacants.

Pour atteindre ces objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg a organisé une double démarche, selon 2 axes convergents :

- ▶ Un **Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat Durable »** sur une première période 2009-2011, poursuivi, par délibération en date du 23 mars 2012, par un nouveau PIG « Habiter Mieux » en référence au programme national.
- ▶ Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH « copropriétés dégradées ») sur 6 copropriétés en difficulté**, décidée par délibération en date du 27 janvier 2012, afin d'assurer le traitement des copropriétés, et en particulier des plus dégradées, étant devenu l'un des axes prioritaires.

Cette décision fait suite à une **étude pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés en difficulté dans les quartiers engagés dans la rénovation urbaine**. Cette étude, conduite par ARIM Alsace (SOLIHA) en 2009-2010, a porté sur 27 copropriétés en zone

Pour en savoir plus :

Eurométropole de Strasbourg :
Marilyn SCHEIDECKER –
marilyn.scheidecker@strasbourg.eu

COPRO+ : Cécile BARNASSON :
cecile.barnasson@coproplus.fr

2

Les enjeux

Le lancement simultané du PIG et de l'OPAH constitue une réponse globale aux enjeux sur le territoire :

- ▶ **La lutte contre la précarité énergétique :** les propriétaires occupants modestes sont fortement exposés aux évolutions du prix de l'énergie et à une dégradation de leur condition d'habitat, faute de travaux. La majorité des propriétaires du territoire occupent des logements en copropriété et ne sont pas épargnés par la précarité énergétique.
- ▶ **La lutte contre l'habitat indigne :** selon l'étude du CETE de l'Est en date du 31 décembre 2011 sur l'habitat indigne, les logements les plus dégradés représentent environ 3 000 logements en diffus sur le territoire. Ces logements peuvent porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé des ménages.
- ▶ **Le traitement des copropriétés :** le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH a mis en évidence la nécessité d'accompagner les copropriétés en difficulté ou ayant entamé un processus de fragilisation. Ces copropriétés ont mal vieilli et la faiblesse des travaux d'entretien a favorisé la déqualification des immeubles faisant fuir les ménages de classe moyenne. La valeur patrimoniale des logements baissant, les prix deviennent abordables pour des ménages défavorisés, avec des effets induits tels que suroccupation, taux de mutation important,



augmentation des impayés de charges, etc.

- ▶ **La mobilisation du parc privé pour le développement d'une offre à loyers maîtrisés**: le marché locatif reste tendu. Les ménages modestes rencontrent des difficultés croissantes pour accéder au logement, leur taux d'effort étant de plus en plus conséquent.
- ▶ **La lutte contre la vacance dans le parc privé**: l'enjeu primordial est de remettre les logements en état pour les réintégrer sur le marché à un prix abordable.

3

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH « copropriétés dégradées »)

L'Eurométropole de Strasbourg a retenu le dispositif OPAH « copropriétés dégradées » pour contribuer au processus de redressement des copropriétés cumulant des difficultés au niveau :

- ▶ **technique**: dégradations importantes des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou à payer les travaux nécessaires, présence de pathologies lourdes, voire de phénomènes d'insalubrité ou de péril.
- ▶ **financière**: insolvabilité de copropriétaires lourdement endettés envers la copropriété, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs.
- ▶ **sociale**: part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs, voire indéliçats.
- ▶ **juridique**: opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes.
- ▶ **de gestion**: syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes.

4

Les objectifs

Revaloriser les copropriétés :

- ▶ identifier les difficultés et débloquer les situations;
- ▶ inciter les copropriétés à engager un programme de travaux de qualité, économe en énergie et propice à la maîtrise des charges;
- ▶ traiter les situations d'habitat indigne;
- ▶ remobiliser les instances de gouvernance et les copropriétaires;
- ▶ améliorer les espaces extérieurs et le cadre de vie.

Assainir la situation :

- ▶ sortir la copropriété de sa fragilité;
- ▶ mettre en œuvre une gestion adaptée dans la durée;
- ▶ éviter le retour des difficultés à court et moyen terme;
- ▶ retour à l'autonomie;

- ▶ être en capacité d'entretenir les équipements;
- ▶ être en capacité de décider;
- ▶ avoir une gouvernance dynamique et adaptée.

5

Cadre contractuel

L'OPAH CD s'appuie sur une convention signée entre EmS, l'État (représenté par le préfet), l'ANAH et Procivis Alsace, le 25 juillet 2012, pour une période de 5 ans.

Dans ce cadre, un marché public a été lancé pour l'organisation d'un suivi-animation de l'OPAH sur les 6 copropriétés parallèlement à un PIG (Programme d'Intérêt Général) au périmètre plus large.

Le marché global (PIG et OPAH) de suivi-animation a été attribué au bureau d'études ARIM Alsace, avec une partie en sous-traitance au cabinet COPRO+ sur le volet OPAH. Le marché prévoyait une tranche ferme de 3 ans (2012-2015) et une tranche optionnelle de 2 ans (2015-2017).

À l'issue de la tranche ferme, EmS a souhaité séparer les programmes PIG et OPAH et prolonger les actions sur les 6 copropriétés participantes à l'OPAH. Un nouvel appel d'offres a donc été lancé au printemps 2015 pour une mission de suivi-animation de 2 ans, ayant pour objet la poursuite des actions engagées précédemment en vue de l'atteinte des objectifs généraux de redressement des copropriétés. Ce second marché a été attribué à un groupement conduit par COPRO+.

Les 2 marchés étaient des marchés à bons de commande sans minimum.

6

Périmètre d'intervention

Les 6 copropriétés strasbourgeoises sélectionnées en diffus regroupent près de 1 000 logements :

| | | |
|-------------|---------------|---|
| EINSTEIN | Cronembourg | 66 logements |
| LA TOUR | La Meinau | 58 logements |
| ÉLEONORE 1 | Hautepierre | 169 logements |
| ÉLEONORE 2 | Hautepierre | 324 logements |
| SPENDER | Koenigshoffen | 121 logements (+ 140 logements sociaux) |
| VICTOR HUGO | Koenigshoffen | 144 logements |

Au démarrage du dispositif, les 6 copropriétés présentaient un niveau élevé de charges et d'impayés. Dans 2 des 6 copropriétés, le conseil syndical constitué était peu investi dans le fonctionnement de leur copropriété.

Au niveau de l'entretien des immeubles, la situation était variable : seules 2 copropriétés avaient réalisé un audit énergétique et choisi un maître d'œuvre chargé d'élaborer un programme de travaux. Les 4 autres copropriétés n'avaient engagé aucune démarche « travaux ».

7

Actions réalisées

Communication et information : la mise en place d'une ligne téléphonique dédiée, d'une adresse e-mail et la tenue de permanences sur site; des enquêtes sur les travaux privatifs, des réunions d'information pré-assemblée générale à chaque étape de la démarche travaux.

Accompagnement des travaux en parties communes : en première partie de l'OPAH, réalisation d'un carnet d'entretien dynamique, « ancêtre du diagnostic technique global » mettant en évidence l'usure des équipements et établissant un plan prévisionnel de travaux afin de sensibiliser les copropriétaires à la nécessité d'engager ces travaux. Ces carnets d'entretien ont été complétés par l'établissement de grilles de dégradation des parties communes.

- ▶ en phase préparatoire jusqu'au vote des travaux, accompagnement dans toutes les étapes;
- ▶ cahier des charges et consultation de bureau d'études pour un audit énergétique et/ou un audit structure;
- ▶ suivi des études et restitution des audits;
- ▶ cahier des charges et consultation des maîtres d'œuvre;
- ▶ suivi des études du maître d'œuvre (APS-APD), assistance au conseil syndical;
- ▶ consultation des entreprises et négociation;
- ▶ préparation des assemblées générales (vote du projet de travaux – APD – et vote des travaux): présentation des travaux, présentation des financements et reste à charge.

Pour les copropriétés ayant engagé les travaux dans le cadre de l'OPAH: accompagnement du conseil syndical dans le suivi des travaux, coordination des interventions en partie privatives et médiation lors de désordres consécutifs aux travaux réalisés.

Les points singuliers ayant nécessité des actions spécifiques:

- ▶ Remplacement des ascenseurs avec interruption de service de 6 semaines: relogement temporaire de personnes à mobilité réduite.
- ▶ Installation de VMC et fermeture de loggias intégrées au logement, vécues comme des actions intrusives et destructives d'aménagements privatifs, médiation pour permettre la réalisation des travaux.
- ▶ Mise en œuvre de servitudes de surplomb avec la copropriété voisine.

Travaux en partie privative : réalisation de diagnostics de performance énergétique, constitution de dossiers d'aide aux travaux et conduite d'achats groupés (essentiellement pour des ouvrants, des chaudières individuelles au gaz et des tableaux électriques).

Accompagnement juridique : 2 copropriétés disposaient d'un règlement de copropriété inadapté. L'une a modifié en profondeur son règlement de copropriété. La seconde a bénéficié d'études préalables mais a reporté après la réalisation des travaux la mise en œuvre des modifications.

Pour 3 copropriétés, l'étude d'une éventuelle scission a été réalisée. L'éventuelle mise en œuvre n'a pas été engagée dans le cadre de l'OPAH.

Les services d'EmS ont été accompagnés dans le rachat de l'ensemble des commerces en pied d'immeuble, avec évaluation des impacts sur la situation financière de la copropriété.

Enfin, une des copropriétés souffre de désordres structurels rendant impraticable un niveau de garages en sous-sol. Aucune solution technique n'étant envisageable pour résoudre ces désordres, la mise en œuvre du rachat par la copropriété des 100 garages a été initiée notamment par le vote de cette décision et l'acquisition, en période d'OPAH, de 70 % des garages.

Amélioration de la gestion : un état des lieux détaillé a été réalisé en début de dispositif afin de définir les axes d'intervention à organiser au plan de la gouvernance et de la mobilisation des copropriétaires, de la gestion courante et de la situation financière dont les impayés des copropriétaires.

L'amélioration des charges courantes s'est réalisée au travers de la mise en concurrence des contrats, la renégociation de la convention de chauffage urbain et le recours à un service externe pour le nettoyage des communs en prolongement d'un poste d'employé d'immeuble.

Impayés de charges et suivi social : mise en place d'un suivi trimestriel des impayés et des actions de recouvrement (avec suivi différencié des impayés de charges courantes et des impayés travaux), soutien au syndicat dans la mise en œuvre de certaines procédures contentieuses, favorisation de la mise en place d'échéanciers.

Les copropriétaires en situation fragile ont bénéficié d'un diagnostic social puis d'un accompagnement social notamment pour l'éducation budgétaire, l'ouverture de droits et les demandes d'aide, l'orientation vers les services sociaux, l'aide au financement des travaux.

Coaching du conseil syndical : accompagnement sur le fonctionnement et l'implication du conseil syndical et sur la mobilisation des copropriétaires; des formations actions (contrôle des comptes, préparation de l'assemblée et tenue de la réunion), une participation aux réunions du conseil syndical pour l'aider à se structurer et se saisir des dossiers, la mise en place d'une communication du conseil syndical (notes d'information, blog...).

Ingénierie financière des travaux : élaboration d'un plan de financement (coût global des travaux, subventions mobilisables, emprunts), détermination des restes à charge individuels, constitution des dossiers de subventions (individuelles et collectives), des emprunts collectifs et des avances de subvention, suivi de la trésorerie en phase travaux, élaboration d'une fiche crédit d'impôt et calcul de l'assiette de travaux éligibles CITE par copropriétaire.



8

Chiffres et résultats

Des travaux ambitieux

Rénovation énergétique, remplacement complet d'ascenseurs, mise aux normes électriques et sécurité incendie, traitement de désordres structurels, sécurisation des immeubles.

Travaux privés : remplacement des fenêtres, des portes palières, des chaudières individuelles, des tableaux électriques.

Planning

Les 6 copropriétés ont voté un programme de travaux mais seules 2 d'entre elles ont achevé ces travaux dans la cadre de l'OPAH.

Montant total des travaux

19 840 K€

De 8 000 à 15 000 €/logement

Financements publics mobilisés

10 624 K€ (54%)

Financiers

Anah

Eurométropole de Strasbourg

Conseil régional

Préfinancement

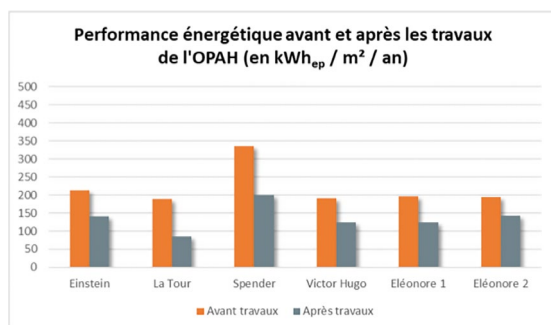
Crédit mutuel et Crédit foncier

Des financements individuels

- ▶ Aides individuelles Anah : 1 013 K€ (359 ménages)
- ▶ Prêts Mission sociale : 279 K€ (46 ménages)
- ▶ Éco-prêts Copropriété : 3 225 K€ (424 ménages)
- ▶ COPRO 100 (prêt collectif à adhésion individuelle) : 1 344 K€ (224 ménages)

Des gains énergétiques

De 37 % à 50 % - 2 rénovations BBC.



Une optimisation des charges de gestion courante par mise en concurrence des contrats et grâce aux travaux réalisés.

Pour les 2 copropriétés ayant achevé leurs travaux : un gain de pouvoir d'achat annuel de 900 € par ménage.

Une réduction des impayés : situation contrastée avec une baisse généralisée mais un niveau d'impayés encore élevé.

Une amélioration de la gouvernance :

- ▶ 5 conseils syndicaux restent mobilisés et impliqués mais un conseil syndical peine à s'investir ;
- ▶ Une forte participation aux assemblées pendant la période OPAH mais une baisse observée post-OPAH.

9

Les enseignements et points de vigilance

Un dispositif répondant à des contextes variés : les 6 copropriétés accompagnées présentaient des situations très variées :

- ▶ copropriétés de tailles variables : de 66 à 324 logements ;
- ▶ niveau d'équipements communs : faible (pas d'ascenseur, chauffage et eau chaude individuels) ou important (ascenseurs, chauffage et eau, espaces extérieurs) ;
- ▶ des situations spécifiques : cadre juridique obsolète, présence d'un projet de renouvellement urbain, désordres structurels importants etc.

Une rénovation exemplaire, c'est possible : 2 copropriétés ont réalisé une rénovation BBC.

Une communication continue indispensable : l'adhésion des copropriétaires est une condition indispensable à la réussite de l'OPAH et nécessaire à la mise en œuvre d'une dynamique post-OPAH. Les 2 copropriétés ayant achevé leurs travaux ont poursuivi post-OPAH la dynamique d'entretien en votant de nouveaux travaux.

Mais, des difficultés à prendre en compte :

- ▶ **Le temps :** le délai de 5 ans du dispositif est insuffisant pour mener à terme le redressement de la copropriété. Eurométropole a poursuivi l'accompagnement des copropriétés dans le cadre d'un POPAC suivi de travaux et prévoit l'intégration de 3 des copropriétés dans une prochaine OPAH pour traiter la résidentialisation et la restructuration juridique de ces copropriétés.
- ▶ **La mobilisation des financements individuels** s'avère délicate, les banques restant frileuses pour prêter à des copropriétaires fragiles. L'ingénierie financière demande une anticipation avec la mise en œuvre de partenariats.
- ▶ **Le positionnement des acteurs de la copropriété** (conseil syndical, syndic) influence l'avancement. Il peut être un facteur moteur mais aussi un obstacle permanent aux actions engagées.

LE PLAN DE SAUVEGARDE (PDS)

| | |
|--|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement d'une copropriété rencontrant des difficultés particulièrement graves, dans l'objectif d'assurer et consolider son maintien dans le statut privé |
| Initiative | <u>Préfet, ou sur demande du :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maire ▶ Président d'EPCI compétent en matière d'habitat ▶ Association d'habitants, association de propriétaires ▶ Administrateur provisoire (le cas échéant) |
| Élaboration | Arrêté préfectoral de création d'une commission d'élaboration |
| Contenu | <u>Convention de mise en œuvre entre personnes de droit public, le syndic ou administrateur provisoire et personnes privées intéressées :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Échéancier des mesures de redressement ▶ Conditions de leur financement ▶ Modalités d'intervention des différents opérateurs ▶ Modalités d'évaluation et de suivi |
| Validation | <u>Approbation du projet de plan par le préfet après avis :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Du maire et du président de l'EPCI <u>Arrêté préfectoral de création du plan de sauvegarde</u> <u>Plan approuvé transmis au SDC représenté par le syndic ou l'administrateur provisoire :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Inscription à l'ordre du jour de la prochaine l'AG suivant la validation dans un délai de 6 mois ▶ En cas d'absence d'AG ou de non-adhésion, le Maire ou le président de l'EPCI peut saisir le juge pour la nomination d'un administrateur provisoire ou le déclenchement de la carence |
| Instance de pilotage | <u>Commission (annuelle) présidée par le préfet de département et composée a minima du :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maire ▶ Président de l'EPCI ▶ Présidents du conseil départemental ▶ Président du Conseil syndical ▶ Syndic ou administrateur provisoire ▶ Représentant des propriétaires et des locataires ▶ Coordonnateur de plan de sauvegarde |
| Instance de suivi et d'accompagnement de la copropriété | <u>Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ) :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Commission sociale ▶ Commission gestion/impayés ▶ Commission technique |
| Rôle du coordonnateur de plan de sauvegarde | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Désigné par le préfet ▶ Inscrit dans l'arrêté de création du PDS ▶ Chargé du bon déroulement du PDS et du respect des échéances et des engagements ▶ Le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> - adresse des mises en demeure aux parties - veille à l'articulation entre le PDS et la mission de l'administrateur provisoire ▶ Rapport sur sa mission auprès de la commission |

| | |
|---|---|
| <p>Financement</p> | <p>Aide aux travaux en parties communes et privatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 50 % maximum du montant des travaux HT (sans plafond de ressources) ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (y compris en phase d'élaboration du PDS sous conditions) ▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % ▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique de 35% : 1 500 €/lot d'habitation ; 2000€/ lot en cas de cofinancement d'une collectivité <p>Aide à l'ingénierie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Étude pré-opérationnelle: 50 % avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement ▶ Suivi-animation: 50 % maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an ▶ Coordonnateur du PDS: 50 % d'un plafond de 50 000 €HT/an ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <p>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Y compris en phase d'élaboration du PDS <p>Aide à la gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sur la durée du dispositif, hors phase d'élaboration du PDS <p>Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)</p> <p>Aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation (cf. fiche spécifique)</p> |
| <p>Accompagnement social</p> | <p>Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes ; ce fond est géré par le conseil départemental ou la métropole</p> |
| <p>Portage ciblé de redressement</p> | <p>Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété</p> <p>Calibrage des besoins en phase d'élaboration</p> |
| <p>Durée</p> | <p>5 ans</p> <p>Si le redressement le nécessite, prolongation possible pour une période de 2 ans par le préfet après évaluation et consultation de la commission</p> |
| <p>Financier</p> | <p>Anah et collectivité</p> |
| <p>Bases légales</p> | <p>CCH L. 615-1 à L. 615-5</p> <p>CCH R. 615-1 à R. 615-5</p> <p>Article 29-10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965</p> <p>Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence Annexe n°2 à la délibération n°2020-38 du CA de l'Anah du 14 octobre 2020</p> |

LE PLAN DE SAUVEGARDE

Exemple des copropriétés des Bleuets et Acacias Quartier de la Cerisaie à Villiers-le-Bel

MOTS-CLÉS

- ▶ Traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté
- ▶ Plan de sauvegarde (PDS)
- ▶ ANRU (Agence Nationale du Renouvellement Urbain)
- ▶ ARS (Agence Régionale de la Santé)

1

Les acteurs

Partenaires publics : État, Anah, ANRU, Préfecture, Région, Aéroports de Paris, conseil départemental 95, Ville de Villiers-le-Bel, ARS.

Opérateurs :

SOLIHA 75-92-95 (anciennement PACT 95)

- ▶ Plans de sauvegarde 1 et 2
- ▶ MOUS Relogement

SOLIHA 93 (anciennement PACT 93)

- ▶ Évaluation Plan de sauvegarde 1
- ▶ Étude pré-opérationnelle Plan de sauvegarde 2

Financements mobilisés (PDS) :

- ▶ Aide à la gestion – Région IDF
- ▶ Aides juridictionnelles
- ▶ Aides au portage et à la rénovation des logements portés par l'Anah

Financements ingénierie (Anah) :

- ▶ Aide au financement de l'ingénierie (50% dans la limite de 50 000 €/an HT en contrepartie d'un engagement de 3 ans)

Contact pour en savoir plus :

Ville de Villiers-le-Bel : GHALY Mino
SOLIHA 75-92-95 : LE DUC Matthieu
DDT/Anah : GERARD Nicolas

2

Le contexte

Le Plan de sauvegarde Bleuets – Acacias a été initié par la Ville de Villiers-le-Bel (95).

En réponse aux besoins de son territoire, la Ville de Villiers-le-Bel a développé très tôt une forte compétence d'intervention sur l'habitat privé et notamment sur les copropriétés, et mène actuellement de nombreux dispositifs sur son territoire : permis de louer, traitement des logements suroccupés, traitement de l'habitat indigne, POPAC, OPAH RU, Plans de sauvegarde, OPAH CD.

La copropriété des Acacias est composée de 16 logements, la copropriété des Bleuets de 200 logements. Construits en 1960, ces deux bâtiments sont l'illustration locale de la politique des grands ensembles d'après-guerre.

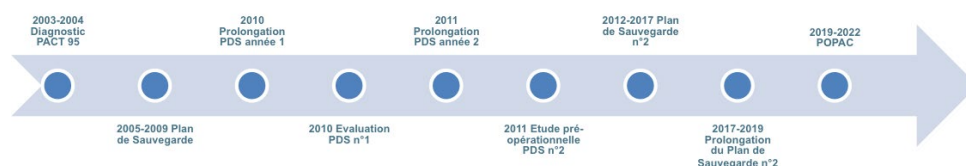
De 1960 à 2012 (date de la scission), ces deux immeubles font partie intégrante du syndicat principal de copropriété de « La Cerisaie ». Trois syndicats secondaires régissent le fonctionnement des bâtiments A (« Les Acacias »), B et D (« Les Bleuets ») et C (« Les Clématites »).

Dès 2003, de lourds dysfonctionnements ont été identifiés, justifiant la mise en place d'un accompagnement public. Le diagnostic (La Cerisaie – Cascade) lancé par la Ville fait ressortir de forts besoins :

- ▶ **Mise aux normes du bâti en parties communes et privatives** dans une optique d'amélioration du confort thermique et de réduction des dépenses énergétiques ;
- ▶ **Une situation financière très dégradée** avec des impayés représentant 80% du budget de fonctionnement ;
- ▶ **Une part des propriétaires bailleurs (58%)** détenant la majorité des tantièmes. Néanmoins, la présence d'EFIDIS (bailleur social propriétaire de 39 lots, soit 20% de la copropriété) offre des opportunités en termes d'amélioration de la gestion (présence d'un référent copropriété en conseil syndical) et de vote des travaux d'amélioration ;
- ▶ **Un important rôle d'accueil** des ménages aux revenus modestes à très modestes.

En réponse à ces constats, un accompagnement public a été mis en place, s'inscrivant dans la durée pour résoudre durablement les problématiques observées.

L'enchaînement des dispositifs depuis 15 ans :





3

La mise en place de deux Plans de sauvegarde successifs pour permettre un accompagnement global des copropriétés

Le diagnostic préalable de la copropriété

► L'intervention de la collectivité publique sur La Ceresaie a débuté en 2000 avec l'établissement du diagnostic du bâtiment C. Des études d'occupation, réalisées par l'OPAC de Meaux (alors bailleur majoritaire sur le site de La Ceresaie – revente en 2007 à Valestis) sur son patrimoine, sont alors venues compléter l'état des lieux dressé par la Ville de Villiers-le-Bel. La définition du cahier des charges pour la mise en place du Plan de sauvegarde (2004) s'inscrit donc dans une logique de recherche d'informations préalable à toute assistance publique lourde. Cette étude permet de justifier un Plan de sauvegarde mais aussi de vérifier que la copropriété possède la volonté de se redresser.

Un premier Plan de sauvegarde multisites (2005/2011)

Un Plan de sauvegarde est un dispositif permettant une aide de l'État à destination des copropriétés en grande difficulté. Le Plan de sauvegarde a été institué par la loi du 14 novembre 1996. Il vise à redonner aux habitants d'une copropriété en difficulté un cadre de vie plus adéquat, et à redresser la situation de la copropriété. La démarche peut provenir du préfet de département, ou du maire de la commune sur laquelle est situé l'immeuble en difficulté. Elle peut aussi résulter d'associations, de copropriétaires, ou encore de riverains. Le Plan de sauvegarde peut régler différents types de problèmes (dysfonctionnements juridiques, réalisation de travaux d'urgence...).

La plus-value du Plan de sauvegarde :

- **Aide juridictionnelle** : cette aide sera versée aux professionnels de la justice (avocat, huissier de justice...) qui assistent le syndicat de copropriété dans les procédures contentieuses.
- **Labellisation des familles dans le cadre d'accord collectif départemental entre l'Etat et les bailleurs sociaux** : répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales.
- **Aides financières de 50 % du montant des travaux et notes d'honoraires HT** : au lieu de 35 % en OPAH Copropriétés Dégradées.

Le Plan de sauvegarde est lancé le 1^{er} janvier 2005 dans le cadre d'un marché multisites (Cascades, Ceresaie, Julien-Boursier – ce dernier étant retiré au démarrage de l'opération). L'arrêté valide des orientations de travail précises pour la copropriété de La Ceresaie :

- **redressement financier** des bâtiments A et B ;
- **suivi social des familles en difficulté** des bâtiments A et B ;
- réalisation des **travaux nécessaires à la conservation** des bâtiments A et B ;
- **démolition du bâtiment C** (scission préalable de la copropriété de sol).

► **actions d'accompagnement** (communication, réunions publiques, formations).

Le préfet crée trois groupes de travail chargés d'impulser les dynamiques de redressement de la copropriété :

- **groupe de travail « Financier »** (ou Commission « impayés ») dont le principal objectif est de pointer les propriétaires débiteurs, d'engager et de suivre les procédures de recouvrement nécessaires.
- **groupe de travail « Social »** réunissant la CAF, le Département, le CCAS et l'opérateur PDS : analyse de la situation des familles et mise en place d'un Accompagnement social lié au logement (ASLL) adapté.
- **groupe de travail « Projet urbain et travaux »** : peu actif avant mars 2009 et la signature de la convention ANRU.

L'animation du PDS s'est découpée en deux périodes :

- **Trois ans** du Plan de Sauvegarde **d'identification des ménages en difficulté** (maintien sur place impossible, insolubles, etc.), **de redressement financier** des deux bâtiments A et B, de **mobilisation et de formation des copropriétaires** ;
- **Deux ans** d'instauration d'une **dynamique de travaux** (diagnostic, vote de travaux), avec montage financier de l'opération (subventions, préfinancement) et suivi de **chantier**.

L'imbrication du Plan de Sauvegarde avec d'autres dispositifs opérationnels (avril 2009, ANRU DLM-Ceresaie) conjuguée à l'ampleur des difficultés à résorber et au désengagement du principal copropriétaire (OPAC de Meaux) **ont conduit à une atteinte partielle des objectifs et à une évolution du calendrier prévisionnel d'accompagnement**. La mise en marche d'une dynamique de travaux sur les bâtiments A et B – voués à une conservation – couplée à une amélioration significative des situations d'impayés au terme des cinq années de Plan de sauvegarde ont motivé les pouvoirs publics à prolonger pour deux fois une année la démarche de Plan de sauvegarde. Cette reconduction a permis de ne pas laisser **la copropriété orpheline d'un opérateur, le temps qu'un nouveau dispositif opérationnel soit mis en place**. Ces prolongations n'ont concerné que le site de La Ceresaie, celui des Cascades ayant réussi à se redresser en quasi-intégralité dès 2009.

L'évaluation du Plan de sauvegarde (2010)

Une évaluation du dispositif de Plan de sauvegarde a été réalisée en 2010 pour identifier les causes d'atteinte partielle des objectifs initiaux du dispositif. Cette étude devait également estimer le potentiel de redressement de la copropriété, avec ou sans soutien d'ingénierie. L'évaluation a souligné les améliorations obtenues grâce au Plan de sauvegarde en matière de :

- **repositionnement sur le marché immobilier** : rattrapage progressif des écarts avec les valeurs immobilières locales (écart ramené à 30% par rapport à la moyenne communale) ;
- **réduction des budgets d'impayés** : stabilisation de la dette à hauteur de 60% du

budget pour le bâtiment A, réduction de 40% de la dette du bâtiment B (qui émerge, en 2010, à 60% du budget de ce bâtiment);

- ▶ structuration et fédération des copropriétaires autour des enjeux de redressement;
- ▶ réalisation et financement complet des **travaux urgents**.

Cette étude a aussi rappelé que le redressement de tels ensembles immobiliers s'inscrit dans un temps long (plusieurs sites similaires en nombre de logements et en niveau de déshérence ont mis plus de 12 ans à retrouver un niveau « normalisé » de fonctionnement) et a contribué à justifier le renouvellement d'une intervention publique d'accompagnement pour les années suivantes.

Une scission signée le 25 novembre 2011, dans le cadre d'une nouvelle prolongation

L'évaluation du PACT 93 succède à une **première année de prolongation du Plan de sauvegarde en 2010** et précède une seconde année de prolongation en 2011. Cette année est notamment l'occasion de terminer la scission de la copropriété « La Cerisaie », en faisant apparaître des syndicats secondaires totalement autonomes :

- ▶ Les Bleuets (ex-bâtiments B et D) : 1-3-5-7-9 allée des Bleuets, R+10, barre avec 5 cages d'escalier, 200 logements et 50 box;
- ▶ Les Acacias (ex-bâtiment A) : 1-3 boulevard Salvador Allende, R+4, 2 cages d'escalier, 16 logements;
- ▶ Les Clématites (ex-bâtiment C) : 1-3-5-7 allée des Clématites, R+4, 4 cages d'escalier, 32 logements.

L'état du bâti, la présence de marchands de sommeil, de squatteurs (40 % des logements) et la santé financière des « Clématites » amènent la Ville et le bailleur social VALESTIS à engager un rachat de l'intégralité des lots et à programmer la démolition de cet immeuble. Celle-ci est réalisée fin 2012.

Une MOUS « Accompagnement Social vers le Relogement » est mise en place pour assurer le relogement des occupants.



Démolition du bâtiment C « les Clématites »

Un second Plan de sauvegarde (2012–2017):

Le 2^e Plan de sauvegarde a été **signé en juin 2012** pour un accompagnement complet jusqu'en **juillet 2017**. Il est validé suite à la rédaction de **l'étude pré-opérationnelle menée de juin à novembre 2011** par le PACT de la

Seine-Saint-Denis.

Il ambitionne de poursuivre toutes les démarches du premier Plan de sauvegarde (commissions sociales, impayés...) en affichant **pour priorité la réalisation de travaux de rénovation globale de l'immeuble**. L'accompagnement des instances de gestion dans la priorisation, la conception et la réalisation des travaux mobilise les instances de pilotage régulièrement pendant les cinq années.



Avant-projet Ravalement thermique par l'extérieur (Bleuets)



Avant-projet Modification des halls d'entrée (Bleuets)

Ce nouveau dispositif doit également permettre aux syndicats secondaires d'acquiescer une réelle autonomie dans leur gestion courante. La liquidation de la copropriété principale est votée lors de l'AG du **25 octobre 2012** et valide le transfert des dettes des anciens syndicats secondaires vers les nouveaux.

Concernant les parties privatives, la pérennité de ces actions est assurée par la mise en place indispensable **d'un portage provisoire des logements**. Il concerne les propriétaires occupants ne pouvant plus se maintenir dans l'immeuble, les propriétaires bailleurs défaillants et les « marchands de sommeil ». **Le 19 juin 2013**, une convention de portage est signée avec la société coopérative d'intérêt collectif Coprocoop. En 5 ans d'intervention, elle permet le rachat de **10 logements** destinés à la rénovation. Les lots doivent désormais être revendus prioritairement à de futurs acquéreurs propriétaires occupants.

En parallèle, les commanditaires du Plan de sauvegarde poursuivent les démarches de **lutte contre l'habitat indigne**, en inscrivant un point spécifique sur le repérage, l'accompagnement des occupants et les mesures incitatives et/ou coercitives pour remédier.

4

Un taux de financement remarquable

Premier Plan de sauvegarde 2005-2011

ACACIAS

- › Individualisation des compteurs

BLEUETS

- › Isolation de la toiture
- › Mise en sécurité des ascenseurs
- › Mise aux normes des installations électriques
- › Travaux de sécurité incendie
- › Mise aux normes des installations gaz

Second Plan de sauvegarde 2012-2019

ACACIAS

- › Isolation thermique par l'extérieur
- › Réfection des parties communes
- › Remplacement des menuiseries extérieures et intérieures

- › Peinture revêtement des sols
- › Travaux d'électricité et de contrôle d'accès
- › Installation d'une ventilation mécanique
- › Travaux de résidentialisation (paysage, stationnement, clôture)
- › Travaux supplémentaires (amiante, étanchéité, garde-corps)

BLEUETS

- › Isolation thermique par l'extérieur
- › Réfection des parties communes, modification des halls
- › Remplacement des menuiseries extérieures et intérieures
- › Peinture revêtement des sols
- › Installation d'interphones
- › Installation d'une ventilation mécanique
- › Travaux de résidentialisation (paysage, stationnement clôture)
- › Travaux supplémentaires d'urgence (ascenseur)
- › Remise en état des colonnes EU et EV et réfection des colonnes sèches

| Total des travaux sur les Bleuets Acacias sur les 2 Plans de sauvegarde | 8 901 717 € | 7 809 774 € | |
|---|-------------|-------------|-----|
| Anah | | 3 373 134 € | 38% |
| Région Île-de-France | | 2 251 732 € | 25% |
| Conseil départemental 95 | | 204 599 € | 2% |
| Aéroports de Paris | | 1 675 320 € | 19% |
| Agence nationale de renouvellement urbain | | 307 061 € | 3% |
| TOTAL Bleuets Acacias sur les 2 Plans de sauvegarde | 8 901 717 € | 7 811 847 € | |
| Reste à charge | | 1 089 870 € | 12% |

5

Enseignements et perspectives

Des dispositifs incitatifs, lourds et coûteux, mais efficaces sur le long terme

La multiplication des problématiques structurelles, la diversité des acteurs et des enjeux financiers amènent forcément les instances de pilotage à se positionner sur des dispositifs prolongés et/ou renouvelés.

Le portage politique des représentants de l'État et des élus locaux allié aux compétences techniques des partenaires a permis d'engager le redressement durable des copropriétés.

Cette persévérance sur le long terme a permis d'adapter les outils juridiques et financiers que sont l'étude pré-opérationnelle, l'évaluation post-opération, le Plan de sauvegarde, la MOUS relogement aux 13 années du projet de rénovation et d'autonomisation des copropriétés.



Inauguration des travaux des Bleuets

La fin d'un projet de rénovation, de nouvelles opportunités sur les locaux du rez-de-chaussée

Les travaux de rénovation de l'immeuble et du quartier offrent un nouveau cadre de vie aux habitants. Ces transformations ont demandé de longues années d'attente, des efforts financiers importants pour les copropriétaires les plus modestes et une dépense d'énergie difficilement mesurable pour les instances de gestion. Les opportunités que pourrait offrir l'aménagement des locaux en rez-de-chaussée résulteront d'un questionnement sur les usages et les besoins de demain. Un accompagnement dans la définition et le financement d'un projet permettra aux copropriétaires de poursuivre la valorisation de leur patrimoine.

Des partenaires mobilisés soucieux de poursuivre les actions de redressement et d'amélioration du cadre de vie

L'investissement régulier des partenaires institutionnels et opérationnels sur les 13 années de Plan de sauvegarde a été stratégique dans le redressement des syndicats de copropriété.

La politique locale en matière d'habitat privé (traitement de l'habitat indigne, suroccupation dans les logements, permis de louer, intervention de l'ARS), **d'accompagnement social des ménages** (CCAS, SSD) et **d'accompagnement des instances de gestion** (POPAC post-opérationnel) permettront de continuer le redressement des copropriétés après le Plan de sauvegarde.

Redonner la main aux habitants

Les nombreuses années d'intervention publique sur le quartier de La Cerisaie ont permis de reconfigurer les espaces, d'ajouter de la valeur à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles. La complexité des interventions, le temps et l'énergie qu'elles nécessitent ont donné une place importante aux techniciens (collectivités, opérateurs) dans le cadre de ces projets. Même si les copropriétaires et habitants ont été omniprésents dans le processus de concertation et dans les décisions, la conception et la réalisation de tels projets ne peuvent être que concédées à des professionnels (maîtrise d'œuvre, entreprises du bâtiment).

Désormais, les habitants se réapproprient les espaces et (re)vivent dans un quartier où les enjeux de gestion urbaine de proximité, de suroccupation dans les logements, de sécurité, de propreté demeurent... Cette mobilisation des habitants passe par l'accompagnement des conseils syndicaux, des amicales de locataires et associations de quartier dans leur structure et leurs interrogations.



Inauguration des travaux des Bleuets le 6 octobre 2018



L'ÉLABORATION DE PLANS DE SAUVEGARDE

Deux copropriétés du quartier de la Source à Orléans

1

Une intervention inscrite dans le nouveau projet de renouvellement urbain du quartier de la Source

Le quartier de la Source, situé au sud de l'agglomération d'Orléans, a été créé dans les années 1960 pour répondre aux besoins d'extension de la Ville centre et dans l'optique de créer un pôle universitaire. Il comprend actuellement 20% de la population orléanaise.

Ce quartier, aujourd'hui quartier prioritaire de la Ville classé d'intérêt national, a fait l'objet d'interventions dès 2007 dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain (2008-2015) dit « Grand Projet de Ville ». Le GPV a permis d'engager une première requalification du paysage urbain du quartier et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants : création de nouveaux équipements à large rayonnement, requalification des espaces publics et en particulier déconstruction d'une partie de la dalle sur laquelle se situent les copropriétés en vue de la création d'un jardin public, diversification de l'offre de logements, rénovation thermique et résidentialisation d'une grande partie des logements sociaux.

Toutefois, un certain nombre de difficultés ont perduré ou ont émergé : persistance des inégalités socio-économiques avec des revenus qui progressent deux fois moins vite que la moyenne orléanaise, décrochage des secteurs non traités par le GPV, identification de copropriétés en grande difficulté sur le secteur de la dalle et manque de connexion du quartier d'habitat social avec son environnement (université, centre de recherche, centre hospitalier).

Face à ces difficultés qui dressent le portrait d'un quartier à trois vitesses, entre pavillons et université, îlots GPV et hors GPV, un nouveau projet de renouvellement urbain a été engagé sur un périmètre étendu pour la période 2018-2024. La restructuration de la dalle, qui compte plus de 1250 logements dont 544 logements en copropriété, et des ses abords, est une des interventions nodales de ce projet en relation avec la requalification des copropriétés.

Dans le cadre du protocole de préfiguration de l'ANRU, Orléans Métropole a ainsi lancé en 2017, un ensemble d'études en vue d'une intervention coordonnée sur le secteur de la dalle : une étude de faisabilité de la dalle publique et privée (technique, juridique, foncière) avec évaluation des coûts et des modalités d'intervention ainsi qu'un diagnostic préalable et une étude pré opérationnelle sur les 5 copropriétés de la dalle.

2

Des problématiques communes à l'ensemble des copropriétés de la dalle

Si le secteur de la dalle a fait l'objet de l'attention des pouvoirs publics depuis de longues années, il n'avait pas été retenu dans le cadre du grand projet de ville qui avait défini comme priorité le secteur des logements sociaux. La comparaison de deux études réalisées à 9 ans d'intervalle, l'une d'urbanisme ciblée sur la dalle et l'autre stratégique à l'échelle du quartier, met en évidence une aggravation des difficultés sur le secteur de la dalle confirmée par les résultats du diagnostic préalable puis de l'étude pré opérationnelle sur les copropriétés.

L'ensemble des copropriétés de la dalle connait une dépréciation immobilière

Au cours du premier PRU, les difficultés des copropriétés se sont accentuées en termes de positionnement sur le marché du logement et de paupérisation des occupants. La réhabilitation du parc HLM et la diversification de l'offre de logements par une offre en accession sociale ont produit un déclassement du parc de logements en copropriété, parc peu entretenu et datant des années 68-75, qui a accentué sa dépréciation sur le marché du logement. Parallèlement, le renouvellement générationnel et social des habitants s'est traduit par une paupérisation des ménages de ces copropriétés confrontées à un endettement important et à un vieillissement technique du bâti nécessitant des travaux lourds.

Dans un quartier positionné en termes de prix immobilier comme un des plus bas d'Orléans, l'analyse des DIA sur 10 ans révèle ainsi un net décrochage des valeurs immobilières des copropriétés de la dalle avec une chute des prix de 27% depuis 2011 : 1 253 €/m² en 2011 et 911 €/m² en 2017 pour un prix moyen de vente dans l'habitat collectif de 2 037 €/m² sur la commune d'Orléans en 2017.

Par ailleurs, la vocation locative de ce parc en copropriété tend à s'accroître. Les prix bas sont particulièrement attractifs pour les bailleurs qui louent en grande partie à des étudiants dans le cadre de colocations du fait de la proximité du campus universitaire. Des suspicions de présence de bailleurs indécents voire de marchands de sommeil sont également mises en évidence.

La dalle cristallise des difficultés techniques, juridiques et d'usage

Ces difficultés affectent les conditions de vie des habitants. Superstructure en béton armé soutenue par des piliers porteurs, la dalle est un espace piéton. Elle a pour particularité un découpage foncier vertical partagé entre espaces publics et privés, logements sociaux et copropriétés avec des parkings en sous sol. Elle constitue ainsi à la fois le plafond des parkings privés au rez-de-chaussée et le sol des passages des habitants du quartier en surface.

Le statut de la dalle n'est pas défini clairement. Le cahier des charges du grand ensemble de la Source qui date de 1966 régit la dalle mais n'est pas connu des copropriétaires et des syndicats. Il impose notamment un usage public sur les espaces privatifs en surface de la dalle. Il n'existe cependant pas d'organisme commun de gestion des espaces privés et publics et les limites de domanialités sont imperceptibles.

L'ouvrage de la dalle présente en outre une dégradation importante tant en surface qu'en structure et sous sol. En surface, la dégradation

se manifeste par des fissures et un revêtement irrégulier et détérioré. La vétusté et le manque d'entretien de la dalle sont à l'origine de problèmes d'étanchéité (humidité en pied d'immeubles, infiltrations en sous sol dans les parkings) qui affectent la solidité de la structure. Les parkings en sous sol nécessitent de ce fait des travaux lourds de réfection notamment en termes de sécurisation.

Les problématiques liées à l'insécurité sur la dalle et les copropriétés sont soulevées par les copropriétaires et habitants de ces copropriétés telles que nuisances, dégradations, incivilités et trafics. Ces problématiques concernent toutes les copropriétés tout en se concentrant sur Bolière et Bois de la Source, copropriétés présentant par ailleurs le plus de difficultés. Dans le cadre du diagnostic préalable et de l'étude pré opérationnelle, ces questions ont fait l'objet d'échanges entre les habitants des copropriétés et les représentants de la police afin d'améliorer la sécurité (autorisation d'accès dans les parties communes, augmentation du nombre de rondes de la police, identification d'un référent unique, etc.).



Photo aérienne de la dalle (source: diagnostic préalable des copropriétés de la dalle, 2016).



3

De l'étude pré opérationnelle à la mise en place d'un plan d'action mixant PDS et OPAH CD

L'étude pré opérationnelle, qui s'est déroulée de décembre 2017 à juin 2019, a permis de dresser un diagnostic multicritères de la situation des copropriétés et de définir une stratégie d'intervention adaptée à chacune de ces copropriétés. Le constat a été celui d'une grande diversité de situations des copropriétés malgré l'existence de problématiques communes liées à leur situation sur la dalle et à leur environnement (sécurité, problèmes de requalification des parkings, problèmes de sécurisation juridique liés à l'application du cahier des charges de la dalle, etc.).

Une démarche d'étude permettant de construire un dialogue et d'engager des premières actions

Dès cette phase d'étude pré opérationnelle, des premières actions ont été initiées. Elles ont permis d'engager le travail avec les instances représentatives des copropriétés, de mobiliser les copropriétaires sur l'évolution de leur copropriété et plus globalement, de construire le cadre du dialogue copropriétaires/pouvoirs publics. Cette démarche de co-construction s'est appuyée sur une alternance de séances de travail et d'échanges collectifs avec les cinq copropriétés, et de séances à l'échelle de chaque copropriété.

Des premières interventions urgentes ou prioritaires ont été engagées pendant la phase d'étude constituant un signal positif pour les copropriétaires :

- ▶ mise sous administration provisoire d'une copropriété (Bolière) sous requête de la Métropole en 2018: lancement des premières procédures de recouvrement, mise en place d'un plan d'apurement des dettes, engagement des travaux d'urgence;
- ▶ mise en œuvre du droit de préemption en anticipation d'une action de portage provisoire: 9 logements acquis pendant la durée de l'étude;
- ▶ engagement des premières actions de redressement via des aides à la gestion et la réalisation de travaux d'urgence.

Une hiérarchisation des difficultés

Les diagnostics ont mis en évidence l'existence de dysfonctionnements sur l'ensemble des copropriétés avec cependant une acuité accrue sur les copropriétés Bolière et Bois de la Source. Ils impliquent la nécessité d'une intervention publique se concrétisant par :

- ▶ un redressement financier, voire une reprise en gestion pour certaines résidences comme Bolière sous administration provisoire;
- ▶ la réalisation de travaux lourds, voire de travaux d'urgence et de sécurisation pour les copropriétés Bolière et Bois de la Source;
- ▶ la mobilisation et l'accompagnement des copropriétaires du fait des réticences de certains syndicats des copropriétaires à s'engager dans des travaux lourds ainsi que de tensions dans les instances de certaines copropriétés.

| | Bolière | Bois de la source | Horizon 80 | Églantines | Bruyères |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|------------|------------|----------|
| Année de construction | 1968 | 1968 | 1975 | 1977 | 1977 |
| Nombre de logements | 90 | 196 | 81 | 88 | 88 |
| Nb bâtiments | 2 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| Nb étages | 10 | 10 | 13 | 11 | 11 |
| % PO | 58 % | 48 % | 63 % | 40 % | 40 % |
| Syndic | Administrateur provisoire | Foncia | Lobry | Foncia | Sergic |
| Taux de présence dernière AG | 39 % | 43 % | 49 % | 44 % | 60 % |
| % impayés au 30/09/2018 | 55 % | 50 % | 9 % | 25 % | 30 % |

Caractéristiques synthétiques des copropriétés (source : étude pré opérationnelle, APIC, 2019)

| | | |
|-------------------|--|---|
| Bolière | | <ul style="list-style-type: none"> › D'importantes difficultés de fonctionnement › Des difficultés de trésoreries › Impayés élevés, en hausse (51% du BP) › Des dépenses en dent de scies et un manque d'entretien › Problématique technique importantes |
| Bois de la source | | <ul style="list-style-type: none"> › Un syndic contesté par une partie des copropriétaires › Des impayés élevés, pas de contentieux pendant 2 ans (44% BP) › Difficultés de trésoreries, dettes › Un manque d'entretien important › Problématique technique importante |
| Horizon 80 | | <ul style="list-style-type: none"> › Impayés peu élevés › Des travaux thermiques nécessaires... › ...Mais des propriétaires et un gardien réticents › Prix au m² parmi les plus faible de la dalle |
| Églantines | | <ul style="list-style-type: none"> › Une Mobilisation moyenne en AG, peu de retours aux enquêtes › Des impayés en baisse mais à surveiller (25% du BP) › Ravalement ITE réalisé mais des malfaçons, d'autre travaux à prévoir, d'où des copropriétaires réticents à réinvestir dans de nouveaux travaux › Dévalorisation immobilière malgré le ravalement |
| Bruyère | | <ul style="list-style-type: none"> › Implication du CS, gestion et fonctionnement sains › Des impayés qui restent importants (30% du BP) › Des dépenses de gestion à anticiper › ITE et isolation de la toiture réalisés en 2015, mais d'autres travaux à prévoir pour conforter la valorisation immobilière |

La graduation des difficultés des copropriétés de la dalle

(source : étude pré opérationnelle 2019, APIC)



Un plan d'action global mixant plans de sauvegarde et OPAH copropriétés en difficulté

Suite aux conclusions de l'étude pré opérationnelle, un plan d'action global sur les copropriétés de la dalle a été validé afin de permettre leur redressement en prenant appui sur la requalification des immeubles et des logements mais aussi des espaces extérieurs dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble du secteur.

Cette intervention se décline en deux plans de sauvegarde (Bolière, Bois de la Source) et une OPAH CD sur 3 copropriétés (Horizon 80, Eglantines et Bruyères). Quel que soit le dispositif opérationnel retenu (OPAH CD ou PDS), les interventions se déroulent en deux temps :

- ▶ un premier temps, centré sur le redressement financier, l'assainissement du fonctionnement, la clarification juridique et foncière si besoin, la réalisation des études techniques sur le bâti ainsi que, pour Bolière et Bois de la Source, la réalisation des travaux d'urgence ;
- ▶ un deuxième temps, axé sur le vote et la réalisation des travaux de requalification, tout en poursuivant le redressement financier.

Le plan d'intervention sur les copropriétés s'appuie sur des outils et moyens transversaux tels que la clarification de l'organisation juridique et des modes de gestion de la dalle, la gestion urbaine de proximité pour traiter les problématiques communes et le portage immobilier provisoire pour trois copropriétés.

La requalification de l'environnement et en particulier de la dalle s'inscrit dans le cadre du NPNRU porté par la Métropole et la Ville, signé en septembre 2019. Ces actions impliquent un travail de coordination avec les actions conduites sur les copropriétés en particulier pour la réfection de l'étanchéité de la dalle, la résidentialisation et le traitement des questions de sécurité et de nuisances. Les travaux de requalification de la dalle en surface sont pris en charge, y compris sur la partie privée, par la Métropole.

4

La mise en œuvre des PDS à Bolière et Bois de la Source

L'enjeu principal des plans de sauvegarde sur les copropriétés Bolière et Bois de la Source est d'assurer le redressement financier et l'assainissement du fonctionnement pour leur permettre de s'engager dans un programme de travaux ambitieux et de se réintégrer dans le marché immobilier local. Ils visent également à favoriser le maintien des propriétaires occupants en particulier modestes.

Les principales dates d'élaboration

| | |
|---|---|
| Démarrage de l'étude pré opérationnelle | décembre 2017 |
| Arrêté constituant une commission chargée de l'élaboration des PDS | 22 mai 2018 |
| Présentation des conclusions de l'étude pré opérationnelle | 12 juillet 2018 |
| Présentation des résultats de l'étude pré opérationnelle devant la commission | 22 janvier 2019 |
| Signature de la convention de portage entre la Métropole et France Loire (organisme de portage) | 30 avril 2019 |
| Arrêté de nomination d'un coordonnateur | 22 mai 2019 |
| Signature de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain | 13 septembre 2019 |
| Validation des projets de PDS par la commission de PDS | 16 octobre 2019 |
| Délibérations des collectivités locales approuvant les projets de convention de PDS | 9 décembre 2019 (Ville) 15 décembre 2019 (Métropole) |
| Signature des conventions de PDS par l'État, la Ville et la Métropole | 18 février 2020 |
| Arrêté d'approbation des plans de sauvegarde | 18 février 2020 |
| Choix de l'opérateur (APIC) et mise en œuvre opérationnelle | 19 février 2020 |

Les signataires et les partenaires des plans de sauvegarde

Les conventions de plan de sauvegarde ont été signées par l'Etat, l'Anah, la Ville et la Métropole le 18 février 2020.

Un large partenariat est associé à ces deux plans de sauvegarde et est, à ce titre, partie prenante des engagements pris dans les conventions :

- ▶ les syndicats des copropriétaires, l'administrateur judiciaire et le syndic assistant de Bolière, le syndic de Bois de la Source;
- ▶ les établissements de pré financement tels que Procvivis;
- ▶ l'ANRU au titre des financements engagés dans la convention pluriannuelle pour les actions complémentaires d'aménagement du secteur;
- ▶ la Caisse des Dépôts et Consignations au titre du cofinancement de l'équipe de suivi animation, non mobilisée à ce jour dans le département;
- ▶ France Loire, organisme de portage;
- ▶ l'ADIL;
- ▶ le Département au titre de l'accompagnement social;
- ▶ l'Espace Ressource Logement au titre de l'accompagnement social dédié à l'accès et au maintien dans le logement.

Le pilotage et le suivi des plans de sauvegarde

Le pilotage de chaque plan de sauvegarde est assuré par :

- ▶ une commission de plan de sauvegarde présidée par le Préfet, se réunissant au moins une fois par an;
- ▶ un comité de pilotage du plan d'action (plans de sauvegarde + OPAH CD) placé sous la présidence de la vice-présidente de la Métropole en charge de la politique de l'habitat, se réunissant une fois par an;
- ▶ un comité technique, organe de coordination et de suivi opérationnel des actions et du partenariat, se réunissant 3 à 4 fois par an et comprenant les services de la Métropole, de l'Anah, France Loire, le coordonnateur et le prestataire du suivi animation;
- ▶ un coordonnateur du plan de sauvegarde désigné par le Préfet : la responsable du pôle parc privé à la Métropole.

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés aux plans de sauvegarde

Les 2 plans de sauvegarde visent à atteindre les objectifs qualitatifs suivants :

- ▶ assurer le redressement financier pérenne des copropriétés;
- ▶ mobiliser les copropriétaires pour un retour à un fonctionnement normal;
- ▶ sécuriser l'opération tant sur les aspects juridiques que financiers;
- ▶ requalifier le bâti pour permettre aux copropriétés de retrouver leur place sur le marché immobilier dans le cadre de la rénovation du quartier (NPNRU);
- ▶ accompagner les copropriétaires, notamment les plus fragiles et les plus âgés, pour garantir autant que possible leur maintien dans le logement et dans un parcours résidentiel;
- ▶ améliorer le confort thermique des logements et des parties communes dans une optique de développement durable et de maîtrise des charges.

Les objectifs quantitatifs associés sont les suivants :

- ▶ ramener le taux des impayés à 15% (48% en 2018 pour Bois de la Source et 50% pour Bois de la Source);
- ▶ réaliser des travaux sur les parties communes permettant un gain énergétique d'au moins 50%;
- ▶ assurer le portage sur un nombre maximum de 13 logements pour Bolière et de 25 logements pour Bois de la Source;
- ▶ réunir le conseil syndical régulièrement à raison de 4 réunions par an au minimum;
- ▶ obtenir un taux de participation et de représentation aux assemblées générales suffisant pour permettre les décisions nécessaires;
- ▶ conserver une part de propriétaires occupants supérieurs à 50%.



Un programme d'action décliné en cinq volets

| Enjeux opérationnels | Actions |
|---|--|
| 1 - Volet juridique et foncier | |
| Clarifier le statut de la dalle avant les travaux du NPNRU | <ul style="list-style-type: none"> › définition de l'emprise foncière de la copropriété : mission de géomètre et définition d'un statut juridique d'un pied d'immeuble ; › définition d'un statut pour la dalle et du mode de gestion ; › mise en place d'une délégation de gestion à la Métropole pour l'entretien de la dalle. |
| Clarifier les statuts de la sous station chauffage - eau chaude commune à Bolière et Horizon 80 | <ul style="list-style-type: none"> › définition du statut de la sous station ; › intégration dans les règlements de copropriétés ou mise à jour du cahier des charges commun. |
| Sécuriser juridiquement les syndicats de copropriétaires | <ul style="list-style-type: none"> › refonte des règlements de copropriété (mise en conformité, adaptation à la réalité actuelle des usages, etc.) |
| 2 - Volet gestion et fonctionnement | |
| Assainir le fonctionnement et apaiser les tensions internes | <ul style="list-style-type: none"> › engagement d'un travail partenarial avec l'administrateur provisoire, le syndic assistant et le conseil syndical (Bolière) pour restaurer la confiance/ amélioration de la communication entre le conseil syndical et le syndic (Bois de la Source) ; › mobilisation des copropriétaires sur le fonctionnement de la résidence et la recherche d'intérêts convergents y compris avec les locataires ; › mise en place d'un véritable conseil syndical (Bolière) et amélioration de la cohésion du conseil syndical (Bois de la Source) |
| Traiter les difficultés de gestion et maîtriser l'évolution des charges | <ul style="list-style-type: none"> › sécurisation financière des copropriétés en diminuant les dettes fournisseurs (priorisation des dettes et du paiement des échéanciers, etc.) ; › engagement des travaux d'urgence pour sécuriser les copropriétés, ramener la confiance et reprendre une politique d'entretien (mobilisation des aides de l'Anah, négociation d'un prêt collectif, etc.) ; › maîtrise des dépenses et équilibre des budgets (aide au redressement de la gestion, suivi des contrats de maintenance, etc.) |
| Eviter les créances irrécouvrables et assurer le recouvrement des impayés | <ul style="list-style-type: none"> › mise en place d'une stratégie partagée de recouvrement et de suivi (protocole de recouvrement, réunion trimestrielle de suivi, formalisation dans la convention d'aide à la gestion, etc.) ; › mise en place des outils manquants (aide juridictionnelle, aides du Fonds Unifié Logement géré par la Métropole, etc.) › diminution des impayés (procédures amiables, procédures de recouvrement, etc.) |

| Enjeux opérationnels | Actions |
|--|--|
| 3 - Volet social | |
| Favoriser le maintien des propriétaires occupants modestes notamment en les solvabilisant en vue des travaux | <ul style="list-style-type: none"> › accompagnement social des copropriétaires fragiles (suivi social transversal, FUL, portage ciblé, etc.); › solvabilisation des copropriétaires dans le cadre des travaux (mixage des aides collectives et individuelles, majoration des taux de subvention selon le principe du X+X, préfinancement, etc.); › sécurisation des financements (engagements des partenaires sur la durée du dispositif, préfinancement des aides collectives et individuelles, etc.). |
| Mettre en place une commission sociale des impayés | <ul style="list-style-type: none"> › constitution d'une commission pilotée par la métropole avec l'appui de l'opérateur mobilisant les différents services sociaux et associations; › élaboration d'une charte partenariale de fonctionnement. |
| Porter des lots pour solvabiliser le syndicat et sécuriser le parcours résidentiel des copropriétaires | <ul style="list-style-type: none"> › mise en œuvre de la convention de portage ciblé signée entre la métropole et France Loire; › articulation du portage avec les actions d'accompagnement social. |
| Développer de bonnes pratiques locatives | <ul style="list-style-type: none"> › mobilisation pro active des propriétaires bailleurs en vue d'un conventionnement de leurs logements; › lutte contre les pratiques locatives abusives et les situations de mal logement (partenariat de repérage, signalement et traitement, actions de sensibilisation, etc.) |
| 4 - Volet technique | |
| Réaliser un programme de travaux global sur les immeubles | <ul style="list-style-type: none"> › mise en œuvre des travaux d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et des biens: 870 000 € TTC pour Bois la Source et 785 000 €TTC pour Bolière; › réalisation des travaux thermiques et de réhabilitation avec un objectif de gain de 50%; › réalisation des travaux en parties privatives ainsi que dans les lots portés. |
| Réaliser les travaux dans les parkings et sur la dalle | <ul style="list-style-type: none"> › réalisation dans les parkings de travaux de réfection notamment de sécurisation (électricité, portes coupe feu, signalétique, sorties de secours, etc.); › requalification de la dalle (revêtements, étanchéité, fissures et aciers corrodés, etc.): travaux estimés à 1,5 M€ HT pour Bois de la Source et 0,6 M€ HT pour Bolière. |

| Enjeux opérationnels | Actions |
|--|--|
| 5 - Volet urbain et immobilier | |
| Requalifier et restructurer la dalle | <ul style="list-style-type: none"> › définition du projet, de ses orientations programmatiques et chiffrage des coûts : en cours dans le cadre du NPNRU ; › mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine ; › élaboration du montage financier et de la répartition entre Métropole et Anru ; les travaux de requalification de la dalle en surface étant pris en charge par la Métropole sur les parties privées. |
| Suivre l'évolution du marché | <ul style="list-style-type: none"> › suivi et veille sur les DIA ainsi que sur les ventes par adjudication ; › articulation avec le portage ciblé pour les acquisitions. |
| Améliorer la gestion, l'usage et la sûreté de la dalle | <ul style="list-style-type: none"> › élaboration d'une démarche de gestion urbaine et sociale de proximité en lien avec le projet de renouvellement urbain ; › clarification des domanialités ainsi que des modes et coûts de gestion de la dalle ; › développement d'une démarche de co-construction avec les occupants des copropriétés et des échanges de bonnes pratiques avec les bailleurs sociaux. |

Le financement des travaux de requalification des parties communes hors travaux d'urgence et travaux sur les parkings

Le principe d'un mixage des aides collectives et individuelles a été acté afin de mieux aider les copropriétaires occupants et favoriser ainsi leur maintien. Les taux de subvention des aides au syndicat sont majorés de 10% selon la règle du X+X, la métropole intervenant à hauteur de 5%.

Les primes individuelles Habiter Mieux sont mobilisées en complément. Dans le cadre d'une aide aux travaux de l'Anah mixant aides aux

syndicats et aides individuelles, la Métropole apporte une prime individuelle de 4000 € aux copropriétaires occupants dont les ressources dépassent de moins de 20% les plafonds de ressource « modeste » de l'Anah. Une aide au titre du FEDER (5 000€ par logement) pourrait être mobilisée en fonction du calendrier des travaux et de l'appel à projet FEDER.

En ce qui concerne les travaux d'urgence de Bolière, ils ont été financés à 100% HT dont une partie pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.

| Montants prévisionnels (hors travaux d'urgence et travaux sur les parkings) inscrit dans les conventions de PDS | Bolière | Bois de la Source |
|---|--------------------|--------------------|
| Aides travaux Anah syndicat et individuel | 1 540 000 € | 2 546 000 € |
| Aides travaux SDC (X+X) | 290 000 € | 480 000 € |
| Prime Habiter Mieux Anah | 184 000 € | 392 000 € |
| Primes individuelles de la métropole PO hors plafonds | 20 000 € | 32 000 € |
| Total prévisionnel des subventions | 2 034 000 € | 3 450 000 € |
| Montant estimé des travaux (TTC) | 3 400 000 € | 5 655 000 € |
| Taux prévisionnel de subvention | 60% | 61% |
| Quote-part moyenne estimée par logement (TTC) | 46 329 € | 33 120 € |
| Reste à charge moyen estimé pour un logement | 18 531 € | 2 917 € |
| Reste à charge prévisionnel pour un PO très modeste (hors Feder) | 13 668 € | 6 621 € |

4

Les enseignements, points de vigilance et perspectives

Des plans de sauvegarde bénéficiant des acquis d'un premier plan de sauvegarde dans l'agglomération et, en conséquence, d'une vigilance accrue sur certains enjeux dès son démarrage.

Les deux plans de sauvegarde du quartier de la Source bénéficient de l'expérience acquise lors de la mise en œuvre d'un premier plan de sauvegarde sur une autre copropriété de l'agglomération (la Prairie à Saint-Jean-de-Ruelle), plan de sauvegarde prolongé pour la 2ème fois de deux ans en septembre 2020.

Ainsi, dès leur phase d'élaboration, ces nouveaux plans de sauvegarde bénéficient notamment :

- ▶ d'une acculturation et d'une montée en compétences de l'ensemble des acteurs impliqués (techniciens, opérateurs, financeurs, élus, institutionnels) ;
- ▶ d'un partenariat de qualité et d'un portage politique consolidés par cette première expérience ;
- ▶ d'une meilleure fluidité dans les processus d'élaboration et les processus décisionnels se concrétisant notamment par une élaboration et une signature rapides des conventions de plan de sauvegarde ainsi que de la convention de portage ;
- ▶ d'un partage partenarial des enseignements du premier plan de sauvegarde dont découle une identification commune des enjeux et des points de vigilance pour ces nouveaux plans de sauvegarde.

Suite aux enseignements issus de ce premier plan de sauvegarde, des démarches et des outils ont été reproduits et/ou adaptés :

- ▶ le portage ciblé est mis en place le plus précocement possible, c'est-à-dire dès la phase d'élaboration des plans de sauvegarde, et intègre, dès sa mise en œuvre, le contrôle des ventes par adjudication ;
- ▶ la GUSP, démarche mise en place récemment dans le premier plan de sauvegarde, est initiée dès le démarrage de ces nouveaux plans de sauvegarde et bénéficiera de ses acquis ;
- ▶ de façon similaire au premier plan de sauvegarde, un délégué « cohésion, police, population » rattaché à la DDSP de la police nationale est mis en place, dans le cadre d'une cellule de veille, afin d'améliorer la sécurité sur le secteur de la dalle ;
- ▶ le principe du mixage de l'aide au syndicat et des aides individuelles est repris afin de favoriser le maintien des propriétaires occupants et réguler l'arrivée des bailleurs sur ces copropriétés. Il bénéficie, en outre, des majorations de financement liées au récent Plan Initiative Copropriétés. Une recherche d'optimisation des restes à charge est en cours via la mobilisation des aides du FEDER ;
- ▶ face à la fragilité financière des syndicats et des copropriétaires, la mise en place d'une commission sociale inter-partenariale est reproduite afin de prévenir et résorber les

impayés ; son action est articulée avec celles du portage et de l'assainissement financier réalisées dans le suivi animation du plan de sauvegarde ;

- ▶ la démarche expérimentée de co-construction et de communication opérationnelle auprès des copropriétaires sera renforcée voire renouvelée face à une mobilisation moindre voire une passivité des copropriétaires de ces deux copropriétés.

Des enjeux et des points de vigilance spécifiques en relation avec le projet de restructuration de la dalle inscrit dans le NPNRU

Plusieurs points de vigilance sont identifiés tels que la coordination des intervenants relevant du renouvellement urbain et de l'habitat, la cohérence du projet avec les actions sur les copropriétés suite aux différentes études en cours, la recherche et le montage de financements pour les travaux sur la structure de la dalle et les parkings en sous sol et enfin, l'articulation avec la gestion urbaine et sociale de proximité

L'articulation entre le projet de restructuration de la dalle inscrit dans le NPNRU et les dispositifs de redressement des copropriétés est essentielle pour opérer un redressement durable et complet des copropriétés. Elle va nécessiter une mobilisation et une coordination importantes entre les différents élus, services et opérateurs chargés respectivement du renouvellement urbain et de l'habitat.

Le projet d'aménagement de la dalle est en cours d'élaboration et nécessite des investigations complémentaires. Des études ont été réalisées sur la dalle : une étude technique pour évaluer les travaux à mettre en œuvre et leurs coûts, une étude de géomètre pour clarifier les domanialités. En revanche, l'étude juridique doit être relancée, suite à un premier appel d'offre infructueux, afin de clarifier l'organisation juridique et de gestion et ce en relation avec le projet d'aménagement de la dalle. Enfin, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine va être lancée pour concevoir et réaliser le projet d'aménagement urbain, et afin d'assurer une cohérence entre les différentes approches (techniques, juridiques, urbaines). Dans le cadre de ces nouvelles investigations, une nouvelle démarche de co-construction devra être engagée avec les copropriétaires et les habitants en tenant compte des temporalités potentiellement différentes entre les actions de requalification des copropriétés et l'aménagement de la dalle.

S'il est prévu, depuis 2016, que la reprise des espaces extérieurs, en particulier privés, de la dalle soit prise en charge par la métropole dans le cadre du NPNRU, se pose cependant, face à leur importance, la question du financement des travaux de structure de la dalle ainsi que ceux des parkings en sous sol.

Enfin les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté de la dalle, en partie privée à usage public, nécessitent d'être traités de façon transversale à toutes les actions réalisées dans le plan d'action global sur les copropriétés, notamment en termes de travaux sur les immeubles et les espaces extérieurs ainsi que les parkings mais aussi d'organisation et de gestion des copropriétés.

L'objectif du plan Initiative copropriétés est de permettre une intervention effective auprès des copropriétés en fonction de la stratégie élaborée et partagée avec les élus locaux. Chaque collectivité pourra mettre en œuvre des outils selon ses besoins opérationnels. Pour ce faire, les dispositifs opérationnels ont été adaptés grâce à l'amélioration et la création d'outils et de financements, afin d'établir, pour chaque site, le mode opératoire le plus efficace. Panorama des nouveaux dispositifs.



URGENCE COPROPRIÉTÉS (MAJORATION DES AIDES AUX TRAVAUX D'URGENCE)

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectif | Aide pour accélérer la réalisation des travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires |
| Copropriétés éligibles | Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement sous arrêté de police administrative : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée ▶ ORCOD de droit commun et ORCOD-IN |
| Financement | Aide aux travaux en parties communes, selon le dispositif : <ul style="list-style-type: none"> ▶ 35% maximum du montant des travaux HT (OPAH CD, volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ou ORCOD) ▶ 50 % maximum du montant des travaux HT (PDS) La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun, jusqu'à 100 % du montant des travaux HT du taux de l'aide pour les travaux urgents |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ En contrepartie de la majoration, la collectivité/EPCI compétente s'engage à cofinancer les travaux d'amélioration ou le déficit de transformation de la copropriété, et à mettre en place tous les outils d'ingénierie nécessaires L'engagement peut être formalisé dans une délibération de la collectivité concernée ou dans la convention de programme de redressement concernée <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le caractère d'urgence s'apprécie sur la base de documents techniques (arrêté, injonction, rapport technique, diagnostic, avis de la commission de sécurité, etc.) ▶ Le taux de majoration est à l'appréciation de l'autorité décisionnaire, selon le contexte et la situation financière de la copropriété notamment |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | Délibération CA de l'Anah n° 2018 - 35 : régime d'aide applicable aux syndicats des copropriétaires Instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés Délibération n°2019-42 : régime applicable aux syndicats des copropriétaires |



AIDE AU REDRESSEMENT DE LA GESTION

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectif | Aide pour renforcer les missions confiées au syndic ou à l'administrateur provisoire pour la gestion des copropriétés en difficulté |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires |
| Copropriétés éligibles | <p>Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement sous arrêté de police administrative :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée ▶ POPAC, pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères ▶ ORCOD DC et IN <p>Copropriété sous administration provisoire, uniquement si celle-ci est par ailleurs située dans l'un des dispositifs de redressement précités.</p> |
| Financement | <p>Pour toutes les copropriétés : aide de 5 000 € max / bâtiment / an</p> <p>En plus, pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale : 150 € / lot d'habitation principale</p> |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété. Elle est adossée pour ce faire à la stratégie de redressement. ▶ L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment : ▶ La participation du représentant légal au dispositif opérationnel ▶ L'assainissement de la situation financière (frais de procédure ; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires) ▶ La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration <p>Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat</p> |
| Financeur | Anah |
| Références réglementaires | <p>Délibération CA de l'Anah n° 2018 - 34 : prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et au régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations</p> <p>Instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés</p> <p>Délibération n°2019-42 : régime applicable aux syndicats des copropriétaires</p> |



AIDE AU REDRESSEMENT DE LA GESTION PRÉSENTATION ET MODE D'EMPLOI

**Eurométropole de Strasbourg
Grenoble-Alpes Métropole
Métropole Aix-Marseille-Provence
Paris Terres d'Envol**

1

L'Aide au Redressement de la Gestion

Objectif: La réduction des surcoûts liés à un dispositif opérationnel de redressement

La mise en œuvre d'un dispositif public pour le redressement d'une copropriété induit inévitablement un renforcement des missions confiées au syndic ou à l'administrateur provisoire: participation aux instances, renforcement des actions de recouvrement, renégociation des contrats, etc.

Cependant, la prise en charge de ce surcoût par le syndicat des copropriétaires peut constituer un facteur de fragilisation supplémentaire de sa gestion, et être source de tensions entre les acteurs lors de l'intégration dans le dispositif.

Or, le renforcement de la gestion constitue un axe primordial, le redressement d'une copropriété et son retour à l'autonomie étant les objectifs premiers de tout dispositif.

C'est pour répondre à cet enjeu que l'Anah a développé l'aide au redressement de la gestion, mobilisable depuis 2010.

L'aide a été renforcée en 2018 (périmètre et modalités de calcul) dans le cadre du PIC (Plan Initiative Copropriétés): délibération n° 2018-34.

Copropriétés éligibles

L'aide est mobilisable pour les copropriétés en dispositif opérationnel de redressement:

- ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH;
- ▶ OPAH CD;
- ▶ Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée;
- ▶ POPAC, pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères;
- ▶ ORCOD DC et ORCOD IN.

Financement

L'aide prend en charge 100 % des dépenses éligibles TTC dans la limite du plafond. Elle a évolué en 2018: le plafond a été augmenté pour s'adapter aux petites copropriétés.

| Jusqu'en 2018 | Depuis 2018 |
|----------------------------------|---|
| 150€/lot d'habitation principale | 5 000€/bâtiment pour toutes les copropriétés éligibles + 150€/lot d'habitation principale pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale |

Un bâtiment s'entend comme une « unité bâtie », au sens de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ».

Ainsi, deux bâtiments juxtaposés par plus de 50 m² de paroi mitoyenne sont considérés comme une seule entité bâtie, sauf s'ils appartiennent à deux copropriétés distinctes.

Dépenses éligibles

L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété. Elle est adossée pour ce faire à la stratégie de redressement.

L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment:

- ▶ la participation du représentant légal au dispositif opérationnel;
- ▶ l'assainissement de la situation financière (frais de procédure; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat; frais d'hypothèque; frais de recherche de propriétaires);

- ▶ la clarification et la simplification des règles de structure et d'administration (enregistrement d'actes, établissement ou mise à jour du règlement de copropriété, documentation technique de la copropriété);
- ▶ toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat.

Modalités de mobilisation

La demande d'aide doit être renouvelée chaque année. Elle peut être versée pour une année civile ou pour un exercice de la copropriété.

Il n'est pas possible de verser une avance sur les aides au redressement et à la gestion.

Depuis 2018, il n'est plus nécessaire d'établir une convention cadre pour l'aide au redressement de la gestion.

Tableau récapitulatif des pièces à fournir au service instructeur et à l'agence comptable

| A l'engagement | |
|--|--|
| <p>La démarche d'aide comprenant: numéro d'immatriculation au RNC / nombre de bâtiments et de lots d'habitation principale / estimation des dépenses / plan de financement prévisionnel</p> <p>Une note explicative: justifiant la demande d'aide, et précisant, le cas échéant, l'état d'avancement de demande(s) déposée(s) antérieurement</p> <p>Le PV d'AG ou un courrier/une décision de l'Administrateur Provisoire (AP):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ autorisant le représentant légal du SDC à déposer une demande d'aide; ▶ indiquant une estimation des dépenses et le plan de financement prévisionnel; ▶ listant les actions à mener et les moyens mis en œuvre. <p>Le diagnostic multicritères</p> | |
| Au solde | |
| Service instructeur | Agent Comptable |
| <p>La demande de solde</p> <p>Le plan de financement définitif signé</p> <p>Les copies des factures et un état des dépenses</p> <p>Le PV d'AG avec une résolution spécifique (ou courrier de l'AP) auquel sont annexés:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ le plan de financement définitif; ▶ le bilan des actions menées. <p>RIB du SDC</p> | <p>Copie de la décision d'attribution</p> <p>Plan de financement définitif signé</p> <p>Ordre de paiement du délégué de l'agence</p> <p>RIB du SDC</p> |



Eurométropole de Strasbourg

OPAH Résidentialisation – Copropriété SPENDER

Partenaires de la convention : Anah, Eurométropole de Strasbourg, Procivis Alsace, Caisse des Dépôts – Banque des Territoires, Action Logement Services

Opérateur : Copro+, Bruno Walter Architecte Densais, Groupe HER

Carte d'identité de la copropriété

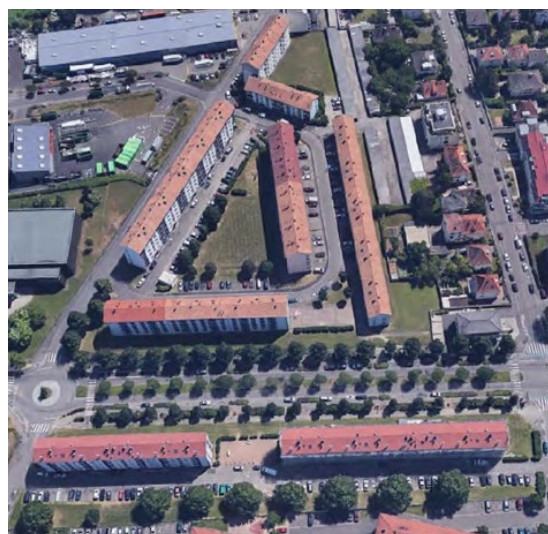
| | |
|---------------------------------|---|
| Construction | 7 bâtiments / fort morcellement |
| Lots principaux | 251 logements + 2 commerces |
| Copropriétaires | CDC Habitat : 110 logements / 3 bâtiments |
| Occupation | Propriétaires Occupants : 57 % |
| Population | Revenus modestes / très modestes : 81 % |
| Taux de participation AG | > 50 % (dont bailleur social) |
| Taux d'impayés | 37 % |
| Budget Annuel | 210000€ |
| Cadre juridique | Règlement de copropriété inapplicable Périmètre de gestion non conforme (9 bâtiments / 264 lots au RC) |

Intervention Publique

2012-2017 : OPAH
Rénovation des bâtiments

2017-2020 : POPAC
Suivi de travaux

2019-2024 : OPAH
Résidentialisation

**L'OPAH Résidentialisation**

L'Eurométropole de Strasbourg (EmS) a mis en place une OPAH-CD multisites sur 10 copropriétés (2019-2024), avec 1 lot « accompagnement à la réhabilitation de 7 copropriétés dégradées » et 1 lot « résidentialisation » pour 3 copropriétés issues de la première OPAH (2012-2017), dont la copropriété Spender.

Le projet, construit lors de la première phase de l'OPAH, prévoit la scission de la copropriété en 5 nouvelles copropriétés (sous réserve de validation par l'AG) et leur résidentialisation en lien avec le réaménagement du quartier.

L'AG de la copropriété a voté le 28/10/2020 l'adhésion à l'OPAH et une enveloppe de 60000€ pour une mission d'étude des travaux de résidentialisation.

Financement prévisionnel

- ▶ Coût prévisionnel (scission + résidentialisation) : 1950067€, soit 7708€/logement
- ▶ Subvention Anah : 743473€
- ▶ Subvention EmS : 148695€
- ▶ Subvention Ville de Strasbourg : 82181€
- ▶ Aide au redressement de la gestion : 160800€
- ▶ Vente d'un terrain / Transfert de subvention de CDC Habitat : 168577€
- ▶ Reste-à-charge moyen - copropriétaires privés : 1500€/logement

Mobilisation de l'aide au redressement de la gestion

La grande fragilité financière des ménages et le poids financier résiduel de la première OPAH ont amené à établir un objectif d'un reste-à-charge moyen de 1 500€/logement.

Dans ce cadre, l'aide au redressement de la gestion a été identifiée comme principal moyen de financement de la scission de la copropriété dont le coût prévisionnel est de 17 685 400€ TTC (géomètre / notaire / liquidateur).

Le montant maximum de l'aide mobilisable pour la copropriété Spender est de 84 600€/an. (5 000€ x 9) + (150€ x 264)

Il a été choisi de mobiliser l'intégralité de l'aide au redressement de la gestion sur deux années de l'OPAH, soit 160 800€ pour financer la scission, en étalant les facturations du binôme géomètre/notaire.

| | Coût TTC | Aide à mobiliser | Aide restante | Reste à charge |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| 2020 | -€ | -€ | 84 600€ | -€ |
| 2021 | -€ | -€ | 84 600€ | -€ |
| 2022 | 76 200€ | 76 200€ | 8 400€ | -€ |
| Géomètre+Notaire/2 | 100 200€ | | | |
| 2023 | 100 200€ | 84 600 € | 0 € | 15 600 € |
| Géomètre+Notaire/2 | 76 200€ | | | |
| Liquidateur | 24 000€ | | | |
| 2024 | -€ | -€ | 84 600€ | -€ |
| Total | 176 400€ | 160 800€ | 262 200€ | 15 600€ |

Perspectives

La résidentialisation et la scission de la copropriété constituent des impératifs à court terme, mais le poids financier de ces opérations exigeait une forte réduction du reste-à-charge copropriétaires.

La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion permettra de prendre en charge 91 %

des coûts liés à la scission de la copropriété, garantissant ainsi la faisabilité de l'OPAH Résidentialisation.

La canalisation de l'aide sur ce projet a été déterminante pour l'adhésion unanime des participants à l'AG, toutefois elle prive de ressources les autres volets de la gestion pourtant également utiles au redressement.



3

Grenoble-Alpes Métropole

Plan de Sauvegarde – Copropriétés Arlequin

Partenaires de la convention : Anah, Anru, Grenoble-Alpes Métropole, Ville de Grenoble, Département de l'Isère, Actis, CCAS de la ville de Grenoble, SDH – Société Dauphinoise pour l'Habitat.

Opérateur : Grenoble-Alpes Métropole, Urbanis

Les copropriétés

Situées en QPV, les 2 copropriétés 60-120 et 130-170 Galerie de l'Arlequin (726 + 420 logements) sont accompagnées depuis 2016 dans le cadre d'un PDS.

L'ensemble immobilier de l'Arlequin concentre d'importantes difficultés : baisse continue des valeurs immobilières, refus de certains logements mal situés pour les bailleurs sociaux.

Le Plan de Sauvegarde (2016-2020)

Le PDS est adossé au projet de renouvellement urbain des Villeneuves visant l'objectif ambitieux de conforter un écoquartier exemplaire et attractif.

En contrepartie d'un financement favorable, l'Anah a demandé d'organiser la scission des copropriétés pour en faire des ensembles à taille raisonnable, autonomes sur le plan de leur gestion et de leurs moyens de sécurité. Ces scissions ont été votées lors d'assemblées générales fin 2020. Les nouvelles copropriétés seront accompagnées entre 2021 et 2024 par un deuxième PDS visant la réhabilitation des bâtiments à travers la rénovation énergétique et l'amélioration des parties communes.

Recours à l'aide au redressement de la gestion

L'aide au redressement de la gestion a permis de financer certaines actions nécessaires à la scission : honoraires du syndic pour les réunions liées au PDS, frais des AG de scission, missions de liquidation, missions des syndics provisoires. Certaines prestations inéligibles n'ont toutefois pas pu être prises en charge.

Les montants de l'aide au redressement de la gestion mobilisée en 2019 sont les suivants :



L'aide à la gestion comprend les honoraires des syndics provisoires et la mission de préliquidation, en 2020, puis la mission de liquidation en 2021.

La forte implication des syndics a été un facteur de réussite du PDS : un temps important passé sur le suivi.

Le montage des dossiers de demande d'aide s'est avéré difficile : demande par année, négociation préalable, aiguillage du syndic pour les facturations, vote en AG de la demande d'aide.

Les critères d'éligibilité de l'Anah ont amené à répartir le financement des actions entre l'aide au redressement de la gestion et les aides aux expertises complémentaires qui ont permis de financer plusieurs missions d'assistance au conseil syndical (expertise juridique, assistance à la renégociation des contrats de chauffage, assistance des futurs syndics, etc.).

| Copropriété | Actions | Montant mobilisé | Plafond |
|-------------|--------------|------------------|----------|
| 60-120 | Hono. syndic | 34 290 € | 37 600 € |
| 130-170 | Hono. syndic | 40 200 € | 68 000 € |

POPAC Résidence Mutualité Olympique

Grenoble-Alpes Métropole mobilise également l'aide au redressement de la gestion dans le cadre du POPAC de la Résidence Mutualité Olympique (2019-2021). Elle est utilisée pour financer la procédure en nullité de la répartition des charges conduisant à la révision du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Une aide déterminante dans le cadre d'un POPAC

L'aide au redressement s'est avérée particulièrement déterminante, étant la principale ressource financière du POPAC.

Le plan de financement mis au point permettra de financer l'intégralité de la mise à jour du règlement de copropriété par l'aide au redressement de la gestion, ce qui constituait un impératif pour la réussite du POPAC.



Plan de financement prévisionnel

| Poste | 2019 | | 2020 | | 2021 | | Total |
|-----------------------|------|---------------|------|---------------|------|--------------|---------------|
| Géomètre | 65 % | 10904€ | 35 % | 5871€ | 0 % | – € | 16776€ |
| Notaire | 0 % | – € | 72 % | 7280€ | 28 % | 2880€ | 10160€ |
| Avocat | 20 % | 960€ | 40 % | 1920€ | 40 % | 1920€ | 4800€ |
| Syndic | 40 % | 2000€ | 20 % | 1000€ | 40 % | 2000€ | 5000€ |
| Aide mobilisée | | 13864€ | | 16071€ | | 6800€ | 36736€ |
| Plafond | | 16550€ | | 16550€ | | 16550€ | 49650€ |
| Total | | 2685€ | | 478€ | | 9750€ | 12914€ |

Des difficultés sont apparues lors de la mobilisation de l'aide, amenant l'opérateur à mettre au point une stratégie pour y faire face. En particulier, il a été difficile de concilier les avancées opérationnelles de la mission avec les plafonds annuels imposés par les règles de l'Anah alors que le plafond global était respecté. Cela a nécessité également un aménagement des calendriers des prestataires.

Les enseignements

La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole met en lumière un réel besoin. Toutefois, son application révèle certaines difficultés que les opérateurs ont pu contourner en adoptant des stratégies inventives d'optimisation.

Ainsi, les opérateurs ont identifié un certain « chevauchement » entre les dispositifs Anah d'aide au redressement de la gestion et d'aide aux expertises complémentaires (50 % des dépenses HT).

L'aide au redressement de la gestion étant plus favorable, elle est mobilisée au maximum. Lorsque ce n'est pas possible ou que l'enveloppe de l'aide à la gestion est épuisée, c'est l'aide aux expertises complémentaires qui est mobilisée.



Métropole Aix-Marseille-Provence

OPAH CD – Copropriété Plombières

Partenaires de la convention : Anah, Métropole Aix-Marseille-Provence, Ville de Marseille, Région PACA, Département des Bouches du Rhône

Opérateur : Urbanis



Carte d'identité de la copropriété

| | |
|------------------------------|---|
| Construction | 6 bâtiments datant de 1962 / en QPV Fort besoin de rénovation |
| Lots principaux | 287 logements, 12 lots d'activités |
| Population | Forte précarité sociale Ménages captifs (propriétaires et locataires) |
| Gouvernance | Conseil syndical impliqué Très faible implication des copropriétaires |
| Impayés au 30/09/2020 | Impayés très lourds ≈ 100 % 740 000 € d'impayés de gestion courante 349 000 € d'impayés travaux 30 lots ciblés pour du portage |

Intervention Publique

2013 : Etude pré-opérationnelle
Préconise OPAH-CD

2018-2023 : OPAH-CD (11 sites)

Phase 1 :
redressement et travaux de sécurité
2018-2020

Phase 2 :
phase opérationnelle de requalification
2020-2023

L'OPAH-CD

Les travaux d'urgence de la phase 1, réceptionnés en mars 2020, ont été subventionnés à 73 %.

Les travaux d'amélioration des façades (revêtement, garde-corps) seront subventionnés à 80 %.

La maîtrise des coûts de l'OPAH pour les copropriétaires constitue le principal défi des partenaires. L'état de la situation financière complexifie grandement la mise en œuvre de travaux mais également le renforcement des actions de recouvrement, pourtant essentielles.

Convention d'aide au redressement de la gestion

L'aide au redressement de la gestion correspondait à un besoin fort de la copropriété. Une convention d'aide à la gestion a été signée le 10/07/2018, prévoyant un montant annuel plafonné à 42 750 €/an (150 € / logement) et 3 principales missions :

- ▶ mission de renforcement du contentieux (honoraires syndic) plafonnée à 11 700 € ;
- ▶ mission de renforcement du contentieux externalisée (honoraires huissier/avocat), plafonnée à 20 000 € ;
- ▶ mission d'aide à la gestion renforcée externalisée, plafonnée à 11 050 € (AMO directe de la copropriété).

Mobilisation complexe de l'aide

Malgré cette formalisation, la mobilisation de l'aide au redressement de la gestion a connu des difficultés importantes :

- ▶ manque de synchronisation entre le lancement des travaux, avec l'aide d'un AMO interne à la copropriété, qui a précédé la mise en place de l'OPAH-CD et le choix de l'opérateur de suivi-animation, chargé du suivi de l'aide au redressement de la gestion ;
- ▶ l'AMO de la copropriété n'a mené que la moitié des actions inscrites dans le plan annuel, du fait du décalage avec l'OPAH-CD ;
- ▶ changement de taux de subvention par le délégataire de l'Anah : 100 % TTC à 80 % TTC (pour l'ensemble des Bouches-du-Rhône) ;
- ▶ difficulté de prise en main par le syndic, malgré le soutien de l'opérateur ;
- ▶ évolution de l'aide au redressement de la gestion fin 2018 : manque de repères ;
- ▶ refus de financer des AG supplémentaires ;
- ▶ gestion du turn-over syndic : 3 gestionnaires, 2 directeurs agences, 2 comptables et 3 responsables du contentieux en 3 ans.

Décompte prévisionnel 2018-2019 (l'aide n'a pas encore été soldée pour cet exercice) :

| Poste | Factures | Prévisionnel |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Honoraires syndic | 10 800 € | 11 700 € |
| Contentieux externalisé | 18 624 € | 20 000 € |
| AMO copropriété | 5 022 € | 11 050 € |
| TOTAL | 34 446 € | 42 750 € |
| Reste-à-charge copro | 6 182 € | 0 € |

Le plan prévisionnel de financement était établi selon l'hypothèse d'un financement à 100 % TTC, passé à 80 % TTC en cours d'année. De ce fait, le plafond n'était pas atteint avec les actions engagées. En conséquence, les acteurs ont cherché à renforcer les actions de recouvrement pour atteindre ce plafond, selon les nouvelles règles. Cependant, le syndic n'a pu augmenter le nombre de procédures du fait d'un manque de trésorerie. Des tensions sont apparues entre les acteurs, ainsi qu'avec les copropriétaires (effet d'annonce) autour de la mobilisation de l'aide. Face aux difficultés rencontrées, l'aide 2020-2021 n'est pas déposée.

Bilan

Alors que les besoins et les attentes envers l'aide au redressement de la gestion étaient forts lors du démarrage de l'OPAH, les difficultés rencontrées dans la mobilisation de l'aide ont freiné les actions de redressement de la copropriété.

L'établissement d'un plan de financement prévisionnel a été complexifié par l'incapacité à prévoir précisément la temporalité des actions de recouvrement des impayés, chaque action dépendant de la situation financière individuelle du copropriétaire, de sa réactivité, opposition, vente, durée de la procédure en justice, etc.

5

Synthèse et perspectives

Le maillon faible : le financement de l'accompagnement

Le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées, mission essentielle confiée par l'Etat à l'Anah, en appui aux territoires, comprend 3 axes complémentaires :

1. La réhabilitation technique des bâtiments et équipements;
2. L'assistance individualisée aux copropriétaires modestes et très modestes;
3. L'accompagnement des instances de gouvernance et de gestion des copropriétés.

Face à l'ampleur et à la diversité des besoins, l'Anah intègre ces axes dans une palette de dispositifs mis à la disposition des territoires, pour être déployés avec la participation d'opérateurs spécialisés. Ceux-ci maîtrisent bien les outils et moyens financiers mis à leur disposition pour agir sur les 2 premiers axes, technique et social.

A l'inverse l'accompagnement du fonctionnement des instances de copropriété restait le maillon faible des dispositifs, les missions de type suivi-animation n'étant pas assorties de moyens financiers spécifiques pour la résorption des désordres de gestion.

Le chaînon manquant : l'aide au redressement de la gestion

En conséquence, tous les acteurs s'accordent à considérer l'aide au redressement de la gestion comme le chaînon manquant des dispositifs. La mise à disposition de moyens financiers spécifiques, sans aggravation du reste-à-charge des copropriétaires, est un vecteur essentiel de l'atteinte des objectifs de redressement durable des ensembles, confortant ainsi l'efficacité des lourds investissements publics consentis.

Dans ce but, la création d'un forfait de base de 5 000 €/bâtiment a été unanimement saluée par les acteurs.

La diversité des usages

La variété des contextes explique la diversité des usages présentés dans les retours d'expérience. Essentielle dans le cadre d'un POPAC (seule ressource disponible), l'aide répond, telle un couteau suisse, à différentes problématiques dans les autres dispositifs. Citons à titre d'exemple : la rémunération des syndics impliqués dans le redressement, les prestations juridiques externes ou les honoraires des liquidateurs intervenant après la scission des grands ensembles. Notons que ces variations dépendent à la fois de l'ingéniosité des opérateurs et des modalités d'instruction des demandes par les délégataires régionaux de l'Anah.



COMPLÉMENT TRAVAUX

(MAJORATION DES AIDES AUX TRAVAUX D'AMÉLIORATION)

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectif | Aide pour améliorer le financement des travaux en copropriété et diminuer le reste-à-charge des copropriétaires, dès lors qu'une collectivité cofinance les travaux |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires |
| Copropriétés éligibles | Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée ▶ ORCOD |
| Financement | <p>Pour les collectivités qui cofinancent les travaux des copropriétés : une bonification du montant H.T. des travaux financés (minimum 5% par collectivité), en complément de l'aide de droit commun :</p> <p>Aide aux travaux en parties communes de droit commun, selon le dispositif:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 35% maximum du montant des travaux HT (OPAH CD, volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, ou ORCOD) ▶ 50 % maximum du montant des travaux HT (PDS) <p>▶ La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun, son taux est égal au taux de l'aide accordée par la collectivité/EPCI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ex : si la participation de la collectivité représente 7% du montant H.T. des travaux, la copropriété bénéficiera d'un complément travaux de 14% (7% collectivité + 7% Anah), en plus de l'aide de droit commun (35 ou 50%) <p>▶ Un financement jusqu'à 100 % du montant des travaux subventionnables TTC</p> |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pas de majoration des aides individuelles ▶ Les majorations se cumulent : il y a autant de majorations que de participations financières respectant le taux plancher de 5 % par collectivité territoriale |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | <p>Délibération CA de l'Anah n° 2018 - 35 : régime d'aide applicable aux syndicats des copropriétaires</p> <p>Instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés</p> |

LE DISPOSITIF X+X BONIFICATION AU SDC DES AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Exemple de la copropriété Les Mouettes Quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin (69)

1

Le contexte

La copropriété « Les Mouettes » à Vaulx-en-Velin (69120), composée de 101 logements, fait partie du quartier Cervelière-Sauveteurs. Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, ce quartier en QPV s'étend sur plus de 20 ha et comprend 1 441 logements privés répartis sur 13 copropriétés et 230 logements sociaux. Cela représente 25 % de l'habitat privé de la commune et joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiel. Les propriétaires occupants sont majoritaires à 70 %.

Depuis 1998, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs pour soutenir ces copropriétés en difficulté – OPAH, PDS, POPAC. Ces dispositifs n'ont pas permis de résorber définitivement les fragilités des copropriétés sur le plan de la gestion et du bâti, et leur situation s'est dégradée depuis la fin du Plande sauvegarde en 2009. La mise en place du POPAC entre 2016 et 2018 a permis d'assurer un accompagnement des syndicats les plus fragiles sans interventions lourdes sur le quartier. Si l'ensemble de ces dispositifs a évité le décrochage de certaines copropriétés, la dévalorisation de ce patrimoine immobilier n'a pas été enrayerée.

C'est pourquoi, le quartier Cervelières-Sauveteurs a été retenu en 2018 comme site d'intérêt national du « Plan Initiative Copropriétés » qui a pour objectif de redresser définitivement les copropriétés fragiles. Une étude pré-opérationnelle a été lancée en février 2019. Lors de la réunion publique du 4 avril 2019, le préfet du Rhône, la vice-présidente de la Métropole de Lyon et la maire de Vaulx-en-Velin se sont engagés à avancer avec les copropriétaires pour définir un projet d'ensemble et les priorités à mettre en place.

NPNRU: le quartier Cervelières-Sauveteurs fait partie du QPV Grande Île et se situe à l'interface de deux projets majeurs du renouvellement urbain: le centre-ville et le Mas du Taureau. Son organisation urbaine héritée de la ZUP (chemins en impasse, dalles de parkings-garages semi-enterrées, vaste foncier privé, enclavement...) limite son attractivité et sa revalorisation. Pour préfigurer une intervention d'ensemble, la Métropole a lancé une étude urbaine pour coconstruire avec les partenaires et copropriétaires un projet urbain comprenant



les espaces extérieurs des copropriétés (dont la copropriété Les Mouettes) et les 10 dalles de parkings-garages.

2

La copropriété Les Mouettes

Carte d'identité

La copropriété construite entre 1976 et 1978 comprend un bâtiment avec 4 allées.

Points clés de la copropriété:

- ▶ **Majorité de propriétaires occupants:** 79 % dont 80 % en dessous des plafonds Anah.
- ▶ **Bon taux de participation aux AG:** 62 %.
- ▶ **Taux d'impayés maîtrisé:** 14 % d'impayés dont 65 % concentrés sur 2 copropriétaires.
- ▶ Gouvernance opérationnelle autour d'un conseil syndical actif et d'un syndic motivé.
- ▶ Fonds travaux bien alimenté.

3

L'intervention publique

2004-2009 Plan de sauvegarde

Dans le cadre du Plan de sauvegarde (2004-2009), la copropriété a réalisé des travaux pour un montant de 666 K€ TTC dont 461 K€ financés par l'Anah, la Ville, le Grand Lyon et la Région. Ces travaux portaient sur le désembouage, les menuiseries, les ascenseurs, les cages d'escaliers, les antennes paraboliques.

2018 : Projet ECORENO'V

Suivie dans le cadre du POPAC, la copropriété a bénéficié d'un accompagnement spécifique pour mettre en place un programme de rénovation énergétique permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation et d'obtenir une aide de 3 500 €/lot dans le cadre du dispositif Écoréno'v de la Métropole de Lyon.

Le programme, soumis au vote d'une AGE en juillet 2019, a obtenu 60 % de votes favorables sur 75 % de participation.

Outre les aides au syndicat dans le cadre d'Écoréno'v, les CEE et le fonds travaux complètent le plan de financement du projet sur la partie collective.

Le plan de financement initial, voté en 2019, prévoyait :

| Postes de travaux | Montant TTC | % |
|---|--------------------|--------------|
| Isolation des façades | 1 279 067 € | |
| VMC hygroréglable | 61 818 € | |
| Amélioration du système de chauffage | 85 123 € | |
| Aléas | 42 780 € | |
| Frais annexes | 132 000 € | |
| Coût total de l'opération | 1 601 133 € | 100 % |
| Aides Écoréno'v | 353 500 € | 22 % |
| CEE | 138 000 € | 9 % |
| Reste à charge copropriétaires (hors aides individuelles HMS et fonds travaux) | 1 109 633 € | 69 % |

2019 : Étude pré-opérationnelle dans le cadre du PIC

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle, postérieurs à l'AGE de vote des travaux de juillet 2019, ont révélé les faiblesses du bâti et l'importance des autres travaux à engager à court et moyen terme. Or, avec 80 % de copropriétaires bénéficiaires des aides individuelles Anah dans le cadre du projet de rénovation énergétique, aucune autre aide ne pourrait être mobilisée pour les autres travaux. De plus, la copropriété, avec une étiquette énergétique C, est exclue de fait du dispositif Habiter Mieux Copropriété Fragile.

2020-2023 OPAH CD

Les partenaires techniques : Ville, État, Métropole, Action Logement, Caisse des dépôts et Procivis ont analysé le cas de la copropriété pour définir la meilleure solution d'accompagnement financier et ont approuvé la mise en œuvre d'un dispositif OPAH CD.

Le X + X montage financier

La copropriété n'étant pas accompagnée au titre d'un dispositif OPAH ou PDS, et du fait du caractère essentiellement énergétique des travaux, seule l'aide Écoréno'v de la Métropole de Lyon était mobilisable.

Cette aide Métropole a été évaluée et rapportée en % du montant du projet, ce qui a permis à l'Anah d'abonder le financement au même niveau que la contribution de la Métropole.

Le plan de financement du même projet, après validation par la convention OPAH CD, devient ainsi :

| Copropriété Les Mouettes | OPAH CD | % TTC |
|--|------------------|-------------|
| Coût global des travaux TTC avec aléas | 1 601 133 € | 100 % |
| Montant HT subventionnable | 1 351 686 € | |
| Métropole de Lyon Écoréno'v aide au syndicat (3 500 €/logement), soit environ 26 % du montant subventionnable HT | 353 500 € | 22 % |
| Sous-total Métropole | 353 500 € | |
| Anah - Aide au syndicat 35 % du montant subventionnable HT | 473 090 € | 30 % |
| Anah - Aide au syndicat - bonification de l'aide Écoréno'v, soit 26 % du montant subventionnable HT | 351 438 € | 22 % |
| Habiter Mieux Syndicat (1 500 €/logement) | 151 500 € | 9 % |
| Sous-total Anah | 976 028 € | |
| Reste à financer copropriétaires (hors aides individuelles HMS et Fonds travaux) | 271 605 € | 17 % |

2

Enseignements et perspectives

Perspectives post-OPAH

Les prochains travaux à étudier et à engager, selon les résultats de l'étude pré-opérationnelle de 2019:

| Copropriété Les Mouettes : travaux phase 2 | Estimatif HT |
|--|------------------|
| Diagnostics urgents sécurité électrique, gaz, incendie | 5 700 € |
| Travaux de sécurité électrique, incendie | 169 800 € |
| Réfection des descentes EU/EP et alimentation EF-ECS | 353 000 € |
| Rénovation toitures-terrasses et isolation | 240 000 € |
| Remplacement des menuiseries communes | 18 000 € |
| Isolation planchers bas vides sanitaires | 60 000 € |
| Rénovation des parties communes (peintures, sols) | 104 000 € |
| Total | 950 500 € |
| Moyenne par logement | 9 400 € |



Dans le cadre de la convention OPAH CD, un avenant a été prévu afin d'assurer le financement de ces travaux.

Les enseignements: intérêt du X + X

La comparaison entre le plan de financement initial, uniquement local (Écoréno'v), et le plan coordonné à travers l'OPAH, avec la contribution de l'Anah renforcée par l'abondement correspondant à la participation métropolitaine, illustre l'intérêt majeur de la formule X + X.

Ainsi, les restes à charge, pour cette première étape de travaux, sont réduits à 17 % du montant TTC du projet.

Le X + X est l'expression d'une véritable synergie nationale/locale, au bénéfice des copropriétaires.

Grâce à l'anticipation des copropriétaires qui ont su alimenter un fonds travaux important (150 000 €), le montant à déboursier par copropriétaire, pour cette première tranche de travaux, sera ramené à 7,5% du coût global, soit en moyenne 1 047 € par logement. Le syndicat et les copropriétaires seront ainsi dans une situation favorable pour organiser les nouveaux travaux nécessaires à la conservation et à l'amélioration de leur patrimoine dans les prochaines années.



GUP COPROPRIÉTÉS

(AIDE À LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ DU PARC PRIVÉ)

| | |
|-------------------------------|--|
| Objectifs | <p>Aide à l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente</p> <p>Contribuer à la stratégie de redressement des copropriétés</p> <p>Anticiper l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés</p> |
| Bénéficiaire | Collectivité maître d'ouvrage |
| Copropriétés éligibles | <p>Copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel de redressement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ PDS, hors phase d'élaboration ▶ ORCOD DC et IN |
| Financement | 50% des prestations subventionnables plafonnées à 900 € / logement / an |
| Dépenses éligibles | <p>Prestations de « bas d'immeuble », selon les besoins de chaque copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Coordination des relations entre la copropriété, le coordinateur du PDS le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ; ▶ Organisation de la vie collective durant la phase d'attente ▶ Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs ▶ Organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement. <p>Hors missions/prestations découlant de contrats signés par le syndic : ce n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété.</p> |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Signature d'un ou plusieurs marchés spécifiques ou conventions par la collectivité maître d'ouvrage ▶ La GUP doit contribuer à la stratégie de redressement globale : la convention opérationnelle peut mentionner son financement et en préciser son contenu ▶ Articulation nécessaire avec les missions relevant du suivi-animation du dispositif ▶ Possibilité de GUP mutualisée à l'échelle d'un quartier, pour plusieurs copropriétés éligibles, en prenant en compte les besoins de chaque copropriété ▶ Articulation avec les actions éventuelles de GUP dans le parc social ▶ Aide liée au dispositif opérationnel de redressement, pouvant être mobilisée pendant la durée de celui-ci |
| Financeur | Anah |



DISPOSITIF DE GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ

Évry-Courcouronnes

Cette fiche a pour objet de répertorier les étapes de mise en œuvre de la GUSP d'Évry-Courcouronnes sur le parc privé: Quelles sont les conditions de mise en œuvre? Quel est le cadre contractuel? Quels partenaires mobiliser? Quelles tâches préalables? Sur quels volets? Quels moyens humains et financiers prévoir? Quels sont les points de vigilance? A quelles étapes de la mise en œuvre?

1

La GUSP

La GUSP peut être définie comme « une démarche visant à mettre en œuvre et coordonner localement toutes les actions possibles pouvant contribuer au bon fonctionnement des quartiers et à l'amélioration du cadre de vie des habitants ».

Cette définition, issue de la charte nationale applicable dans le cas des NPNRU 2014-2024, met en avant les différentes dimensions de la GUSP :

- ▶ son enjeu central, qui est l'amélioration du cadre de vie, en réponse à des problématiques de la vie quotidienne (propreté, sécurité, embellissement, etc.).
- ▶ son échelle d'intervention, qui est celle de la proximité, revêt donc une dimension locale. Chaque territoire a ses spécificités et des diagnostics partagés par les différents acteurs (tels que les diagnostics en marchant) visent à y apporter des réponses adaptées.
- ▶ son mode de pilotage, qui nécessite une coordination entre différents acteurs (collectivités, bailleurs, habitants, État) pour repérer et résoudre les dysfonctionnements en concentrant les moyens sur les secteurs prioritaires et en développant les synergies. L'association des habitants y est essentielle, ces derniers étant non seulement bénéficiaires mais aussi acteurs avec une « expertise d'usage ».

Par ailleurs, le gouvernement a lancé le 10 octobre 2018 le Plan Initiative Copropriétés (PIC) afin de renforcer les moyens d'action des collectivités pour le redressement des copropriétés dégradées. Le plan les dote ainsi d'outils supplémentaires et notamment la création du dispositif « Gestion urbaine de proximité » du parc privé, nouveau financement d'ingénierie complémentaire aux actions de redressement des copropriétés, visant l'amélioration du cadre quotidien des occupants de ces résidences. Un certain nombre de collectivités vont ainsi mettre en place des GUSP pour améliorer le fonctionnement et le cadre de vie des copropriétés.

Le Plan Initiative Copropriétés prévoit une participation de l'Anah à hauteur de 50 % des dépenses Hors Taxes engagées par la collectivité. Cette participation est plafonnée à hauteur de 900€ par logement.

2

L'origine du projet: une volonté d'intervenir sur le parc privé pour éviter les déséquilibres avec le parc social rénové

Le PIC cible 14 sites d'intérêt national, sélectionnés au regard des difficultés rencontrées dans le processus de redressement des copropriétés concernées, dont le quartier des Pyramides à Évry qui compte à ce jour 5 résidences en Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et 6 résidences en Plan de Sauvegarde (PDS).

À ces sites nationaux s'ajoutent des sites d'intérêt régional, permettant la mise en œuvre de certains des outils précités, dont la GUSP parc privé. A Évry, la copropriété du Parc de Petit Bourg (en Plan de Sauvegarde) et les copropriétés en OPAH sur l'ex commune de Courcouronnes (8 résidences) sont donc également éligibles à ce nouveau dispositif.

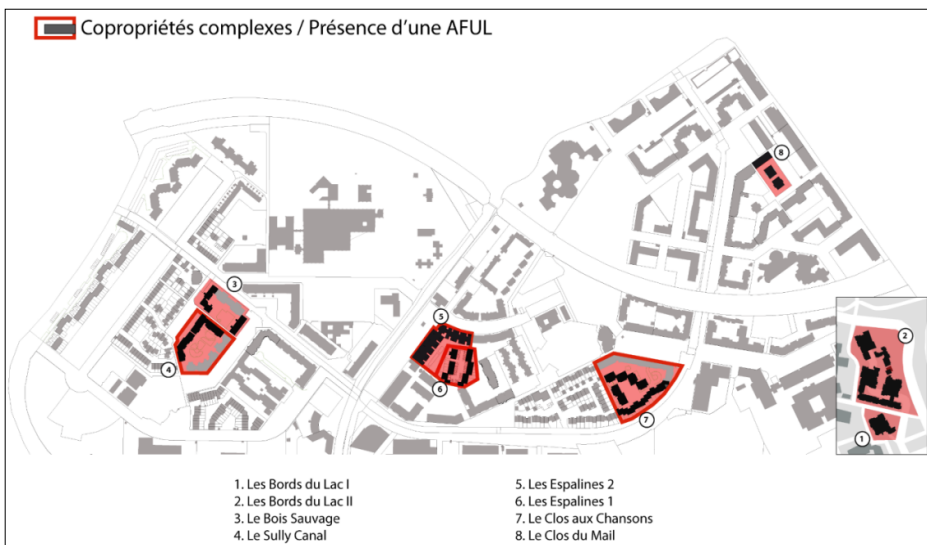
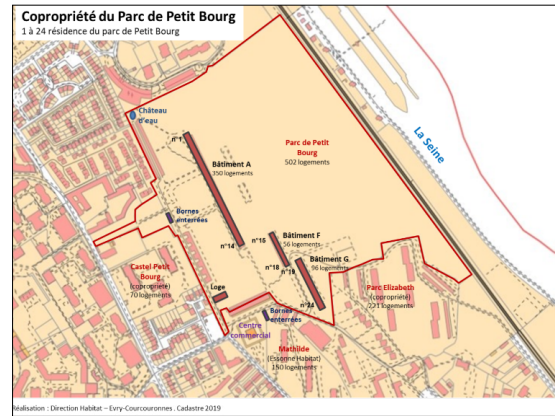
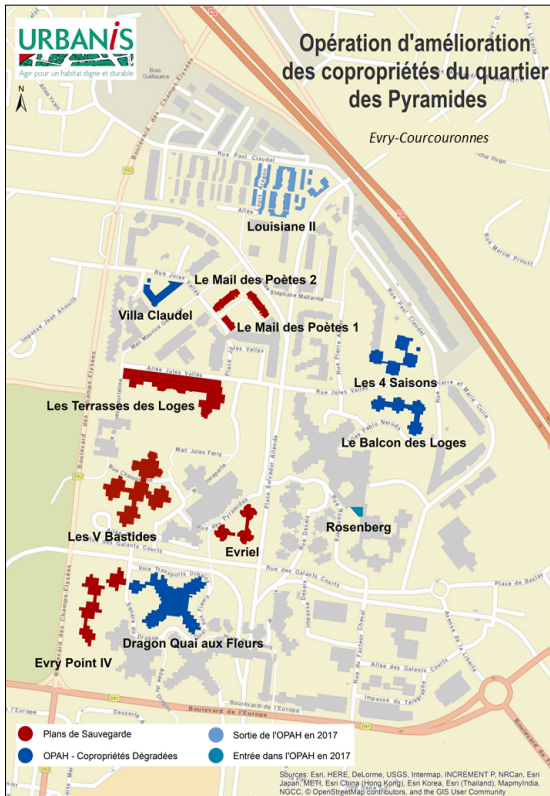
Au total, 20 résidences sont ciblées à Évry-Courcouronnes, représentant 1 768 logements. L'ensemble de ces résidences cumulent plusieurs difficultés qui ont conduit à leur inscription dans des dispositifs d'aide aux copropriétés :

- ▶ Un manque d'implication des copropriétaires qui ralentit la prise de décision.
- ▶ Des gouvernances parfois complexes (AFUL, ASL, etc.).
- ▶ Un fort taux d'impayés qui empêche le financement de travaux d'amélioration de l'habitat.
- ▶ Des bâtiments qui souffrent d'une usure liée au temps et qui nécessitent d'importants investissements.
- ▶ Une part importante de propriétaires bailleurs qui se désintéressent du fonctionnement et de l'entretien des résidences.
- ▶ Une méconnaissance des règles de fonctionnement de la résidence notamment sur la gestion des ordures ménagères.
- ▶ Des parties communes délaissées (parking, éclairage, accès, etc.) pour cause d'incivilités et de coûts liés à la maintenance.

Ces problématiques variées ne trouvent pas toutes une réponse dans les dispositifs actuels et notamment sur les volets afférents à la GUSP, jusqu'à maintenant réservée au parc social.



Les copropriétés au PIC réparties sur trois éligibles quartiers





3

Les objectifs définis pour la GUSP parc privé d'Évry

En conformité avec la liste des actions éligibles dans l'instruction de la DRIHL parue en avril 2019, un plan d'action 2020-2021 constitué de trois types d'actions a été élaboré par la Ville d'Évry-Courcouronnes pour intervenir sur les 20 copropriétés ciblées par le PIC :

- ▶ L'intervention pluriannuelle et transversale de l'association « Voisins Malins » pour accompagner les habitants dans la réalisation des programmes de travaux (parties communes et individuelles) pendant la phase de travaux de rénovation et sur l'appropriation et les éco-gestes post-rénovation thermique ;
- ▶ Des actions transversales dans les résidences sur les problématiques de Gestion de Proximité à savoir : la propreté (gestion des ordures ménagères), la mobilité (déplacement, accessibilité, stationnement), la tranquillité (sécurité dans et aux abords des résidences), l'implication des habitants. Des groupes de travail mêlant les différentes parties prenantes (conseils syndicaux, syndic, agents de l'agglomération, gardiens, associations) sont programés pour solutionner ces problèmes dont les causes sont parfois multiples et complexes. Des propositions d'actions seront à calibrer selon les différents cas rencontrés au sein du quartier ;
- ▶ Le financement d'un poste de chargé de mission GUSP parc privé ayant pour objectif de coordonner et de piloter les actions mises en place dans ce cadre.

4

La réalisation de la mission de sensibilisation des habitants par « Voisins Malins »

La Ville d'Évry-Courcouronnes a souhaité associer « Voisins Malins » à travers une mission de diffusion de messages de sensibilisation et d'information liés aux travaux engagés dans le cadre des dispositifs OPAH et PDS. Il s'agit d'une association qui repère, salarie et forme des habitants « passeurs », les Voisins Malins. Au cours de missions de porte-à-porte construites avec des acteurs locaux (collectivités, bailleurs sociaux, etc.), ils informent et mobilisent leurs voisins sur les projets, les services et les droits qui les concernent dans leur vie quotidienne.

La plupart des résidences partagent un point commun, à savoir le lancement de travaux d'ampleur sur leur bâti. La Ville a ainsi souhaité que le premier message de Voisins Malins soit transmis avant le début des travaux au sein des résidences. Par ailleurs, au regard de la faible mobilisation des copropriétaires lors des groupes de travail ou des assemblées générales (AG), la Ville a souhaité que Voisins Malins réalise cette première mission via du porte-à-porte. Ce message porte sur :

- ▶ Les objectifs des travaux pour les habitants (amélioration du confort, meilleure isolation, baisse de consommation en chauffage) ;
- ▶ La présentation concrète des travaux qui seront effectués dans chaque logement ;
- ▶ La présentation des préparations qui seront à effectuer en amont des travaux pour le bon déroulement des travaux ;
- ▶ La diffusion de la date du passage des techniciens pour le rendez-vous préalable aux travaux, la durée du chantier et ses différentes étapes.

Fin 2020, seul le quartier des Pyramides avait pu être investi par Voisins Malins en raison de la crise sanitaire ; l'action se poursuivra en 2021.

La diffusion du second message est souhaitée une fois les travaux effectués. Ce second message portera sur :

- ▶ La présentation des nouveaux équipements et des conseils pour leur bon usage, à la fois pour assurer la pérennité des investissements, mais également pour que ces évolutions aient un impact concret sur le confort et l'efficacité énergétique des logements (par exemple, en matière d'aération du logement et d'utilisation du chauffage) ;
- ▶ La réalisation et la distribution d'une notice présentant les équipements et les bonnes pratiques en matière d'usages ;
- ▶ Une sensibilisation aux éco-gestes et aux bonnes pratiques pour maîtriser ou réduire sa consommation d'énergie ;
- ▶ Une information sur les aides qui existent pour lutter contre la précarité énergétique et sur les règles à suivre pour en bénéficier (par exemple, le chèque énergie pour lequel 20 % à 25 % des ménages des quartiers du Canal et des Pyramides seraient éligibles) ;
- ▶ Le relevé avec les habitants de leur niveau de consommation d'énergie et une explication de la lecture de leur facture.

Au total, les interventions de Voisins Malins s'élèvent à 45 000 euros TTC et sont financées à 50 % par l'Anah dans le cadre de la GUSP, le montant restant étant financé par la Ville d'Évry-Courcouronnes.

5

L'étude d'opportunité et de programmation d'une ressourcerie innovante

Les copropriétés ciblées sont depuis des années touchées par l'augmentation constante des dépôts sauvages et encombrants. Malgré l'existence d'espaces dédiés et des temps de ramassage organisés par l'agglomération Grand Paris Sud, certains habitants ont pour habitude d'abandonner de façon anarchique leurs déchets sur la voie publique.

Il a donc été imaginé l'implantation d'une ressourcerie locale qui permettrait de proposer un service de collecte au plus près des habitants, en vue d'opérer une réduction progressive des points noirs de dépôts dans les quartiers. Cela doit permettre de réduire les coûts pour les bailleurs et la collectivité, voire de produire de la valeur économique par la revente à bas prix des objets collectés et par les emplois créés. Une ressourcerie est un acteur local de la gestion des déchets. Elle collecte des objets, dont les détenteurs souhaitent se défaire, les remet en état et les revend à prix solidaires.

La Ville souhaite ainsi lancer une étude d'opportunité et de programmation d'une ressourcerie innovante. Cette étude est financée en partie par l'Anah dans le cadre de la GUSP (12 000 euros TTC) et par la Ville (18 000 euros TTC).

Il s'agira dans un premier temps d'étudier l'opportunité d'un tel dispositif et les besoins en termes de locaux pour en définir le lieu optimal (surface, accessibilité, fonctionnement etc.), puis dans un second temps de définir la programmation architecturale (aménagements intérieurs, travaux dans le local identifié, etc.) permettant l'implantation d'une telle activité.

6

Les interventions sur le cadre de vie complexifiées par la crise sanitaire et le régime des copropriétés

Le service de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité a recensé dans ces résidences un ensemble d'interventions qui répondent aux critères fixés par le PIC dans le cadre de son aide à la GUSP. Ces interventions sont détaillées par immeuble dans le plan d'action 2020-2021 de la GUSP.

A noter néanmoins que la mise en œuvre de ce plan d'action a pris beaucoup de retard avec la crise sanitaire et que la Ville prévoit de prioriser davantage les actions pour la suite des interventions.

7

La création d'un poste dédié

Compte tenu du nombre de copropriétés et du volume de logements concernés par le PIC sur le territoire, la Ville a renforcé l'équipe de la GUSP dont les missions ne concernaient jusqu'alors que le parc social. Le PIC permet en effet de financer en partie le poste d'un chargé de mission contractuel. A Évry-Courcouronnes, pour les années 2020-2021, le poste est financé à hauteur de 20 000 euros par l'Anah et 30 000 euros par la Ville.

Le poste est positionné au sein de la Direction de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Le chargé de mission travaille en partenariat direct avec les chefs de projet Habitat Privé qui pilotent les dispositifs et les actions du PIC. Ses missions définies par la Ville dans le plan d'action sont :

- ▶ Réaliser des diagnostics dans les résidences,
- ▶ Analyser les dysfonctionnements relevant des problématiques de GUSP,
- ▶ Mettre en œuvre les actions adéquates en partenariat avec les acteurs concernés et notamment les opérateurs des dispositifs et les chefs de projet Habitat Privé,
- ▶ Assurer le suivi et l'évaluation des actions relevant de la GUSP,
- ▶ Favoriser l'émergence de projets avec les habitants,
- ▶ Créer et animer un réseau de partenaires dans les résidences sur l'ensemble des thématiques de la Gestion Urbaine et Sociale de proximité,
- ▶ Favoriser les relations à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence,
- ▶ Participer à l'organisation et à l'animation de comités techniques et de réunions de travail entre les différents partenaires,
- ▶ Participer à l'animation de la maison du projet.

8

Le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs

Avec les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville bénéficient d'un abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements locatifs dont ils sont propriétaires en contrepartie de réinvestissements de la somme exonérée à des fins d'amélioration du cadre de vie. Etant donné que certaines des copropriétés ciblées par le dispositif sont des copropriétés mixtes, des réunions de suivi en présence des bailleurs sociaux concernés sont organisées pour monter collectivement ces projets d'amélioration du cadre de vie.



Avec les opérateurs des Plans de Sauvegarde et des OPAH

Comme la plupart des copropriétés ciblées faisant l'objet d'une OPAH ou d'un PDS, le chargé de mission GUSP et les opérateurs de ces dispositifs sont amenés à travailler en lien étroit. Le chargé de mission participe ainsi à toutes les réunions de coordination avec les opérateurs. Les associations d'habitants et les conseils syndicaux peuvent aussi parfois être associés à ces réunions.

Avec les copropriétaires

La Ville n'a pas souhaité communiquer auprès des habitants sur la mise en place de la GUSP pour deux raisons :

- ▶ Le PIC est récent et l'éligibilité ou non aux financements de l'Anah des actions restait encore floue pour la collectivité,
- ▶ Pour ne pas déconcerter les habitants car il existe déjà un certain nombre de dispositifs sur ces copropriétés.

9

Conclusion

La GUSP n'en est qu'à son démarrage puisque les actions ont pris du retard avec la crise sanitaire, il est donc difficile à ce jour de prendre du recul sur son déroulement.

Par ailleurs, le fonctionnement complexe des copropriétés qui implique des votes en assemblées générales pour mettre en place des actions ne fait qu'allonger la durée des actions définies par la Ville. Le travail avec les syndicats est néanmoins fluide et permet d'avancer.

De manière générale, la GUSP est bien identifiée. Les échanges avec les opérateurs des dispositifs opérationnels sur les copropriétés et les bailleurs sociaux sont structurés et permettent la mise en cohérence des différentes actions conduites. La création d'un poste dédié contribue grandement à son bon déroulement.

L'intervention de Voisins Malins est aussi un point positif à souligner : des habitants qui parlent aux habitants est un canal qui permet de créer un climat de confiance. Cela permet également de dépasser la barrière de la langue, qui est une problématique soulevée dans la bonne conduite d'une communication et du partage d'informations.

EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectif | Aide pour réaliser des prestations particulières et des expertises complémentaires rendues nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires et/ou collectivité |
| Copropriétés éligibles | Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : <ul style="list-style-type: none"> ▶ POPAC ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH-CD ▶ Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée ▶ ORCOD |
| Financement | 50% des prestations subventionnables, dans la limite de 150000 € + 500 €/lot |
| Modalités | Études spécifiques sur une ou plusieurs copropriétés, nécessaires à leur redressement : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Audit foncier : recours à un géomètre, etc. ▶ Audit de gestion : analyse des charges, analyse des contrats de fourniture de fluides, etc. ▶ Audit technique : audit thermique, analyse comparée des différents modes de chauffage, etc. ▶ Audit juridique : dissolution d'ASL ou de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, etc. |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | Délibération CA de l'Anah n° 2018 - 34: prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et au régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations |

RÉAMÉNAGEMENT COPROPRIÉTÉS

[AIDE AUX TRAVAUX DE SCISSION ET/OU DE RÉSIDENTIALISATION]

| | |
|----------------------------------|--|
| Objectif | <p>Aide à l'accompagnement d'un projet de redressement de la copropriété en finançant des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ pour la mise en œuvre d'une scission de la copropriété en vue d'améliorer et de faciliter sa gestion et son fonctionnement, ▶ pour un projet de résidentialisation, ▶ pour un projet de restructuration urbaine. |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires |
| Copropriétés éligibles | <p>Copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel de redressement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ PDS ▶ ORCOD ▶ Les travaux de scission ou de résidentialisation s'inscrivent nécessairement dans une stratégie globale de redressement et dans un traitement complet de la copropriété |
| Financement | Selon le taux de financement des travaux du dispositif concerné (35 ou 50 %) |
| Dépenses éligibles | <p>Il peut s'agir notamment de travaux relatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ à la création, à l'adaptation ou au détournement de réseaux (fluides, énergie...) permettant une scission physique de la copropriété; ▶ à l'aménagement des espaces extérieurs: cheminement, végétaux, signalétique, éclairage; ▶ à l'accès aux places de stationnement ou à leur réaménagement; ▶ à la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire; ▶ à la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments et des parkings; ▶ à l'amélioration des halls d'accès; ▶ à la mise en place d'une collecte sélective des déchets. |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ces travaux sont ajoutés à la liste des travaux recevables ▶ Instruction locale |
| Financeur | Anah |
| Références réglementaires | Délibération CA de l'Anah n° 2018 - 36: Recevabilité des travaux permettant la scission et des travaux de résidentialisation réalisées sur une copropriété en difficulté |

LE PORTAGE CIBLÉ DE LOTS

| | |
|--|---|
| Objectif | Acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur en vue de participer au redressement de la copropriété |
| Finalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Amélioration de la gouvernance (participation du porteur aux assemblées générales, conseil syndical) ▶ Assainissement de la situation financière du syndicat (paiement de la dette, paiement des charges de copropriété) ▶ Amélioration de la situation technique de la copropriété (vote des travaux, paiement des travaux etc.) ▶ Lutte contre l'habitat indigne : empêcher l'accès aux marchands de sommeil ou aux ménages insolvables ▶ Maîtrise du peuplement : contrôle des modalités et profil des acquéreurs lors de la revente des lots |
| Opérateurs de portage éligibles | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les organismes d'habitation à loyer modéré ▶ Les sociétés d'économies mixtes (SEM) ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ▶ Les sociétés publiques locales (SPL) ▶ Les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) ▶ Les établissements publics fonciers d'État (EPFE) ▶ Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) ▶ Les concessionnaires d'aménagement ▶ Les établissements publics de l'État (EPE) prévus aux articles L. 321-29 et L. 321-37 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire Grand Paris Aménagement et Paris-Saclay ▶ Les concessionnaires de services |
| Copropriétés éligibles | <p>Le portage ciblé intervient en complément du plan de redressement de la copropriété et s'inscrit donc dans le cadre de l'un de ces dispositifs opérationnels de redressement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ▶ OPAH CD ▶ plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration) ▶ ORCOD |
| Financement | <p>Aide aux travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ en parties privatives : <ul style="list-style-type: none"> - 35% avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement - 50 % avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement en cas de forte dégradation ▶ en parties communes : <ul style="list-style-type: none"> - 50 % maximum du montant des travaux HT <p>Aide à l'ingénierie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 70% d'un plafond de 30 000 € / logement |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Stratégie de portage ciblé inscrite dans la convention de programme (volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, OPAH CD, PDS, ORCOD) ▶ Convention de portage entre l'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage ▶ Durée de portage : 6 ans, avec prolongation d'un an |
| Évolutions envisagées | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Évolution du règlement général de l'Agence (RGA) ▶ Augmentation de la durée de portage |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | <p>Délibération CA de l'Anah n° 2016 - 30 : Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé</p> <p>Instruction du 9 juillet 2019 relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété</p> |



LE PORTAGE CIBLÉ DE LOTS EN COPROPRIÉTÉ

Exemple du plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette (Metz)

MOTS-CLÉS

portage ciblé de lots, traitement des copropriétés en difficulté, plan de sauvegarde, ANRU, résidentialisation, démembrement de propriété, bailleurs sociaux, établissement public foncier, administration provisoire

1

Les acteurs

Anah, Metz Métropole, ville de Metz, Établissement public foncier de Lorraine, Logiest (ESH du groupe Action Logement), Metz Habitat Territoire (OPH), conseil départemental de la Moselle, Caisse des dépôts, Centre d'amélioration du logement de la Moselle (CALM), Soliha, CAF de la Moselle, ADIL de la Moselle.

2

Le contexte

Le quartier de Borny est situé à l'Est de l'agglomération de Metz à environ 5 kilomètres du centre-ville. Ce quartier est longtemps resté une commune indépendante et a été rattaché en 1961 à la ville de Metz.

Il a connu une urbanisation rapide, dès 1962, dans le cadre d'une zone à urbaniser en priorité (ZUP) avec un projet de construction de près de 4 500 logements sous la forme de grands ensembles d'immeubles ayant différents statuts de propriété (logements publics et privés). Il compte, au dernier recensement INSEE 17 104 habitants, soit 13,8 % de la population de Metz et environ 6 000 logements, soit 10,3 % du nombre de logements de Metz.

Le quartier de Borny bénéficie depuis 1982 des différents dispositifs relevant de la politique de la ville (habitat vie sociale, développement social de quartier, site prioritaire du contrat de ville, ...). Les deux grandes opérations urbaines, le grand projet de ville (GPV) de 2001 et le programme national de rénovation urbaine (PNRU) de 2005 ont fait évoluer favorablement le cadre de vie de Borny (diversification de l'habitat, amélioration de la desserte en transport en commun notamment).

Borny ayant été déclaré quartier prioritaire national du NPNRU, un nouveau projet de renouvellement urbain est en cours et opérationnel depuis l'automne 2016 avec un projet de requalification du parc social environnant et le réaménagement de la cour Languedoc.

Le parc de logements très majoritairement collectif est réparti entre deux bailleurs sociaux (59%) et un ensemble de copropriétés (30%). La présence de ce parc privé constitue un atout important pour le quartier du fait de la diversité des statuts d'occupation.

Bien que riche de diversité culturelle et de dynamisme associatif, le quartier reste en difficulté avec notamment une importante paupérisation des habitants.

En 2010, le groupement d'intérêt public GPV (GIP-GPV) confie à l'opérateur Soliha (ARIM à l'époque) une première étude de repérage ainsi qu'un diagnostic préalable sur 35 copropriétés du quartier. L'étude met en évidence des indices de fragilité sur 17 ensembles, dont 7 copropriétés jugées fragiles ou dégradées.

En 2012, la ville commande au centre d'amélioration du logement de la Moselle (CALM) un diagnostic pré-opérationnel sur les 7 copropriétés de 450 logements déjà repérées. L'étude conclut à l'existence de dysfonctionnements majeurs de différents ordres (juridiques, financiers, techniques,...) ce qui conduit à proposer la mise en place de dispositifs d'accompagnement de ces ensembles, à travers notamment une convention cadre PACOD : programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté.



3

La mise en place du programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté de Metz-Borny (PACOD)

Afin de soutenir une dynamique collective de redressement des copropriétés du quartier, **la ville de Metz a initié un programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté (PACOD)** pour adapter les dispositifs de l'intervention publique aux situations spécifiques à chaque copropriété repérées tout en facilitant la mise en place d'actions transversales communes.

Cette opération, sous maîtrise d'ouvrage de la ville, est accompagnée par les partenaires publics associés et fait l'objet d'une **convention cadre signée le 5 janvier 2015**.

Les objectifs opérationnels sont :

- ▶ Observer l'évolution de l'ensemble des copropriétés résidentielles du secteur grâce à la mise en place d'un observatoire local des copropriétés à Borny ;
- ▶ Appuyer le redressement financier des copropriétés en difficulté ;
- ▶ Accompagner le fonctionnement des copropriétés en difficulté ;
- ▶ Favoriser la réalisation des travaux et notamment des travaux de mise en sécurité dans les ensembles en difficulté.

Le programme est structuré autour de 4 grands axes thématiques et comprend 18 actions transversales. La déclinaison de ces actions se fait à travers la mise en place de plusieurs dispositifs, (OPAH copropriétés dégradées multi-site et plan de sauvegarde) avec des **plans d'actions « sur mesure » selon les situations de chaque copropriété**. et le manque de diligence de certains syndics.

Axe 1 - Redressement financier des copropriétés

1. Mise en place et tenue d'un outil de suivi global des impayés
2. Accompagnement des propriétaires occupants en impayés
3. Création d'un groupe de travail « accompagnement social » regroupant l'ensemble des partenaires sociaux susceptibles d'intervenir
4. Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses des copropriétés et élaboration des stratégies de maîtrise budgétaire
5. Maîtrise des dépenses énergétiques et définition des scénarios d'amélioration réalistes

6. Négociation des conditions de règlement des créances avec les fournisseurs

7. Acquisition et portage de certains lots dans le but de soutenir le redressement financier des copropriétés

Axe 2 - Appui au fonctionnement des copropriétés

8. Conforter, grâce à la formation, les conseils syndicaux dans leur rôle d'assistance et de conseil

9. Elaboration d'un guide pratique pour les copropriétaires

10. Elaboration d'une boîte à outils thématique

11. Adaptation des règlements de copropriété

12. Evolution du cadre juridique et foncier

13. Prise en charge du surcoût de gestion lié à la mobilisation d'un syndic assistant dans le cadre de l'administration judiciaire

Axe 3 - Observation et veille

14. Mise en place d'un observatoire local des copropriétés

15. Production des indicateurs de suivi

Axe 4 - Réalisation des travaux

16. Aide à l'émergence des stratégies de rénovation

17. Mise en place d'aides aux travaux spécifiques ou complémentaires

18. Mise en place d'un fonds de préfinancement des aides publiques



4

La copropriété Bernadette

Parmi les 7 résidences, la copropriété Bernadette, située au 1-3 rue du Béarn, est une tour construite par l'architecte Jean Dubuisson. L'arrière de la copropriété donne sur la cour du Languedoc, dalle qui appartient conjointement à la copropriété et au bailleur social Logiest (pas d'entité de gestion ni de convention). L'entretien de la dalle est assuré historiquement par Logiest.

La copropriété fait partie du programme d'accession sociale mis en place dans le quartier en 1969-1970, dont la vocation était de permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires dans le cadre d'un montage financier encadré et sécurisé. Aujourd'hui, la vocation sociale de ce parc perdure et s'est renforcée au cours des dernières années (primo-accédants, ménages aux revenus peu élevés, nombreuses situations de surendettement...).

L'importance des coûts de fonctionnement de la résidence (chauffage, eau chaude et petites réparations), qui se traduit par des charges de copropriétés élevées (jusqu'à 5.000€/lot/an), est difficilement supportable par la forte proportion de ménages modestes. Aussi, la copropriété connaît des difficultés très importantes en matière financière, de gouvernance et technique.

En réponse à cette situation, la puissance publique, en lien avec les représentants des copropriétaires et les acteurs publics du PACOD conduisent une action sous 3 registres :

- ▶ La mise en place par voie judiciaire d'une administration provisoire depuis le 30 janvier 2014, dont la mission est complétée par celle d'un syndic assistant ;
- ▶ La programmation et la mise en œuvre d'un nouveau projet de renouvellement urbain qui concerne la requalification du secteur Languedoc-Foselle, au sein duquel se situe la copropriété ;
- ▶ La mise en œuvre d'un plan de sauvegarde (la seule copropriété en plan de sauvegarde de l'ensemble du PACOD).

Bâtiment et accès

1 bâtiment en R+15, desservi par 2 entrées et 2 niveaux de sous-sol

Nombre de lots

310 lots (94 logements et 216 places de stationnement en sous-sol)

Propriétaires occupants

60%

Typologie des logements

32 T2, 32 T4 et 30 T5

Budget prévisionnel 2018

375 000€ soit environ 4 000€/lot/an

Impayés au 31/12/2018

478 288€, 128 % du budget prévisionnel

Dette fournisseur

404 801€

Prix de vente moyen

de 380€/m² à 530€/m² (800€/m² à Borny, 1 100€/m² à Metz)



5

La mise en œuvre du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2015, pour 5 ans, a fait l'objet d'un protocole d'accompagnement associant l'ensemble des partenaires publics autour de 3 axes d'intervention du PACOD :

Axe 1 : Redressement de la situation financière de la copropriété

Axe 2 : Appui au fonctionnement de la copropriété

Axe 3 : Amélioration du cadre bâti de la copropriété

Une quinzaine d'actions est envisagée pour permettre le redressement de cette copropriété en difficulté et notamment :

- ▶ Le traitement des impayés : les charges impayées représentent 128% du budget prévisionnel fin 2018. 15 lots ont une dette supérieure à 5.000€, représentant 90% des impayés ; parmi ces copropriétaires endettés, se trouve une SCI de construction-vente, en cours de liquidation judiciaire qui représente 40% des impayés de la copropriété. Des procédures de recouvrements sont engagées par l'administrateur provisoire à l'encontre des mauvais payeurs. La stratégie d'acquisition de lots par le biais du portage ciblé devrait permettre de recouvrir une partie des impayés grâce à la vente.
- ▶ L'apurement des dettes par la négociation de règlement des créances avec les fournisseurs : le montant de la dette aux fournisseurs s'élève au 31/12/2018 à 404 801€. Les fournisseurs UEM (chauffage urbain) et Numéricâble représentent 95% de la dette. Les protocoles d'accord, signés avec les deux créanciers en 2017, sont pour le moment respectés. L'abandon de créance sera consenti (199.234€) lorsque le solde aura été définitivement apuré en 2025. Puis, la copropriété remboursera à compter de 2025 au bailleur Logiest, sa quote-part relative aux travaux de rénovation de la dalle. Ce bailleur réalise, dans le cadre du NPNRU, la requalification de son parc social et le réaménagement global de la cour du Languedoc, la copropriété ayant déléguée la maîtrise d'ouvrage à Logiest pour la partie de la dalle qui lui appartient.
- ▶ La programmation des travaux : des travaux de mise en conformité des ascenseurs et de sécurisation des accès (y compris parking) ont été réceptionnés respectivement en septembre 2016 et novembre 2017. Parallèlement, des travaux de mise en sécurité des installations de protection incendie (y compris parking), ont été exécutés d'office sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Metz après prise en 2016 d'arrêtés municipaux au titre des articles L. 129-1 et L. 129-2 du CCH.

En août 2018, des éléments de façade de la résidence (panneaux métalliques) ont chuté depuis le 15ème étage, principalement à cause d'un défaut général d'étanchéité entraînant une dégradation des supports sur lesquels les panneaux sont fixés. Des mesures conservatoires ont été prises par l'administrateur judiciaire, suite à un arrêté municipal pris au titre de l'article L. 511-3 du CCH.

Initialement, des travaux sur les installations de chauffage et de fluides, jugées vétustes et en mauvais état de fonctionnement, étaient considérés comme prioritaires. L'obligation d'intervention à très court terme sur les façades a cependant imposé à la copropriété la réorientation de ses priorités et l'engagement d'une réflexion plus large sur la rénovation énergétique de la résidence, particulièrement sur l'enveloppe de la copropriété, ce qui devrait permettre de contribuer de manière sensible à la baisse des charges.

Un audit énergétique et une mission d'avant-projet ont été réalisés début 2019 afin de calibrer le projet et d'évaluer l'enveloppe des travaux

6

Mode opératoire : le portage ciblé de lots

Ce que dit la loi

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R. 321-12 11° du CCH, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes, avant leur revente ultérieure.

Les acquisitions sont envisagées prioritairement à l'amiable pour une solvabilisation plus rapide du syndicat des copropriétaires. L'objectif est d'acquérir 23 lots sous 18 à 24 mois. La vente forcée et la délégation du droit de préemption renforcée sont également envisageables. Le portage de lot est prévu pendant une durée de 6 à 7 ans avant remise sur le marché.

Le portage provisoire comme objectif de redressement :

- ▶ Contribuer au redressement technique de la copropriété, en facilitant, dans des délais maîtrisés, la réalisation de travaux en parties privatives et communes permettant la pérennité de l'immeuble et son reclassement sur le marché immobilier (travaux d'économie de charges notamment);
- ▶ Contribuer au redressement financier de



la copropriété, en recouvrant une partie des impayés suite à la vente des lots concernés par le portage (recouvrement maximum envisageable par ce biais jusqu'à 150 000€ suivant la stratégie établie);

► Contribuer à consolider la gouvernance de la copropriété, en prévenant l'arrivée de propriétaires bailleurs peu délicats ou copropriétaires non solvables tout en intégrant un propriétaire institutionnel fiable.

La stratégie de portage définie

Le portage a vocation à cibler en priorité les logements concernés par un solde débiteur supérieur à 5.000€. L'opérateur, dans le cadre de son suivi animation, a repéré 30 lots présentant les plus importants impayés de charges ou logements occupés par des propriétaires en incapacité de se maintenir et/ou portés dans le cadre du projet de redressement

Le cadre d'intervention et les garanties : un montage original

Les interventions de l'Établissement public foncier de Lorraine (EPFL) et des bailleurs sociaux (ESH Logiest et OPH Metz Habitat Territoire) sont complémentaires :

- Les lots sont acquis par l'EPFL et font l'objet d'un démembrement simultané de propriété. La nue-propriété revient à l'EPFL dont la participation permet d'éviter les frais financiers lors de l'acquisition ;
- Les bailleurs sociaux, usufruitiers, sont compétents en matière de gestion locative et d'ingénierie de travaux sur les parties privatives et communes et éligibles aux aides de l'Anah.

L'un des enjeux du portage de lots dans la copropriété est d'atteindre un équilibre financier du bilan d'opération, en raison des perspectives limitées de valorisation du bien à moyen terme.

Les aides financières de l'Anah (aide à l'ingénierie de portage et à la réalisation des travaux) ainsi que l'intervention de Metz Métropole, maître d'ouvrage du portage immobilier, garant de l'équilibre d'opération et du rachat à l'issue de la période de portage, constituent des éléments indispensables pour mener à bien cette opération.

L'intervention est cadrée par plusieurs conventions :

- Une convention de portage signée entre les collectivités (ville et Metz Métropole), l'EPFL et les bailleurs, présentant le mode opératoire et les engagements de chacun,

► Une convention de répartition des droits et obligations entre usufruitier et nu-propriétaire dite de « démembrement », en cours de signature entre l'EPFL et les bailleurs,

► Une convention de financement par l'Anah de l'ingénierie de portage immobilier de redressement et des travaux, portée par les deux bailleurs sociaux dans le cadre du plan de sauvegarde, signée et effective depuis le 1er janvier 2019, pour une durée de 10 ans. Si la durée de portage est librement inscrite dans la convention de portage, le financement de l'Anah est limité à une durée de 6 ans, prorogeable une fois selon les conditions du règlement général de l'Agence (RGA). Le montant global de l'aide s'élève à 483 000€ et 300 000€, respectivement au titre de l'ingénierie de portage immobilier et des travaux en parties privatives.

Un scénario de portage déterminé au regard des orientations du plan de sauvegarde

Plusieurs scénarii de simulations financières ont été réalisés par l'opérateur en lien avec la DDT.

Plusieurs grands principes ont été retenus concernant le volume de travaux, les valeurs immobilières d'acquisition, volumes et typologie des lots portés, les modalités de portage (structuration et acteurs) et au regard de l'intérêt de l'opération. Plusieurs variantes ont été analysées concernant les modalités d'acquisition de logements, le choix d'une campagne d'acquisition amiable à court terme, le volume des travaux et la structuration des acteurs du portage.

Le scénario de portage retenu pour cette opération présente les caractéristiques suivantes :

- Le partenariat entre l'EPFL, porteur de la nue-propriété dans le cadre d'un démembrement et des bailleurs sociaux, l'ESH Logiest et l'OPH Metz Habitat Territoire, usufruitiers, à travers une relation conventionnelle.
- Le choix du scénario de travaux présentant une ambition significative en matière d'impact sur les économies de charges et une recevabilité financière plus adaptée aux propriétaires en place.
- Le choix d'un portage lancé à court terme (effectif au 1er janvier 2019) et dans un laps de temps resserré via des acquisitions amiables majoritaires de manière à démarrer les travaux dès 2019 et à mieux peser en faveur d'un retour rapide à l'équilibre financier de la copropriété.

7

Enseignements et perspectives

Un bon partenariat public malgré un processus long

Le portage politique des représentants de l'État et des élus locaux allié aux compétences techniques et juridiques des partenaires ont permis d'engager le redressement durable de la copropriété.

Une bonne cohésion partenariale (logique de construction et implication), pendant toute la durée du travail de préfiguration a permis d'adapter les outils existants afin de proposer une solution collective pour le redressement de la copropriété.

L'administrateur provisoire, un atout pour le redressement

L'administrateur provisoire, désigné en 2014, bénéficie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires. Ainsi, même si le conseil syndical est consulté pour avis, la prise de décision est facilitée (12 procès-verbaux pris en 2 ans).

La mise en œuvre du portage provisoire

Les deux bailleurs ont lancé conjointement une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Une prise de contact avec les ménages repérés est programmée au 2nd semestre 2019

(démarches conjointes de l'EPFL et de la MOUS) pour engager les négociations de ventes amiables. Les premières acquisitions pourraient débuter en septembre 2019.

Des impératifs calendaires

Compte tenu des enjeux financiers évidents, les acquisitions dans le cadre du portage de lots doivent idéalement être finalisées avant la réalisation des travaux.

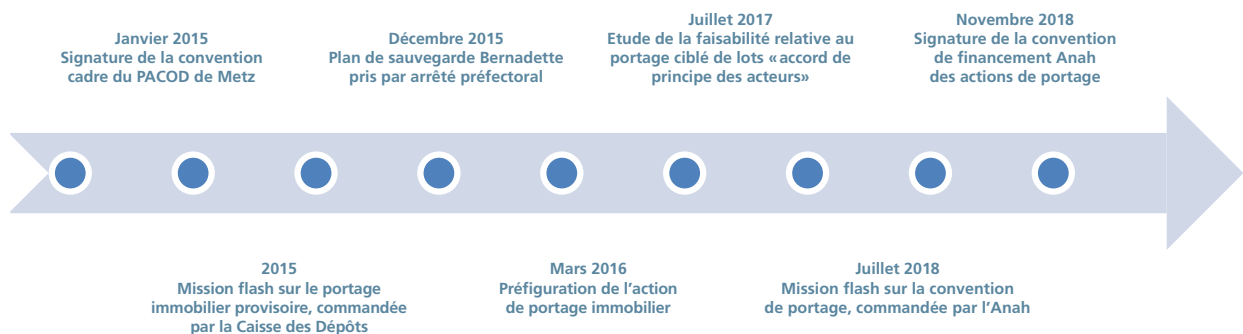
Aussi, compte tenu de l'arrêt de péril ordinaire en cours, les travaux sur les façades doivent être réalisés sous 24 mois, d'ici le 4ème trimestre 2020.

L'urgence à engager les travaux sur les façades pèse donc nécessairement sur l'amorçage du portage immobilier.

Un nouveau plan de sauvegarde à l'horizon 2020

Afin de poursuivre et de soutenir l'accompagnement des actions engagées (portage de lots, travaux de rénovation énergétique, ...), l'ensemble des partenaires s'accorde sur la nécessité de reconduire le plan de sauvegarde pour la résidence dès 2020

Pour la copropriété Bernadette, des réflexions engagées depuis 2015 :





L'ARTICULATION ENTRE LE PORTAGE DE LOTS ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'intervention de l'EPF sur Grigny 2

MOTS-CLÉS

Portage de lots

Redressement, Requalification

Habitat indigne

Bailleurs indécis, Suroccupation, Vente amiable, Adjudication, Expropriation, Relogement

ACTEURS

Anah

Etat

EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France)

Agence Régionale de la Santé (ARS), DDT 91, Agglomération, Ville (SCHS), Opérateurs (SOLIHA, Urbanis), Administrateur provisoire, Syndics

1

Le contexte

Les copropriétés en difficulté sont impactées par un cycle de dégradation aggravé au fur et à mesure de la vente des logements. Le coût important des charges éloigne les propriétaires occupants les mieux armés pour faire face à leur statut de copropriétaires, et ce parc dégradé « capte » plus favorablement des primo-accédants fragiles n'ayant pas accès au parc social. La dévaluation des logements attire des bailleurs indécis.

Par ailleurs, les actions en matière de recouvrement engagées pour redresser la situation financière des copropriétés suppose l'engagement de procédures contre les copropriétaires les plus fragiles, en incapacité de se maintenir dans leur statut.

À ce titre, le portage de lots est l'un des outils d'intervention des collectivités locales au sein des copropriétés en difficulté. Il permet l'acquisition de logements dans une copropriété, par un organisme public, parapublic ou soutenu par les pouvoirs publics, et leur conservation pendant une certaine durée avant leur revente (en cas de portage provisoire) ou leur mise en gestion locative (en cas d'intervention d'un bailleur HLM).

Le portage peut apporter une solution de « sortie » aux propriétaires les plus en difficulté par le rachat de leur logement, et permet de maîtriser le marché de sortie en cédant les logements après portage. Le portage empêche l'arrivée de bailleurs indécis, par préemption classique ou par préemption sur adjudication.

A ce titre, **le portage est un outil efficace de prévention et de lutte contre l'habitat indigne.**

Le portage de lots est mobilisé selon les partenariats mis en place et les financements dédiés mobilisés (subventions Anah au portage) dans le cadre des dispositifs d'intervention en copropriétés en difficulté : Plan de Sauvegarde (PdS), Opérations Programmées d'Amélioration

de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) ou ORCOD (Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées). On peut distinguer trois formes de portage en fonction de la stratégie envisagée :

- ▶ le **portage provisoire ciblé** (en moyenne 10 % à 15 % des lots sont portés puis revendus) permettant d'intervenir auprès des propriétaires les plus endettés et d'assurer le redressement financier de la copropriété ;
- ▶ le **portage massif de redressement**, qui concerne l'acquisition d'une grande majorité de lots, dans le cas de copropriétés très endettées ;
- ▶ le **rachat total de l'ensemble des lots**, par la voie de l'expropriation (procédure de carence ou Déclaration d'Utilité Publique – DUP aménagement) dans le cas notamment d'une copropriété qui ne peut se maintenir sous ce statut et qui fait l'objet d'un recyclage (requalification ou démolition).

Ces trois formes de portage permettent d'agir **en faveur de la lutte contre l'habitat indigne**, comme nous le verrons à travers la présentation de la stratégie de portage de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur l'ORCOD d'Intérêt National (ORCOD-IN) copropriété Grigny II, en Essonne.

2

La copropriété Grigny II

La copropriété Grigny II est confrontée à des problématiques d'habitat indigne, essentiellement liées à la présence de bailleurs indécis, et de cas de **suroccupation** et de **division illégale des logements**.

La spirale de dégradation dans laquelle sont entraînées certaines très grandes copropriétés des années 1970 telle que Grigny II (manque d'entretien, gestion complexe au regard de la taille de la copropriété, charges très élevées,

LES MISSIONS DE L'EPFIF EN MATIÈRE DE LHI

Actions de la **SIFAE** (EPFIF-Action Logement Immobilier) dans le tissu pavillonnaire :

- ▶ Acquisition de pavillons dégradés / transformation / revente (développement d'une offre de logements abordables de qualité). Réhabilitation ou restructuration, voire libération de fonciers permettant de construire du logement neuf.

ACIF – Agir pour les Copropriétés en Ile de France

(EPFIF-CDC Habitat Action Copropriétés) :

- ▶ Portage ciblé dans des projets de traitement des copropriétés, en plan de sauvegarde, en OPAH Copropriétés ou en ORCOD de droit commun.

Les objectifs du portage de lots à Grigny II

Selon Convention des partenaires publics, ORCOD-IN de Grigny 2, page 8.

« L'acquisition de lots d'habitation permettra :

- ▶ De freiner l'arrivée de nouveaux bailleurs indécents ou de copropriétaires impécunieux;
- ▶ D'offrir une solution aux copropriétaires qui souhaiteraient vendre dans des conditions acceptables;
- ▶ D'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis;
- ▶ De peser sur les décisions en assemblées générales et de participer au redressement de certaines copropriétés via la présence d'un copropriétaire public;
- ▶ De préparer la mise en œuvre du projet urbain en anticipant les acquisitions qui seront finalisées dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique. »

3

Le mode opératoire

Les dispositions réglementaires récentes facilitant le portage de lot

La législation a été renforcée pour permettre le redressement des copropriétés en ORCOD-IN, introduisant notamment des dispositions facilitant le portage de lots et la lutte contre l'habitat indigne :

- ▶ La loi ELAN (2018) permet la délégation du droit de préemption urbain (DPU) de la Mairie à l'EPFIF sur le périmètre de l'opération, permettant d'envisager des actions de portage (par voie de préemption) sur tout projet de vente identifié sur le périmètre sur la base des DIA;
- ▶ Sur les immeubles très dégradés, la loi ELAN donne au conseil d'Etat la possibilité d'instaurer un décret d'urgence dans le cadre d'expropriations. Ce dernier permet le transfert de la propriété à l'Etat dès le lancement de la procédure d'expropriation, afin d'engager les relogements le plus rapidement possible. Les modalités d'expropriation fixées par le Juge de l'Expropriation interviennent dans un second temps.

Le financement des actions de portage

En Île-de-France, dans le cadre particulier des ORCOD-IN telle que Grigny II, les **moyens financiers renforcés de l'EPFIF** (Mobilisation de la Taxe Spéciale d'Équipement, fixée à 5€/personne) rendent possible le portage de lots à grande échelle et l'intervention massive dans la lutte contre l'habitat indigne.

En dehors des ORCOD-IN, le portage de lots peut être financé par :

- ▶ L'**Anah** (portage ciblé de lots);
- ▶ L'**ANRU** (portage massif pour les copropriétés situées en NPNRU);

endettement des copropriétaires, etc.) provoque le départ des ménages les plus solvables favorisant ainsi l'arrivée de bailleurs indécents, voire de réels « marchands de sommeil » qui divisent et sous-louent les logements de manière illégale sans pour autant payer leurs charges de copropriété.

Dans la mesure où les logements datent des années 1970, ils sont peu concernés par des problématiques de dégradation technique (insalubrité). Mais la notion d'habitat indigne recouvre également le phénomène de suroccupation des logements. L'EPFIF distingue les logements suroccupés des logements surpeuplés. Ces derniers étant indépendants de la volonté du bailleur et généralement dus à un accroissement naturel du ménage occupant, à la différence des logements suroccupés dès l'entrée dans les lieux de l'occupant, ou divisés pour maximiser la rentabilité locative.

L'EPFIF, qui pilote les dispositifs d'ORCOD-IN en Île-de-France et assure l'intégralité du portage foncier au sein de ces opérations, n'a pas la compétence directe pour traiter les questions de lutte contre l'habitat indigne. Il poursuit cependant des actions de prévention par le biais des acquisitions et des signalements transmis à la Ville et à l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Pour que le portage soit efficace, il est nécessaire qu'il s'inscrive dans une stratégie bien définie, ayant pour finalité – *quand cela est possible* – le redressement de la copropriété. Bien que l'objectif des acquisitions soit directement lié au projet urbain (quartier NPNRU) et à la requalification des copropriétés à Grigny II, cet exemple montre comment il peut être mobilisé comme levier de lutte contre l'habitat indigne.

Les aides de l'Anah – Portage ciblé de lots

| Nature de l'aide | Aides de l'Anah au portage ciblé |
|---|---|
| Aide à l'ingénierie* | 70 % d'une plafond de 30 000€/logement |
| Aides aux travaux en parties privatives | 35 % (50 % en cas de forte dégradation) avec un plafond travaux de 30 000€ HT |
| Aides aux travaux en parties communes | 50 % maximum du montant des travaux HT |

*L'aide à l'ingénierie couvre les dépenses relatives à la conduite du projet, aux frais de gestion et à l'accompagnement social et de relogement des ménages.

Une structure de portage intégrant une organisation interne transversale

Le rôle de l'EPFIF en tant que pilote des ORCOD-IN est d'être « ensemblier » des différentes interventions en direction des copropriétés et des quartiers ciblés (PdS, travaux, relogement, aménagement, gestion du quotidien, accompagnement social, etc.). Les membres de ses équipes réunissent, pour cela, des champs de compétences variés, ce qui leur permet d'effectuer un suivi transversal, et d'assurer un lien efficace entre les stratégies de portage et la lutte contre l'habitat indigne. Pour cela, une organisation dédiée a été mise en place au sein de l'EPFIF :

- ▶ Des réunions spécifiques (Acquisition, Gestion et Accompagnement Social) bimensuelles permettent d'étudier chaque projet de portage de façon transversale;
- ▶ Un comité opérationnel hebdomadaire permet de valider l'ensemble des projets d'acquisition.

Le repérage des logements à acquérir

Pour le repérage des logements, l'EPFIF s'appuie sur :

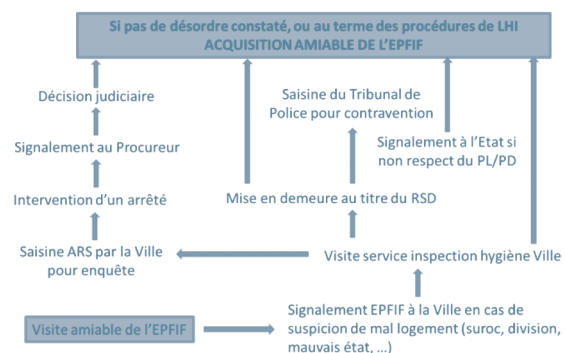
- ▶ Les visites effectuées dans le cadre des acquisitions (amiabes, préemptions et adjudications);
- ▶ La surveillance du Service d'Hygiène, notamment à travers la mise en œuvre du permis de louer et de diviser (voir encadré ci-contre);
- ▶ La veille renforcée des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises, pour tout projet de vente à Grigny II, par la Ville à l'EPFIF;
- ▶ Des échanges avec les opérateurs en charge du suivi-animation du dispositif intégré à l'ORCOD-IN (plan de sauvegarde à Grigny II);
- ▶ Des signalements des occupants, du voisinage, des partenaires.

Par ailleurs, l'EPFIF mène des campagnes de communication au sein de la copropriété pour rendre visible son action de redressement, notamment les actions de portage de lots. Cette communication est relayée par l'opérateur du PdS (permanences, réunions d'information, etc.), par les services de la Ville, par des actions de communication menées en lien avec Voisins Malins, etc. Ainsi, les propriétaires qui souhaitent vendre leur logement peuvent se manifester auprès de l'EPFIF pour engager une négociation. Cette démarche permet d'agir en matière de lutte contre l'habitat indigne à deux niveaux :

- ▶ en évitant que le bien ne soit revendu à un bailleur indélicat sur le marché libre ;
- ▶ en « bloquant » tout projet de vente à l'initiative d'un bailleur indélicat (connu des services de la Ville) qui se manifesterait auprès de l'EPFIF. Dans ce cas de figure, l'EPFIF bloque la négociation amiable et laisse le propriétaire « captif » de son bien, ce qui permet à la Ville et à l'ARS d'engager les procédures de lutte contre l'habitat indigne en parallèle.

L'organisation du processus et du partenariat en cas de suspicion d'habitat indigne

Pour tout projet d'acquisition amiable, l'EPFIF est amené à visiter le logement. En cas de suspicion d'habitat indigne (habitat insalubre, suroccupation, division illégale, etc.), l'EPFIF met en place un processus partenarial (cf. schéma ci-dessous) pour engager la procédure administrative adéquate, avant la finalisation de la vente.



Source : EPFIF, 2020

Des modalités d'acquisition des logements adaptées aux stratégies de redressement

Le mode d'acquisition du logement est déterminé par la stratégie de redressement envisagée sur chaque tranche (bâtiment), et en lien avec le projet urbain dans le cas de Grigny II. La stratégie de portage sera différente si le bâtiment est voué à la démolition ou la transformation en mono propriété LLS ou s'il est ponctuellement concerné par la présence de marchands de sommeil. Le type d'acquisition dépend également du type d'occupation (logement surpeuplé, logement suroccupé, etc.) et du positionnement du

LE PERMIS DE LOUER ET LE PERMIS DE DIVISER

La loi ALUR de 2017 instaure plusieurs outils administratifs permettant de réglementer la location dans le parc privé :

► La déclaration de mise en location et le régime d'autorisation préalable de mise en location, dit « permis de louer »

► Le « permis de diviser » : autorisation préalable pour des travaux de division d'un logement (*mis en place en 2020*).

Les autorisations de louer/diviser ont été mises en place à Grigny II, permettant ainsi l'organisation de visites préalables à la délivrance des autorisations par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS). **Ces visites permettent d'identifier les situations d'habitat indigne.**

propriétaire, notamment sa propension à procéder à une vente à l'amiable. Sur l'ensemble des logements acquis, la voie amiable sera privilégiée par l'EPFIF, excepté pour des bailleurs indélécat connus des services de la Ville.

Les différentes modalités d'acquisition pour lutter contre l'habitat indigne Grigny II :

► **Achat « à la barre » de manière systématique :** l'EPFIF se porte acquéreur de tous les logements de la copropriété mis en vente par adjudication. Il ne participe pas aux enchères mais préempte sur le montant de l'adjudication (les ventes aux enchères font l'objet d'une DIA) afin de prévenir l'arrivée de marchands de sommeil qui profitent des ventes à la barre pour acquérir des logements dépréciés à un faible coût et en tirer profit (par la division de logements et la multi-location). A Grigny II, une cinquantaine de logements sont adjugés et préemptés par l'EPFIF chaque année.

► **Préemption sur des secteurs ciblés :** au sein des tranches définies comme étant les plus en difficulté, pour chaque DIA émise l'EPFIF visite systématiquement les logements, en présence d'un inspecteur de salubrité de la Ville, telle que le prévoit la réglementation. La pertinence de la mise en œuvre du droit de préemption (délégué par la Mairie sur l'ensemble du périmètre) est évaluée sur la base du rapport de l'inspecteur de salubrité.

► **Acquisition amiable :** les logements signalés à l'EPFIF avec des problématiques d'occupation ou d'insalubrité font l'objet de visites avec un administrateur de bien qui évalue l'état technique du bien, et un prestataire social qui évalue la situation des occupants. Cette visite peut conduire à un signalement au SCHS et ouvrir le processus d'acquisition au titre de la lutte contre l'habitat indigne. L'acquisition peut être menée à l'amiable, ou alors par voie de justice si le propriétaire est reconnu comme bailleur indélécat et se refuse à vendre son bien.

► **Des expropriations sur les immeubles voués à la démolition, à plus long terme :** elles sont prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN au titre de la DUP aménagement (les expropriations sont prévues à Grigny II (à compter de 2023). La lutte contre l'habitat indigne est inhérente à la stratégie de portage car la démolition des immeubles s'applique sur les cas de dégradation les plus lourds. Le décret d'urgence (présenté plus haut), disposition de la loi ELAN, pourra alors être mis en œuvre.

Quel que soit le mode d'acquisition, **le prix des logements** est fixé sur la base d'un avis donné par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) à l'EPFIF quant à la valeur vénale du bien. Cette dernière dépend également de l'état des logements et des travaux à réaliser au sein du logement. Les travaux de mise en sécurité du bien sont à la charge du propriétaire avant l'acquisition du bien par l'EPFIF. Dans le cas où le propriétaire ne les réalise pas, cela vient impacter le montant d'acquisition du logement.

La mise en œuvre et le suivi de la stratégie de portage : le comité des acquisitions et du relogement

La stratégie de portage est suivie et pilotée via un **comité des acquisitions et du relogement**, composé de l'EPFIF, de l'Etat (DDCS et DDT), du Préfet délégué à l'égalité des chances, de l'ARS, de la Ville, de l'agglomération Grand Paris Sud et des travailleurs sociaux. Ce comité décide des acquisitions, statue sur les besoins de relogement en fonction des critères définis dans la convention, dès leur repérage, en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis. Il se réunit à minima une fois par mois.

Le suivi des ménages occupants, de la procédure d'acquisition jusqu'au relogement

Le suivi social des ménages occupants est un élément essentiel au processus de portage mis en œuvre. Ce suivi démarre dès la première visite des lieux, au cours de laquelle la nature des besoins d'accompagnement et de relogement est évaluée. Les ménages qui doivent être relogés bénéficient d'un soutien spécifique, assuré par le prestataire de l'EPFIF qui assure la MOUS.

En ce qui concerne le relogement, l'EPFIF mobilise un dispositif inter bailleur et inter réservataire pour les relogements liés au projet urbain. En cas de sur-occupation ou d'arrêtés d'insalubrité, le relogement est théoriquement à la charge du propriétaire bailleur. Néanmoins, en cas de constat de carence, le relogement est pris en charge par l'Etat sur son contingent, aux frais du propriétaire.

Dans le cas où les travaux de remise en état peuvent être réalisés pour améliorer le confort et lever un éventuel arrêté d'insalubrité, les locataires



peuvent être maintenus en place. Cependant, si l'immeuble est voué à la démolition, ils pourront être relogés dans un autre logement, si leur condition administrative le permet.

4

Les conditions de réussite et les limites du portage de lots dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Les conditions de réussite pour résorber les situations d'habitat indigne – au sein de copropriétés dégradées – à travers la mise en place d'actions de portage sont étroitement liées à la capacité de mobiliser un réseau partenarial, à la mise en œuvre d'un accompagnement social fort en direction des ménages, permettant aux procédures d'aboutir et aux ménages d'être relogés (certaines situations sont néanmoins trop complexes pour être résolues). Enfin, l'urgence des situations de dégradation de certaines copropriétés (telle que Grigny II) nécessite de mettre en œuvre une gestion urbaine de proximité avant la finalisation du portage massif / total de lots.

La mobilisation et la coordination des partenaires

Le travail partenarial pour le redressement de la copropriété, et la résorption de l'habitat indigne, est au cœur de l'ORCOD-IN de Grigny II.

Le repérage des ménages les plus fragiles et les bailleurs indélébiles

Il a été précédemment évoqué les différentes sources et modalités de repérage des logements à acquérir au titre de la lutte contre l'habitat indigne. Sans la mise en place d'un partenariat étroit avec les différents acteurs précités, les logements les plus concernés par ces situations (logement divisé / suroccupé / insalubre) peuvent être difficiles à repérer.

Le lien avec les opérateurs en charge du suivi-animation du dispositif opérationnel (PdS à Grigny II) est, à ce titre, fondamental. En effet, c'est notamment lors des commissions « impayés » que pourront être identifiés les ménages les plus préoccupants d'un point de vue social (PO) ou les lots les plus impactés par des dettes de charges.

Les visites techniques, les permanences, les actions de sensibilisation / communication effectuées par l'opérateur peuvent également permettre de repérer des logements potentiellement indignes.

Le suivi et l'aboutissement des procédures au titre de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne mobilise intrinsèquement une multitude d'acteurs, ce qui rend complexe la mise en œuvre et le suivi des procédures. La réforme de la lutte contre l'habitat indigne, issue de la loi ELAN (2018) et de l'ordonnance du 16 septembre 2020, simplifie ces procédures par la création d'une police administrative unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles et encourage les transferts et délégations vers un acteur unique (EPCI compétent en matière d'habitat).

Néanmoins, le travail partenarial et la communication entre l'ensemble des acteurs mobilisés sur l'opération conditionnent la réussite de l'articulation du portage avec la lutte contre l'habitat indigne.

Un enjeu de mise en commun d'outils de travail, telles que de fiches relais entre EPFIF, la Ville et ARS dans le cadre du repérage et des visites, ou de communication aux partenaires à chaque étape du processus d'acquisition, émerge aujourd'hui au sein de l'ORCOD-IN de Grigny II. Ces outils permettraient de fluidifier l'organisation du travail des acteurs.

Pour le relogement des ménages occupants

Comme nous l'avons vu à travers cette fiche, le partenariat avec les bailleurs sociaux est indispensable, notamment dans le cadre d'un portage massif, pour proposer des solutions de relogement en cas d'acquisition de logements appartenant à des propriétaires occupants. Des conventions de relogement sont alors signées.

Ce partenariat permet également d'identifier des bailleurs pouvant se porter acquéreur de lots, en cas de stratégie de redressement par l'intervention des bailleurs sociaux (copropriété mixte).

Des situations sociales et d'occupation complexes pouvant bloquer les acquisitions

Les problématiques sociales importantes au sein de la copropriété Grigny II peuvent rendre difficiles les opérations de portage, notamment dans les logements occupés par des ménages ne disposant pas de titres réguliers, ou bien lorsque la situation est différente de celle qu'a constatée l'huissier au moment de la visite préalable à la préemption sur adjudication.

Sans possibilité de relogement pour ces familles (sans accord de l'Etat pour reloger les familles), par exemple lorsque l'arrêt de suroccupation ne peut pas être obtenu faute de constat de la situation réelle d'occupation, l'EPFIF ne peut se positionner pour le rachat de ces biens, au risque de devenir à son tour un bailleur indélébile.

Pour débloquent ce type de situations, l'EPFIF doit parfois déployer une stratégie alternative (visite spontanée de l'ARS; intervention de la police



nationale; etc.) pour pouvoir entrer dans le logement et dresser le constat de suroccupation.

Un autre frein en matière de relogement, et en matière de portage in fine, est directement lié à la situation sociale des ménages :

- ▶ les ressources insuffisantes des ménages qui ne leur permettent pas d'être présentés en Commission d'Attribution du Logement;
- ▶ l'insuffisance de grandes typologies disponibles en Île-de-France pour reloger les grandes familles en situation de sur-occupation;
- ▶ la constitution des dossiers de demandes de logement social et la difficulté de recueillir les documents nécessaires auprès des familles.

La demande de labélisation ACD (Accord Collectif Départemental) en Essonne, doit permettre de prioriser les demandes de logements sociaux des ménages provenant de Grigny II.

Répondre aux problèmes de quotidienneté, parallèlement aux actions de portage

Dans le cas de copropriétés très dégradées, pour lesquelles la seule issue possible est le rachat total des lots en vue d'une requalification totale voire d'une démolition, il apparaît nécessaire d'assurer un certain cadre de vie aux habitants, parallèlement et jusqu'à la fin des actions de portage déployées. En effet, cette phase transitoire, appelée « gestion de l'attente » peut s'étaler sur plusieurs années et les problèmes de quotidienneté (dépôts sauvages déchets/encombrants, squats/ vandalisme, épaves, petit entretien technique, sécurité des occupants, etc.) doivent continuer d'être traités durant cette phase. L'aide à la **« Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » de l'Anah** peut être mobilisée pour le déploiement d'actions de médiation et de sensibilisation pour répondre aux enjeux de quotidienneté dans le cadre de la gestion de l'attente.



LE PORTAGE CDC HABITAT

Métropole Aix-Marseille-Provence Mulhouse Alsace Agglomération

1

Emergence du besoin de portage

Le constat est identique dans tous les territoires, le redressement des copropriétés en difficulté est fortement compromis par l'insolvabilité chronique de certains copropriétaires. Les efforts financiers de la puissance publique pour rénover les immeubles privés sont annihilés par la persistance de taux d'impayés élevés. Le syndicat reste alors incapable d'assumer seul sa gestion et son entretien.

Depuis une dizaine d'années, le phénomène est récurrent. Les opérations se succèdent sans restaurer l'autonomie de ces entités, entrées dans la spirale de dégradation.

L'analyse est simple mais cruelle : le maintien de personnes durablement incapables d'assumer leurs charges, sous statut de copropriétaire, est une entrave à la gestion et à la gouvernance de ces ensembles privés.

Au-delà d'actions individuelles longues et délicates, la maîtrise du caractère endémique de ce fléau passe inexorablement par le montage d'opérations de portage d'envergure.

C'est pourquoi l'Anah, chargée par l'Etat de piloter le Plan Initiative Copropriétés (PIC), avec pour objectif la rénovation de plus de 56 000 logements en copropriété d'ici 2028, a fait du portage un axe majeur de son plan d'action.

L'action de portage consiste à intervenir localement dans le cadre d'une convention avec les collectivités territoriales et l'Anah pour acquérir des logements en copropriété.

2

Le portage CDC Habitat

Rappel de l'historique du partenariat

Le Groupe CDC Habitat s'est engagé de manière volontariste aux côtés de l'Etat et de l'Anah dans la mise en œuvre du PIC, en mettant notamment en place des outils, moyens financiers et humains dédiés aux enjeux de portage immobilier. Une convention a été signée en 2019 avec l'Anah pour retranscrire cet engagement.

L'objectif pour CDC Habitat

Acquérir et porter provisoirement près de 5 000 logements, en vue de leur redressement, démolition ou transformation en logement social.

Des investissements financiers importants mobilisés

CDC Habitat a créé une société de portage dotée de 100 millions d'euros de fonds propres. Un engagement rendu possible par un abondement exceptionnel de la Caisse des Dépôts, permettant un investissement de plus de 500 millions d'euros et la rénovation de 15 000 logements d'ici 2028

3

Métropole Aix-Marseille-Provence

Une Métropole avec de forts enjeux sur l'habitat privé

Mars 2017 : la Métropole s'engage par un accord partenarial avec l'Etat, l'Anah, les collectivités territoriales, le Procureur, la Caisse des dépôts et consignations, l'association régionale HLM, l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'ADIL, afin de bâtir des stratégies d'interventions collectives sur les grandes copropriétés dégradées dont une dizaine nécessite une action prioritaire : Bel Horizon, Bellevue, Plombières, Corot, Maison Blanche, Le Grand Mail, Les Rosiers, Kalliste, La Maurelette, Consolat; mais aussi des copropriétés se trouvant fragilisées : La Mariélie, Les Facultés, Est Marseillais, Bel Ombre, La Cravache.

Décembre 2018 : le conseil Métropolitain adopte une stratégie de lutte contre l'habitat indigne visant, à échéance de 10 ans, à résorber le parc de logements indignes concentré dans les centres anciens de certaines communes et les grandes copropriétés d'après-guerre.

Les interventions sur les copropriétés

L'intervention sur les copropriétés a été progressivement mise en place par des opérations d'aménagement visant une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés (Kalliste, Corot), des dispositifs opérationnels : Plans de Sauvegarde ou Opah copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés,) et la désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est-Marseillais).

Le partenariat entre CDC Habitat et la Métropole d'Aix-Marseille Provence

Juin 2019 : signature du partenariat CDC Habitat Social et la Métropole Aix Marseille Provence, modifié par avenant en novembre 2019, portant sur une convention de portage provisoire :

- ▶ d'une durée de trois ans reconductible par période de 1 à 3 ans, sans excéder une durée globale de 10 ans,
- ▶ visant à acquérir 250 logements sur 7 copropriétés avec des objectifs et des stades d'avancement opérationnels et stratégiques différents :
 - Le Parc Corot - Marseille : 80 logements sur 376
 - Le Parc Bellevue - Marseille : 30 logements sur 814
 - La Maurelette - Marseille : 30 logements sur 746
 - Le Mail - Marseille : 40 logements sur 406
 - Est-Marseillais - Marseille : 10 logements sur 328
 - La Mariélie - Berre l'Etang : 20 logements sur 247
 - Les Facultés - Aix-en-Provence : 40 logements sur 507

Les données financières

Le flux d'investissement (acquisitions et travaux) est de 18 millions d'euros sur la durée de la convention.

Le prix d'acquisition des lots est estimé à 862 €/m² en moyenne et sera adapté selon la nature du logement et la situation de la copropriété par un comité de suivi.

Les lots acquis seront cédés aux titulaires de concessions d'aménagement ou de services et travaux ou, le cas échéant, cédés à d'autres bailleurs sociaux.

Les prix de cession seront établis au regard : des prix d'acquisition, des travaux réalisés, des frais financiers, de la rémunération des fonds propres investis, du déficit d'exploitation éventuel une fois déduites les subventions Anah perçues. Ainsi, pour une acquisition moyenne de 861 €/m², le prix estimé de revente sera de 1 219 €/m² pour une durée de portage de 3 ans.

La Métropole a garanti un emprunt de près de 8 M€.

Le travail réalisé dans le cadre de la convention a permis d'anticiper l'action foncière de la concession d'aménagement du Parc Corot signée en mai 2020 entre la Métropole et CD Habitat Action Copropriétés.

Récapitulatif des objectifs et cadencement

Au démarrage de la mise en œuvre de la convention en juillet 2019

| | Année 1 2019/2020 | Année 2 2020/2021 | Année 3 2021/2022 | Total |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Objectif global | 57 | 108 | 85 | 250 |
| | 2.616 m² | 8.086 m² | 12.530 m² | 23.252 m² |
| Parc Corot | 26 | 40 | 14 | 80 |
| Bellevue | 3 | 10 | 17 | 30 |
| La Maurelette | 3 | 10 | 17 | 30 |
| Le Mail | 5 | 25 | 10 | 40 |
| Est-Marseillais | 0 | 5 | 5 | 10 |
| La Mariélie | 0 | 8 | 12 | 20 |
| Les Facultés | 20 | 10 | 10 | 40 |



Bilan qualitatif 2019 : mise en place d'une méthodologie et des partenariats

- ▶ Action de ciblage des copropriétaires prioritaires dans le portage, avec la Métropole et les syndicats ou administrateurs judiciaires;
- ▶ Information des copropriétaires par courrier, tenue de permanences sur site, visites pour estimations;
- ▶ Participation aux réunions stratégiques et pré-opérationnelles (Le Mail et Est-Marseillais);
- ▶ Préparation à l'acquisition des lots dont la Ville est propriétaire (Le Mail);
- ▶ Rencontre des bailleurs (UNICIL, ERILIA) et des opérateurs (Soliha, Urbanis) déjà présents sur les sites;
- ▶ Saisie des domaines pour les évaluations;
- ▶ Consultation de bureaux d'études pour les missions d'accompagnement social;
- ▶ Consultation pour la délégation de gestion des biens acquis dans les copropriétés marseillaises.

A titre d'exemple sur l'efficacité de la méthodologie, le cas du Parc Corot

- ▶ Optimisation du ciblage en lien avec l'administrateur judiciaire qui assure l'interface entre les copropriétaires et CDC Habitat;
- ▶ 2 comités de portage entre septembre et octobre 2019;
- ▶ Propositions d'acquisition pour 700 K€ (374 €/m² en moyenne);
- ▶ 34 propositions dont 29 accords début 2020 (signatures début 2021);
- ▶ Le travail réalisé dans le cadre de la convention a permis d'anticiper l'action foncière de la concession d'aménagement du Parc Corot signée en mai 2020 entre la Métropole et CD Habitat Action Copropriétés.

| | T3/T4 2019 | | | T1 2020 | |
|------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| | Objectifs N1 2019/2020 | Contacts | Acquisitions validées | Promesses signées/en cours | Négociations en cours |
| Objectif global | 57 | | 30 | 38 | 26 |
| Parc Corot | 26 | 45 | 29 | 15/21 en cours | 10 |
| Bellevue | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| La Maurelette | 3 | 7 | 0 | 1 en cours | 1 |
| Le Mail | 5 | 10 | 0 | 0 | 8 |
| Est-Marseillais | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| La Mariélie | 0 | 10 | 1 | 1 en cours | 1 |
| Les Facultés | 20 | 0 | 0 | 0 | 5 |

Les perspectives 2021

Après 3 trimestres de mise en œuvre, les premiers résultats montrent l'efficacité de la démarche et confortent CDC Habitat dans son approche. Le plan d'actions prévoit de :

- ▶ renforcer l'équipe CDC Habitat avec le recrutement d'un autre chef de projet;
- ▶ maintenir la dynamique des contacts avec les copropriétaires en direct, par le biais des syndicats et administrateurs judiciaires ainsi que les opérateurs présents sur sites;

- ▶ accroître la présence sur site par le biais de visites, permanences ;
- ▶ accompagner la Métropole en fonction des besoins : aide à la mise en place de PDS, méthodologie de préemption, aides à la définition des stratégies suite aux diagnostics.

La mise en place de dispositifs opérationnels et l'arrivée d'opérateurs de suivi-animation sur différentes copropriétés en 2021 vont permettre d'accélérer la mise en œuvre du portage.

4

Mulhouse Alsace Agglomération

Le contexte

Le quartier des Coteaux à Mulhouse, issu d'un aménagement de type ZUP conçu par Marcel Lods, a été bâti entre 1962 et 1974. Il héberge près de 9 000 habitants dans 3 500 logements. Situé en entrée de ville ouest, il jouxte le campus universitaire et la plaine sportive de l'agglomération mulhousienne. Son architecture en immeubles de moyenne et grande hauteur est visible de très loin et structure le paysage urbain de l'agglomération. Le quartier, qui fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Ville, émerge au Plan Initiative Copropriétés (liste nationale).

Le quartier, à dominante d'habitat social, compte 5 immeubles en copropriété, totalisant 707 logements (20% du parc).

Ces immeubles, qui diffèrent en termes d'architecture et de situation dans le quartier, ont en commun une faible attractivité immobilière due à leur implantation en quartier prioritaire mais aussi à leurs caractéristiques intrinsèques (bâtiments vieillissants, charges de copropriété élevées, paupérisation des occupants, etc.).

2009-2014 : un travail de redressement a été mené par la Ville de Mulhouse entre 2009 et 2014 dans le cadre de dispositifs publics d'aide (plans de sauvegarde et OPAH Copropriétés Dégradées) permettant la mise en œuvre de travaux conservatoires sur les 5 immeubles ainsi que des travaux de rénovation thermique pour 2 d'entre eux. Ces travaux ont permis de stopper les processus de dégradation en cours jusque-là, mais nécessitent une consolidation des acquis.

A cette fin, et au regard de l'ambition de rénovation urbaine portée par la collectivité sur le quartier dans le cadre du NPNRU, les 5 copropriétés ont été placées en commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde dès la signature du protocole de réfiguration ANRU.

2019 : partenariat CDC Habitat

Avec une volonté politique affichée, la Ville de Mulhouse a fait appel à **CDC Habitat en vue de démarrer les opérations de portage nécessaires à la réussite des plans de sauvegarde.**

Une convention d'urgence, permettant de commencer les acquisitions sans attendre, a été signée entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat Social en décembre 2019



Objectifs et enjeux

Les orientations et objectifs voulus par la Ville de Mulhouse et m2A, en lien avec les différents programmes et dispositifs pilotés, sont :

Copropriété Les Peupliers Nations, (175 logements) : **recyclage en démolition** en vue de libérer le foncier pour la construction d'un équipement public financé au NPNRU, en remplacement des équipements existants vieillissants, à proximité immédiate du tramway. Avec une démolition prévue à l'horizon 2025, le **portage nécessaire couvre l'intégralité des lots de copropriété** et requiert donc la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique.

Copropriété Les Peupliers Camus, (150 logements) : **redressement**, repositionnement de la copropriété sur le marché immobilier avec assainissement des finances de la copropriété, grevées par une rénovation thermique menée dans le précédent plan de sauvegarde.

Volume de portage envisagé : **17 lots sur 12 ans.**

Copropriétés Plein Ciel 1 & 2, (2 x 121 logements) : **le classement récent en IGH** vient questionner les capacités des syndicats de copropriété à assumer les surcoûts d'investissement et surtout d'exploitation générés par un tel classement.

Définition d'un schéma directeur de sécurité en cours, validation à venir par le SDIS. Une fois les arbitrages pris, la stratégie d'intervention sur les deux tours pourra être précisée.

Copropriété 3-5 rue E. Delacroix, (100 logements) : **redressement**, confortement et reprise des travaux de rénovation thermique n'ayant pas donné les résultats attendus en termes de performance thermique et de qualité. Un soutien aux instances de la vie de la copropriété, ainsi que la mise en place d'opérations ponctuelles de gestion urbaine de proximité ont été diagnostiqués comme nécessaires pour la réussite du second plan de sauvegarde.

Volume de portage envisagé : **25 lots sur 12 ans.**





Le mode opératoire

- ▶ Pour permettre une montée en puissance opérationnelle rapide, une convention dite « d'urgence » a été signée entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat Social le 10 décembre 2019, pour un portage de 30 logements répartis sur les différentes copropriétés, avec une priorisation des acquisitions sur la résidence Les Peupliers Nations.
- ▶ L'opération de portage est pilotée par un chef de projet de CDC Habitat recruté spécifiquement pour les besoins de l'opération et basé à Mulhouse.
- ▶ Les logements acquis sont gérés par l'antenne de gestion de CDC Habitat Social implantée à Mulhouse.
- ▶ La convention, d'une durée maximale de 3 ans, doit permettre de faire le lien avec la mise en place d'un dispositif public plus adapté juridiquement au portage de moyen terme (10 à 12 ans), temps généralement nécessaire à une intervention fructueuse sur les copropriétés dégradées. L'attributaire désigné par appel d'offre, lorsque la forme juridique de l'intervention sur le long terme aura été définie, rachètera au prix de revient les logements acquis et portés dans le cadre de la convention d'urgence.

Bilan et perspectives

- ▶ A la fin 2020, la première année de mise en œuvre de la convention d'urgence aura permis l'acquisition (acte authentique ou promesse de vente) de **13 logements**.
- ▶ Au regard du nombre d'offres acceptées, et de certains retours d'ores-et-déjà émis de la part de copropriétaires, le **volume d'acquisitions défini dans la convention d'urgence sur la résidence Les Peupliers Nations devrait être atteint dès la fin du premier trimestre 2021**. Une rencontre a déjà eu lieu avec deux des quatre conseils syndicaux des copropriétés en redressement, en vue de cibler de manière plus fine les besoins de portage.
- ▶ Une fois le cadre juridique défini pour la mise en œuvre des plans de sauvegarde, le mandataire aura les « coudées franches » pour accélérer le rythme d'acquisitions sur la copropriété à démolir afin d'obtenir un maximum d'acquisitions à l'amiable en amont de la phase DUP.
- ▶ Les premières acquisitions faites dans les copropriétés en redressement permettront à l'opérateur de portage foncier, en tant que copropriétaire, de jouer un rôle d'animation dans les instances de la vie des copropriétés, par une place au conseil syndical et en participant aux assemblées générales, conformément aux objectifs des plans de sauvegarde.
- ▶ La qualité du partenariat établi entre les collectivités (ville de Mulhouse et m2A) et CDC Habitat est à souligner, tant sur le plan technique que politique. Elle permet fluidité et efficacité dans la mise en œuvre de l'opération de portage, **maillon de la chaîne indispensable à la réussite des plans de sauvegarde**.

ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES POUR LA DÉFINITION DE DISPOSITIFS D'INTERVENTION DANS LES COPROPRIÉTÉS AU SEIN D'UN PROJET DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Exemple du quartier Ewües (Cluses)

MOTS-CLÉS

études pré-opérationnelles, traitement des copropriétés en difficulté, plan de sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées, état de carence, ANRU

1

Le contexte

Le développement urbain et économique de la moyenne vallée de l'Arve a été marqué par le déploiement de l'activité industrielle contribuant à l'implantation d'entreprises de production et à l'arrivée de populations nouvelles pour répondre aux besoins de main d'œuvre. Concentrant une part importante des emplois et des équipements, la commune de Cluses est le pôle urbain structurant et dense du territoire.

Naissance d'un nouveau quartier : Les Ewües

La construction du quartier a été amorcée en 1962 pour répondre aux besoins en logements liés au développement industriel (décolletage) et démographique du territoire, avec un objectif d'aménagement urbain de relier le centre-ville au quartier périphérique de la Sardagne construit dans les années 50.



Ce nouveau quartier est caractérisé par une forte mixité de fonctions :

- ▶ Fonction résidentielle : près de 1400 logements, tous collectifs, dont plus des deux tiers (67%) sont des logements locatifs sociaux (LLS) ainsi qu'un foyer de personnes âgées, répartis selon leur statut d'occupation :
 - en copropriétés privées pour 411 logements (13 copropriétés) ;
 - en LLS pour 899 logements (programme Ewües 1 : 360 logements, programme Ewües 2 : 352 logements, programme

les Grands Champs : 86 logements, Poste Habitat : 43 logements et 58 logements en diffus dans les copropriétés privées).

- ▶ Fonction commerciale : 3 pôles commerciaux de proximité (Ewües 1, Ewües 2 et Galeries nouvelles) et le centre commercial Carrefour (8000 m² + 3000 m² de galerie commerciale),
- ▶ 2 groupes scolaires (écoles Ewües 1 et Ewües 2) au cœur du quartier ; collège Anthonioz-De Gaulle et lycée professionnel,
- ▶ Quelques services publics à proximité, tels que CAF, Police municipale, antenne de justice, Pole emploi.

Un quartier devenu prioritaire des dispositifs politique de la ville

Les années 1980-90 ont été marquées par une dégradation du bâti, de lourds dysfonctionnements urbains, des enjeux sécuritaires et sociaux, une perte d'attractivité des commerces et une tendance à la paupérisation du quartier des Ewües, y compris dans les copropriétés. Ces problématiques se sont aggravées à la fin des années 1980 et ont conduit à la mise en œuvre de dispositifs de politique de la ville successifs :

- ▶ En 1989, des incidents inter-communautés d'une gravité importante seront des événements déclencheurs à la conclusion d'un contrat de développement social urbain (DSU) ;
- ▶ En 1996, le quartier fait l'objet d'un classement en zone urbaine sensible (ZUS) ;
- ▶ Le premier contrat de ville de 2000, porter par « action ville 2006 », a permis de créer une dynamique en faveur de la jeunesse et d'insertion poursuivie par le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) 2007-2013 de la moyenne vallée de l'Arve.
- ▶ Dans les années 2000, un programme de réhabilitation et d'amélioration des logements locatifs sociaux (LLS) du bailleur Halpades a permis d'apporter une solution technique et ciblée à la dégradation de l'environnement urbain et patrimonial du parc social. Une OPAH copropriétés dégradées a alors été conduite en parallèle afin de maintenir l'équilibre entre parc privé et social. Les travaux réalisés n'ont cependant pas permis d'enrayer les difficultés du quartier et les difficultés intrinsèques des copropriétés. La Ville et le bailleur ont toutefois été mobilisés pour racheter des logements de manière diffuse leur permettant ainsi d'être acteurs dans les copropriétés (participation aux assemblées générales et observation de l'évolution de ces copropriétés).



- ▶ Le contrat de ville du bassin Clusien, signé le 6 juillet 2015 par l'État, la Région, le Département, la communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM), la ville de Cluses, l'ANRU et les autres partenaires institutionnels, est mis en œuvre pour une durée de 6 ans, animé par la 2CCAM. Il s'inscrit dans la dynamique des actions menées dans le contexte de la politique de la ville.
- ▶ En 2014, le quartier des Ewües entre dans la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le périmètre retenu est plus restreint que celui de l'ancienne ZUS. Le quartier est retenu au titre de l'intérêt régional dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), permettant de bénéficier de dispositifs spécifiques de l'ANRU. Ce projet d'intérêt régional (PRIR) est inscrit au volet renouvellement urbain du contrat de plan État-Région.

Dans ce contexte, la ville de Cluses, avec l'appui de ses partenaires, a souhaité initier et élaborer un projet de renouvellement urbain du quartier des Ewües, intégrant la question du traitement des copropriétés.

Les limites de l'OPAH 1999-2004

En parallèle de la requalification des logements sociaux menée par le bailleur social, une campagne de travaux d'amélioration techniques, d'embellissement et de sécurisation a conduit auprès des 13 copropriétés du quartier.

Face aux difficultés financières et de gestion de l'ensemble des copropriétés, les actions engagées ont eu un effet relativement limité sur leur image et leur valorisation.

Certains travaux ont d'ailleurs été reportés ou revus à la baisse faute de trésorerie et compte-tenu d'impayés des copropriétaires trop importants.

Les interventions techniques se sont ainsi heurtées à des dysfonctionnements plus profonds qui ne pouvaient être traités dans le cadre de ce dispositif.

La question des copropriétés au cœur du projet de renouvellement urbain

Le NPNRU permet une intervention globale à l'échelle du quartier, tant sur le plan urbain, que bâti, commercial, économique et social. Le processus de rénovation du quartier des Ewües est fondé sur le renouvellement de l'attractivité résidentielle et la diversification des usages, consistant notamment en la valorisation de l'offre de logements, y compris du parc existant.

L'objectif transversal du projet est de réintégrer les Ewües au reste de la ville, de « banaliser » son insertion urbaine et sociale en lui redonnant une image et un fonctionnement social, urbain et commercial valorisants auprès de ses habitants comme de ceux de l'ensemble de la ville et de la vallée.

L'objectif est de favoriser la transversalité et la cohérence d'un ensemble d'opérations à l'échelle

- du quartier, mais aussi de la ville, qui visent à :
- ▶ redresser, requalifier les copropriétés dégradées ;
 - ▶ réhabiliter le parc social et engager des démolitions ciblées sur quelques immeubles ;
 - ▶ requalifier et valoriser les espaces et les équipements publics ;
 - ▶ restructurer et dynamiser l'offre commerciale ;
 - ▶ transformer le réseau public de chauffage urbain.

En parallèle des actions menées dans le parc locatif social des Ewües, la commune de Cluses considère aujourd'hui l'enjeu du devenir du parc privé comme tout aussi déterminant, en raison de son rôle incontournable dans les trajectoires résidentielles ainsi que dans la structuration urbaine et sociale du quartier.

Dans cette perspective et face à une prise de conscience de la collectivité et de ses partenaires de l'urgence à intervenir en faveur des copropriétés, une étude pré-opérationnelle a été initiée en 2016, ciblées sur 9 des 13 copropriétés du quartier des Ewües.

Cette étude permet d'élargir les réflexions sur le quartier et sur le devenir des copropriétés et de les intégrer dans le protocole de préfiguration signé le 15 septembre 2016 avec l'ANRU.

2

Objectifs et déroulement de l'étude

L'étude pré-opérationnelle consiste à dresser un état des lieux exhaustif de la situation sociale, technique, économique et de la gestion de chaque copropriété. Les conclusions de l'étude permettent de proposer les mesures les plus adaptées à la situation de chaque copropriété et de hiérarchiser l'intervention publique. Cette étude, réalisée en parallèle de l'élaboration du projet de renouvellement urbain en alimente les réflexions, permettant ainsi d'anticiper les liens et articulations entre les différentes opérations.

Étape 1 : Elaboration des diagnostics (social, technique, fonctionnement)

Les différents diagnostics ont été réalisés sur une période de 3 à 6 mois, alimentées par des rencontres avec les acteurs et par l'analyse des documents relatifs au fonctionnement des copropriétés. Un diagnostic technique approfondi a permis d'évaluer le niveau de dégradation et de proposer un programme de travaux chiffré.

Étape 2 : Définir les enjeux et les priorités

La deuxième étape consiste à définir les enjeux majeurs et les principales actions permettant d'améliorer et de redresser le fonctionnement des copropriétés et de programmer leur réhabilitation. L'ampleur des dysfonctionnements à laquelle sont confrontées les copropriétés est évaluée au regard des différents volets de fragilité d'une copropriété (fonctionnement, gestion, occupation sociale,

impayés, environnement urbain et technique), permettant de prioriser et de calibrer les actions à mettre en place.

Étape 3 : Définir un plan d'action ciblé

En fonction du niveau de dégradation et de la situation financière des copropriétés, différents dispositifs ont été retenus : OPAH copropriétés dégradées (OPAH CD), plan de sauvegarde (PDS), voire la sortie du statut de copropriété pour les situations les plus complexes.

Trois copropriétés en OPAH copropriétés dégradées (2019-2023)

Etat des lieux des copropriétés concernées :

- ▶ Dégradation avancée et charge collectives élevées
- ▶ Problèmes d'impayés ponctuels (40% du budget) et de dettes fournisseurs
- ▶ Instances décisionnelles actives et gestion du syndic satisfaisante
- ▶ Entre 24 et 48 lots, avec une occupation de 50 à 60% de propriétaires occupants, pour la plupart en dessous des plafonds de revenus de l'Anah

Quotes-parts travaux estimées entre 8 000 € et 18 000 €

Recours au dispositif :

L'OPAH CD permet d'accompagner les copropriétés dans la mise en œuvre des travaux de rénovation thermique nécessaires pour maîtriser leurs charges.

Sont prévus dans l'opération :

- ▶ 2 ans d'accompagnement dans la gestion de la copropriété et la définition du projet jusqu'au vote des travaux en assemblée générale ;
- ▶ 3 ans pour la mise en œuvre des travaux.

Trois copropriétés en plan de sauvegarde

Etat des lieux des copropriétés concernées :

- ▶ Dégradation très avancée et charges collectives très élevées ;
- ▶ Problèmes d'impayés importants (60% à 180% du budget) et difficultés à mener des procédures à terme ;

- ▶ Instances décisionnelles peu mobilisées (absence de conseil syndical), gestion du syndicat défectueuse ;
- ▶ Entre 16 et 64 lots, avec une occupation de 60 à 90% de propriétaires occupants, pour la plupart en dessous des plafonds de revenus Anah

Quotes-parts travaux estimées entre 18 000 € et 47 000 €.

Recours au dispositif :

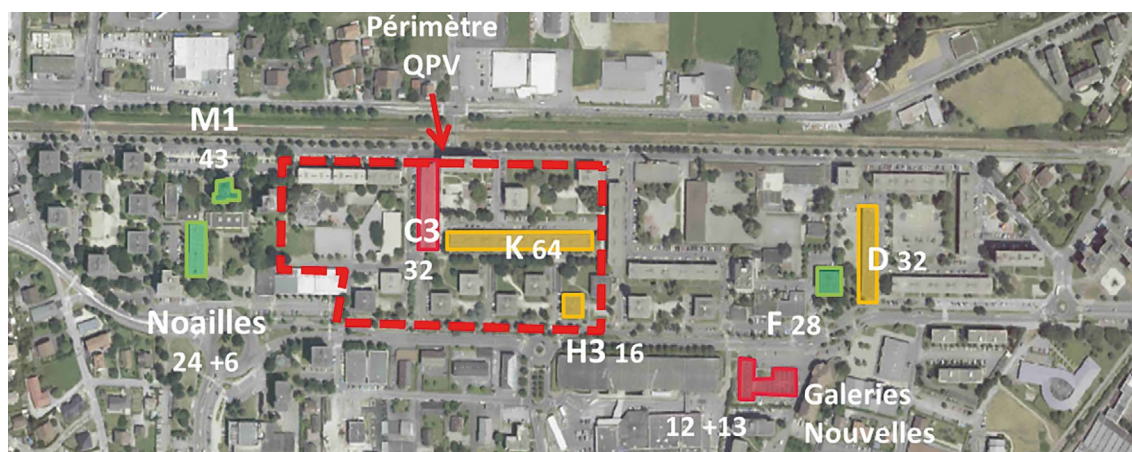
Les plans de sauvegarde ont pour objectif d'assainir la situation financière et de redresser les problèmes de gestion afin de préparer à la mise en œuvre de travaux lourds dans les copropriétés. Sont ainsi prévus :

- ▶ 3 ans d'accompagnement au redressement financier et de gestion de la copropriété et à la définition du projet jusqu'au vote des travaux en assemblée générale ;
- ▶ 2 ans pour la mise en œuvre des travaux.

Deux copropriétés mises en état de carence

Etat des lieux des copropriétés :

- ▶ Copropriété C3 : 32 logements dont 18 logements loués parmi lesquels 13 sont détenus par un bailleur social
- ▶ Copropriété Galerie Nouvelle : 12 logements et 13 commerces
- ▶ Dégradation technique des parties communes très avancée et problèmes liés à la sécurité
- ▶ Vacance des locaux commerciaux et des logements du bailleur social
- ▶ Contexte social préoccupant dans les logements et insécurité dans les commerces
- ▶ Taux d'impayés très importants (173% à 300%)
- ▶ Instances décisionnelles quasi inexistantes.



▶ OPAH CD



▶ Plan de sauvegarde



▶ État de carence

Recours au dispositif :

Ces deux copropriétés sont sous administration judiciaire depuis le début de la décennie 2010. Elles présentent de très fortes dégradations des parties communes, une vacance importante des logements (ainsi que des lots commerciaux pour les Galeries nouvelles) et surtout un tel niveau d'impayés de charges qu'apparaît inenvisageable leur redressement à court et moyen terme et donc à fortiori l'engagement du programme de travaux rendus nécessaires par leur état de dégradation.

En 2018, ces deux procédures de sollicitation de l'état de carence par la ville de Cluses ont été engagées auprès du tribunal de grande instance (TGI) de Bonneville. Des expertises ont été ordonnées et sur la base de leurs conclusions, le TGI sera amené à statuer courant 2019.

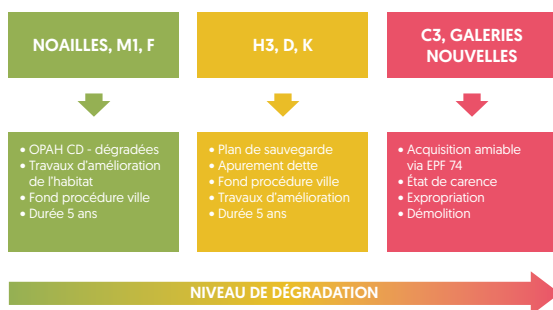
Si l'état de carence est déclaré, il permettra de mettre en œuvre des procédures d'expropriation au bénéfice de la ville de Cluses, dans l'objectif du recyclage et d'une démolition des deux ensembles immobiliers, selon le diagnostic en cours réalisé par l'expert nommé par le tribunal.

Sans attendre les décisions du TGI, la ville de Cluses a d'ores et déjà engagé courant 2018 des procédures amiables auprès des copropriétaires de ces deux ensembles immobiliers, visant à acquérir les lots pouvant être proposés à la vente.

Ce scénario de démolition des bâtiments permettra d'inscrire ces opérations dans le projet de renouvellement urbain du quartier.

- ▶ La démolition de la barre du C3 permet ainsi d'ouvrir le site et de repenser un aménagement global. En périmètre QPV, cette opération prend du sens.
- ▶ Dans la copropriété Galerie nouvelle, seule la démolition des locaux commerciaux était initialement envisagée. Pour des aspects juridiques complexes (la dissociation des actions nécessitant une division en volume complexe et risquée) et des objectifs urbains structurants, il a été finalement retenu la démolition de l'ensemble des logements et commerces, bien que la résidence soit hors QPV.

Dispositifs et moyens mobilisés, selon le niveau de dégradation de chaque copropriété :



3

Financements

Financement de l'étude pré-opérationnelle

L'Anah finance cette prestation à hauteur de 50% avec un plafond de dépenses subventionnables de 100 000€ H.T. + 500€ H.T. par logement.

Financement des travaux en OPAH CD et en plan de sauvegarde

Aide au syndicat des copropriétaires (SDC)

L'Anah finance les travaux à hauteur de 35% en OPAH et de 50% en plan de sauvegarde du montant H.T.

Le conseil départemental de Haute-Savoie au titre du droit commun et du contrat de plan État-Région, dans le volet habitat des quartiers prioritaires, abonde ces aides. La Ville participe également au financement des travaux, les montants n'étant pas encore affermis. Dans le cadre du plan Initiative copropriétés, l'Anah améliore ses aides existantes et bonifie les aides aux travaux des collectivités territoriales (cf fiche spécifique).

Aides individuelles

Le Département bonifie les aides en fonction du statut d'occupation et sous condition de revenu du ménage.

Financement de la mission de suivi-animation

Répartition du financement entre l'Anah, la Ville et la Caisse des dépôts. L'Anah participe au financement de cette mission en OPAH CD et PDS à hauteur de 50% d'un plafond annuel de dépenses de 150 000€ H.T. + 500€ H.T. par logement.

Mise en place des fonds de procédures

Avance des fonds par la Ville et remboursement à la revente. Ce fond s'inscrit dans une réflexion portée par la Ville pour accompagner les copropriétés les plus en difficulté, en mettant à disposition de fonds spécifiques pour avancer les frais liés aux procédures de traitement des impayés et ainsi faciliter le recours aux contentieux pour résorber les dettes.

Pour accompagner les copropriétés dans leur stratégie de redressement, l'aide au redressement de la gestion proposée par l'Anah peut également être mobilisée afin de renforcer les missions confiées au syndic dans la gestion d'une copropriété en difficulté et de prévenir l'augmentation de sa dette. Cette aide, améliorée dans le cadre d'Initiative copropriétés, peut apporter un financement jusqu'à 5000€ par bâtiment et par an + 150€ par logement pour les copropriétés de plus de 30 lots.

Financement de la carence

Dépenses /recettes: les plans de financements prévisionnels des opérations ont été inscrits et actés dans le cadre de la convention ANRU (signée en

juin 2019 et dont l'Anah est co-signataire) :

- ▶ Pour la copropriété C3, le bilan net de l'opération de recyclage (dépenses d'acquisition et de démolition diminuées des recettes issues de la valorisation foncière) est estimé à 1.554 M€, avec une prise en charge estimée de l'Anah à hauteur de 80% du montant du déficit de l'opération TTC (dans le cadre du plan Initiative copropriété, mobilisation de la nouvelle aide au financement de la carence), soit 1.243M€ ; le solde est pris en charge par la ville de Cluses ;
- ▶ Pour la copropriété Galeries Nouvelles, le bilan s'établit à 1.957M€ pris en charge à hauteur de 0.979M€ par l'ANRU (subvention), 0.840M€ par le département de Haute-Savoie dans le cadre du CPER et 0.139M€ par la ville de Cluses.

4

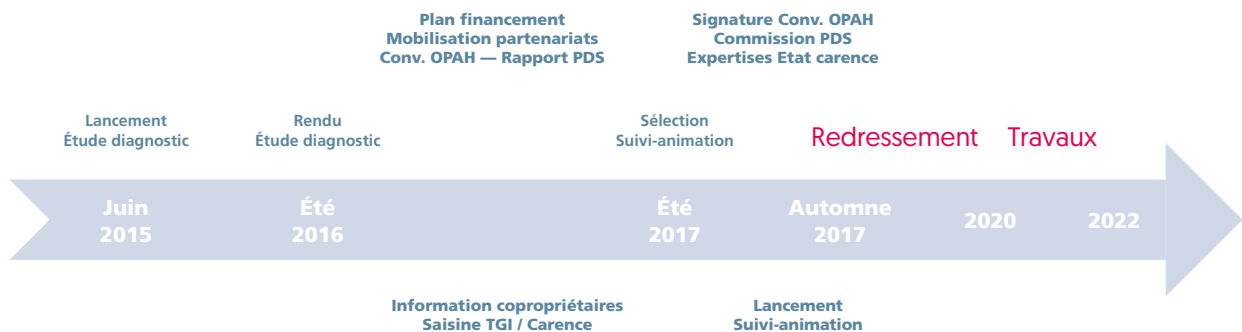
Perspectives et enseignements

Les études pré-opérationnelles ont permis de dresser un état des lieux des copropriétés et de proposer les mesures les plus adaptées à la situation de chacune. En fonction du niveau de dégradation et de la situation financière des copropriétés, différents dispositifs ont été retenus : OPAH CD, plan de sauvegarde, mobilisation de l'état de carence pour les situations les plus complexes et pour lesquelles les dégradations sont reconnues comme irrémédiables par le TGI, rendant vaine toute stratégie de redressement et de réhabilitation des ensembles immobiliers.

Conduites en parallèle de l'élaboration du projet de renouvellement urbain, les études pré-opérationnelles permettent d'associer le devenir des copropriétés à une dynamique globale et à un projet d'ensemble, à l'échelle du quartier. Dans l'exemple du quartier des Ewües, cela se traduit notamment par l'intégration des actions en direction des copropriétés en difficulté dans le protocole de préfiguration signé en 2016 avec l'ANRU et dans la convention ANRU signée en juin 2019.

Grâce aux réflexions entamées dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la ville de Cluses a pu motiver l'état de carence et l'expropriation, étapes nécessaires au processus de transformation de ces copropriétés les plus en difficulté. Ce contexte opérationnel a également été favorable à la recherche de financements spécifiques pour le portage foncier, ou encore à la réalisation des travaux de libération des sols, ou à la mise à disposition de moyens dédiés pour l'ingénierie sociale et technique (stratégie foncière et montages complexes, MOUS relogement...), sans lesquels le projet n'aurait pas été garanti.

Parallèlement, la ville a la volonté d'être présente en tant que copropriétaire dans les immeubles en OPAH CD et plan de sauvegarde, afin de pouvoir pleinement accompagner les stratégies de redressement





LE MIXAGE DES AIDES AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'OPAH RU de Rennes

MOTS-CLÉS

Copropriété dégradée, centre ancien, travaux lourds, financement, aides mixtes, syndicat des copropriétaires

1

Les acteurs

Financeurs : Anah, Rennes Métropole, Ville de Rennes

Suivi-animation : Territoires publics (SPLA)

2

Synthèse

Périmètre :

- ▶ centre historique, 60 ha dont 2/3 couverts par un PSMV, près de 9000 habitants;
- ▶ 1600 immeubles, 90 % de copropriétés;
- ▶ 300 immeubles très dégradés.

Dispositif : OPAH RU depuis 2011 avec volet copropriété et application des aides mixtes depuis 2014. Objectif sur la période 2016-2021: traitement d'environ 120 immeubles dont le traitement curatif de 80 copropriétés, dont une soixantaine très dégradées.

Équipe de suivi-animation :

- ▶ 1 chef de projet;
- ▶ 4 responsables d'opérations;
- ▶ 2 assistantes dans le cadre d'une concession d'aménagement.

3

Contexte opérationnel

Le centre historique de Rennes est identifié par son patrimoine bâti remarquable (XV^e – XX^e s) de grande qualité. Dynamique et attractif, il masque cependant des dysfonctionnements profonds :

- ▶ **Hyperspécialisation :** fonction locative accrue, prédominance de petits logements accueillant des personnes seules plutôt jeunes - étudiants ou actifs.
- ▶ **Fonction sociale de fait :** population modeste, voire captive.
- ▶ **Un bâti forment dégradé voire dangereux :** pathologies structurelles lourdes, problématiques d'habitat indigne et de secourabilité de certains logements face au risque d'incendie.

Ces dysfonctionnements - techniques et liés au marché immobilier - sont interdépendants et alimentent un processus de déqualification. Les copropriétaires bailleurs s'inscrivent généralement dans une logique de rentabilité à court terme favorisant le morcellement des copropriétés et le manque d'entretien. Division des logements et petites unités sont peu propices à l'accueil de propriétaires occupants. Le risque d'émergence de désordres techniques est de plus accru.

Face à l'ampleur du phénomène (600 immeubles repérés dont 300 très dégradés, départ d'incendie fréquent, multiplication des arrêtés de péril...), la Ville de Rennes a mis en place une opération d'envergure : l'Opération Rennes centre ancien dans laquelle s'inscrit l'accompagnement des copropriétés du centre historique de Rennes. Ce programme de requalification est mis en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Rennes à la SPLA Territoires publics. Il s'appuie sur une boîte à outils complète allant de l'incitatif (ingénierie, subvention) au coercitif (péril, insalubrité, acquisition amiable ou sous déclaration d'utilité publique / DUP RHI, ORI...), dont financement RHI/THIRORI.

Le volet incitatif repose sur une OPAH-Renouvellement urbain mise en place par Rennes Métropole, la Ville de Rennes et l'Anah initialement en 2011 et reconduite en 2016 pour 5 ans. Cette OPAH est animée par Territoires publics dans le cadre de la concession.

4

L'accompagnement des copropriétés

L'animation du volet copropriété repose sur une démarche d'encadrement rapproché des projets de réhabilitation. Ceci, afin de garantir la cohérence, la pérennité des travaux envisagés, le respect des matériaux et des prescriptions patrimoniales. Chaque étape – diagnostic, avant-projet, autorisations d'urbanisme, devis – est validée :

- ▶ les services opérationnels de la Ville de Rennes et Rennes Métropole;
- ▶ la DDTM;
- ▶ les financeurs: Anah et Rennes Métropole;
- ▶ le service département de l'incendie et des secours;
- ▶ le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Des réhabilitations ambitieuses

- ▶ Remédier aux désordres structurels
- ▶ Éradiquer l'habitat indigne
- ▶ Sécuriser les immeubles
- ▶ Redonner vie aux parties communes en déshérence
- ▶ Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- ▶ Préserver le patrimoine historique

Le traitement de l'habitat indigne, la mise en sécurité incendie constituent le cœur de cible de l'OPAH RU. Dans un contexte d'interventions complexes et lourdes, de mise en place du partenariat et des outils, et face à des coûts de travaux très élevés, la recherche d'un levier financier simple et puissant a été priorisée.

Ainsi, en 2011, au démarrage de l'OPAH, les aides proposées au syndicat des copropriétaires devaient permettre d'atteindre un taux de 40 % du coût TTC sans contreparties sociales et réparti sur l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes respectifs.

5

Enjeux et objectifs du mixage des aides

Outre la requalification pérenne du bâti, l'OPAH doit également répondre à des enjeux de diversification et de mixité fonctionnelle et sociale du parc de logements. En complément des interventions coercitives, les leviers incitatifs doivent permettre la création d'une offre locative abordable (d'intermédiaire à très sociale), la création de plus grandes typologies de logements et le maintien des propriétaires occupants. Or, en l'absence de contrepartie aux subventions, de 2011 à 2014, très peu de conventionnements ont pu être mis en place.

Référence: Article 15H-IV du RGA de l'Anah

L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des propriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Rappel du principe des aides mixtes

Les aides mixtes ont pour objectif de permettre une décision collective tout en exigeant une contrepartie sociale. Elles permettent d'adapter le niveau d'aide entre :

- ▶ une subvention commune à l'ensemble des copropriétaires, quelle que soit leur situation permettant de déclencher la décision de travaux;
- ▶ des aides individuelles permettant de solvabiliser les propriétaires occupants modestes et de produire une offre locative abordable.

▶ Les dossiers d'aides mixtes prennent la forme de deux dossiers: un au syndicat des copropriétaires et un dossier mandataire commun regroupant les engagements individuels des copropriétaires éligibles.

▶ Les logements subventionnés doivent répondre aux caractéristiques de décence.

▶ Axe conducteur pour la mise en place des aides mixtes dans le cadre de l'OPAH RU du centre ancien de Rennes

- ▶ Maintenir un niveau d'engagement financier à hauteur des enjeux techniques. Le coût moyen de réhabilitation s'élève à 820 K€ TTC par immeuble, soit une moyenne de 67 000 €/lot et de 1 900€/m². Diminuer trop fortement le taux d'aide au syndicat présente un risque de blocage d'immeubles qui ne pourront plus financer les travaux.
- ▶ Volonté de maintenir un taux socle significatif
- ▶ Maintenir une lisibilité et facilité de compréhension. Les opérations du centre ancien sont souvent longues, complexes techniquement et juridiquement (copropriétés désorganisées). Les copropriétaires peuvent se démobiliser rapidement. La mise en place des aides mixtes ne doit pas faire accroître ce risque et complexifier la communication.

▶ Volonté d'un taux socle fixe/règles claires

6

Conditions de mise en œuvre

En 2014, les premières aides mixtes de l'OPAH ont pris la forme d'un taux socle de 40 % du HT + % individuels variables selon le statut des bénéficiaires. Dans un souci d'optimisation des aides publiques, le taux socle est baissé dans la nouvelle convention d'OPAH RU 2016/2021. Ce taux est aujourd'hui de 30 %, seuil minimum estimé pour obtenir l'adhésion des copropriétaires sur le vote des travaux.

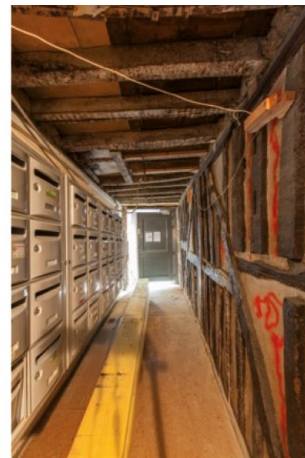
Dispositif aides mixtes OPAH centre ancien 2017

| Dispositif d'aide en 2017 | Plafond subventionnable | Taux socle au SDC | Aide individuelle complémentaire dans le cadre du mixage Anah et Rennes Métropole (RM) | | | | |
|---|---|-------------------|--|---------------------------|---|---|---|
| | | | Loyer intermédiaire | Loyer social | PO accession | PO modeste | PO très modeste |
| Copropriété en voie de dégradation ID Anah de 0,35 à 0,55 | 150 000 €/ bâtiment + 15 000 €/ logement | 30% | + 10% Anah + 0 RM | + 15% Anah + 7500 € RM | + 0 Anah + bouclage jusqu'à 60%HT de RM | + 25% Anah + bouclage jusqu'à 80%HT de RM | + 35% Anah + bouclage jusqu'à 95%HT de RM |
| Copropriété dégradée ID Anah > 0,55 | déplafonné | | + 15% Anah + 2500 € RM | + 30% Anah + 7500 € RM | | | |

7

Exemple du 7/9 rue Motte Fablet

1^{er} solde de dossiers avec mixage



Immeuble cumulant les problèmes de structure (pan de bois) et d'habitabilité

- ▶ 31 copropriétaires bailleurs
- ▶ 5 commerces
- ▶ 33 logements dont certains impropres à l'habitation ou non secourables en cas d'incendie



2011

1^{er} dossier: intervention d'urgence en 2011 : sondages, mise en sécurité et traitement des bois 154 000 € TTC financés à 40 % (Anah)

3 ans: conception, mobilisation des copropriétaires et montage des dossiers

Octobre 2014

2^e accord: programme de travaux global et pérenne :

- ▶ Le gros œuvre
- ▶ Charpente/couverture
- ▶ Menuiserie
- ▶ Plâtreries/cloisons sèches
- ▶ Réseaux
- ▶ Revêtements
- ▶ Restructuration avec diminution de logements à 27 pour améliorer l'habitabilité et la sécurité des logements

Coût total prévisionnel 1,40 M€, quote-part moyenne de 45 000 €/lot

2 ans: chantier

Octobre 2016

Fin de chantier et préparation de demande de solde

- ▶ 16 logements conventionnés (53 %) : 14 loyers intermédiaires, 2 sociaux
- ▶ 720 000 € de subventions dont 34 % d'aides individuelles

Octobre 2017

Solde en cours

PLAN DE FINANCEMENT DÉFINITIF

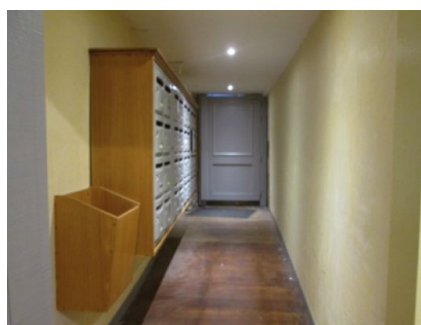
| | |
|--|-------------|
| Coût travaux HT | 1 019 315 € |
| Coût maîtrise d'œuvre | 166 639 € |
| Montant total TTC (yc ADO, frais syndic...) | 1 363 922 € |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Anah: | |
| aide au syndicat | 474 389 € |
| aide individuelle mixage | 110 624 € |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Rennes Métropole: | |
| aide individuelle mixage | 135 000 € |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Total des aides publiques | 720 013 €, soit 53% |
|----------------------------------|---------------------|

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Reste à charge copropriété | 643 909 €, soit 47% |
|-----------------------------------|---------------------|





Impact du mixage des aides aux copropriétés

| Exemple copropriétaire X du 7/9 rue Motte Fablet - logement 35 m ² | Loyer libre | Loyer intermédiaire | Loyer social |
|---|-------------|---------------------|--------------|
| Quote-part HT hors frais syndic | 34 000 € | | |
| Quote-part totale TTC (yc frais) | 39 100 € | | |
| Anah: aide au syndicat | 10 200 € | 10 200 € | 10 200 € |
| Anah: aide individuelle | - € | 5 100 € | 10 200 € |
| Anah: prime réduction de loyer | - € | - € | 5 250 € |
| Rennes Métropole: aide individuelle | - € | 2 500 € | 7 500 € |
| Total des aides publiques | 10 200 € | 17 800 € | 33 150 € |
| Reste à charge copropriétaire | 28 900 € | 21 300 € | 5 950 € |
| | 74% | 54% | 15% |
| Loyer mensuel | 455 € | 424 € | 274 € |
| Perte de loyer sur 9 ans | / | 3 348 € | 19 548 € |
| Gain de subvention | / | 7 600 € | 22 950 € |

Bien que plus grand que la moyenne des copropriétés du centre, l'immeuble pris en exemple est représentatif des pathologies rencontrées et des coûts de travaux.

Le tableau ci-dessus indique les différents montants d'aides mobilisables dans le cadre du mixage appliqué à cet immeuble en 2017, selon le choix de conventionnement du copropriétaire.

Avant l'application du mixage, l'aide maximale s'élevait à 40 % du TTC soit, pour ce copropriétaire 15 640 €.

► Avec le mixage, l'aide en l'absence de conventionnement serait plus faible.

► En cas de conventionnement, l'apport des aides individuelles compense cette diminution ainsi que la « perte » de loyers. Les bailleurs peuvent de plus bénéficier d'avantages fiscaux propres au conventionnement.

► Le mixage atteint donc ses objectifs d'équité, d'incitation à la production de loyers abordables, d'optimisation budgétaire, sans porter atteinte au levier financier de l'OPAH.

9

Résultats et perspectives à l'échelle de l'OPAH RU

78 immeubles financés (766 logements) pour 68 M€ de travaux générés avec 24 M€ d'aides aux travaux en parties communes.

Les aides individuelles mixées représentent 11 % de ce volume d'aides global et 33 % des aides versées aux copropriétés par Rennes Métropole (1,2 M€).

Depuis l'introduction du mixage en 2014, 37 copropriétés (298 logements) ont été financées dont 32 avec un mixage représentant :

- ▶ 132 logements locatifs conventionnés (dont 80 % d'intermédiaires);
- ▶ 12 propriétaires occupants aidés ;
- ▶ un montant moyen d'aides mixées de 14 700 €.

Forte de ces résultats, la nouvelle convention d'OPAH RU vise :

- ▶ un taux de conventionnement dans les copropriétés d'au moins 50 % de logements (soit 400 logements);
- ▶ une orientation vers 60 % de loyer social (soit 240 logements) ;
- ▶ l'aide de 65 propriétaires occupants, dont 35 modestes ou très modestes.

10

Conseil de mise en œuvre du mixage

L'introduction du mixage des aides a permis d'apporter une réponse aux enjeux sociaux et d'atteindre un niveau global de contreparties sociales satisfaisant.

Cependant, ce mécanisme ne fonctionne que par le maintien d'un niveau d'aide élevé, à la hauteur des enjeux économiques et permis par :

- ▶ le dé plafonnement des montants subventionnables;
- ▶ le maintien d'un taux socle minimal de 30 % ;
- ▶ des aides conséquentes de Rennes Métropole.

La particularité du montage des dossiers mixtes nécessite un temps d'appropriation plus long de la part des copropriétaires et engendre un besoin d'animation supplémentaire.

La mise en place des aides mixtes nécessite :

- ▶ une bonne maîtrise partenariale des dossiers mandataires communs (notamment instruction unique une fois l'obtention de l'ensemble des pièces individuelles, pas de rattachement tardif d'un copropriétaire après accord);
- ▶ un processus d'animation renforcé et partagé : avec des étapes de prévalidation (notamment en CLAH) et la prise en compte de délais raisonnables avant dépôts des dossiers, afin d'obtenir le maximum d'engagements individuels.



LE PROCESSUS DE MISE EN PLACE D'UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE) POUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Recueil d'expérience de l'Établissement public d'aménagement
du Mantois Seine Aval (EPAMSA), exemple de la copropriété
Côtes de Seine (Mantes-la-Jolie)

1

Le contrat de performance énergétique

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un outil créé par la loi dite « Grenelle 1 » (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), transposant dans le droit français la directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques.

Il s'agit d'un **outil opérationnel et partenarial pour la mise en œuvre de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments**. Le contrat garantit un niveau de performance et de consommation énergétique fixe au maître d'ouvrage du fait de travaux de réhabilitation, réalisés en conséquence par les entreprises contractantes. Les CPE ont majoritairement été conclus par des propriétaires publics et des bailleurs sociaux pour assurer la réhabilitation thermique de leur patrimoine.

En 2014, la copropriété Côtes de Seine (40 logements) située à Mantes-la-Jolie a signé le premier CPE en copropriété en difficulté. Accompagné par l'Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA), ce projet s'inscrit dans une volonté de mobilisation du CPE pour concourir à la rénovation énergétique du parc privé. Il répond à trois enjeux majeurs pour les copropriétés fragiles :

- ▶ une réduction des charges individuelles,
- ▶ une amélioration du confort et de l'attractivité,
- ▶ une réduction de la consommation énergétique.

Cette fiche a pour objet de répertorier les étapes de mise en œuvre d'un CPE : Quelles sont les conditions de mises en œuvre ? Quel cadre contractuel envisager ? Quels partenaires mobiliser ? Quelles études préalables réaliser ? Quels moyens humains et financiers prévoir ? Comment associer les habitants pour garantir le succès du CPE ?

2

Les objectifs des CPE et leur cadre juridique

Dans le droit communautaire (Directive 2006/32/CE), le CPE est défini de la façon suivante : « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur (normalement une Société de services énergétiques) d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini. »

Le contrat de performance énergétique est, comme son nom l'indique, un dispositif contractuel conclu entre deux parties :

- ▶ Les copropriétaires représentés par leur syndic (maître d'ouvrage) ;
- ▶ un partenaire ou un groupement chargé de réaliser les travaux de rénovation énergétique (maître d'œuvre).

Il présente un intérêt majeur pour la maîtrise d'ouvrage car, dès la signature et de façon contractuelle pour toute la durée du CPE (15 ans dans l'exemple), il garantit :

- ▶ le niveau de performance énergétique atteint à la fin des travaux ;
- ▶ la réduction des charges individuelles liées aux postes de dépense concernés.

Pour la copropriété Côtes de Seine, les travaux ont permis de passer d'un DPE classé E à un DPE classé B, ce qui correspond aux normes BBC et se traduit concrètement par une diminution du coût des charges individuelles de 53% pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

MOTS-CLÉS

copropriété dégradée, rénovation énergétique, réhabilitation thermique, redressement des copropriétés, réduction de charges

3

Le contexte opérationnel

Le cas d'un contrat de performance énergétique portant sur la copropriété Côtes de Seine située dans le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie dans les Yvelines est présenté dans cette fiche à titre d'exemple.

Le Val Fourré est un quartier à forte dominante d'habitat social qui a connu une dépréciation et une paupérisation progressive suite à la crise économique des années 1970. La copropriété Côtes de Seine, comme la majeure partie des copropriétés du quartier, a été construite avant 1974 et la première réglementation thermique. La mauvaise performance énergétique de l'immeuble (diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe E) engendrait d'importantes consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ainsi, le chauffage – assuré par le réseau de chaleur urbain – et la production d'eau chaude sanitaire représentaient 40 % des charges individuelles.

Les faibles revenus des propriétaires et les charges élevées ont entraîné un endettement croissant et une lente dégradation de la copropriété.

Dès les années 1990, des opérations de rénovation urbaine de grande ampleur se sont succédées, permettant notamment la réhabilitation des logements sociaux du quartier. Par comparaison avec les logements sociaux neufs ou réhabilités, la résidence souffrait d'une image dévalorisée.

4

La mobilisation des partenaires

La réussite d'un CPE en copropriété repose en grande partie sur la mobilisation des partenaires locaux via :

- ▶ **Un travail partenarial entre le conseil syndical, les copropriétaires, le syndic et les acteurs locaux** à initier dès le lancement de la démarche et durant tout le processus. L'adhésion et la mobilisation des copropriétaires sont essentielles pour mener à bien le projet.
- ▶ **Un dialogue avec les partenaires financiers afin de les convaincre de s'engager dans ce projet à forte valeur énergétique ajoutée.** Un CPE ne peut voir le jour sans un montage financier solide. Ce sont des projets ambitieux et coûteux qui nécessitent d'importantes subventions publiques. Un travail de persuasion auprès des banques peut également être nécessaire afin qu'elles accordent un prêt aux copropriétaires pour le préfinancement des aides publiques.

5

Les principales étapes de mise en place du CPE

Certaines étapes sont conduites en parallèle et réduisent les délais d'action.

1/ Sensibilisation du conseil syndical

Dans le cas du CPE de la copropriété Côte de Seine, l'EPAMSA a intégré le conseil syndical en achetant plusieurs logements, grâce à un dispositif coordonné d'intervention foncière (DCIF). Créé en 1996, ce DCIF est financé par l'État, le département des Yvelines et la Communauté d'agglomération Mantes en Yvelines et est destiné à la stabilisation des copropriétés dégradées. En tant que copropriétaire, l'EPAMSA a acquis une bonne connaissance des acteurs de la copropriété, ce qui a facilité d'autant la communication sur le projet.

Des réunions d'information et de sensibilisation ont été initiées avec l'ensemble des copropriétaires afin de les convaincre des atouts du contrat de performance énergétique.

2/ Réalisation d'études préparatoires (6 mois)

Des études thermiques et énergétiques approfondies ont été menées et ont démontré que seule une action de réhabilitation thermique d'envergure était de nature à réduire substantiellement les charges.

3/ Préparation du contrat (6 mois)

Un important travail juridique et technique a été mené afin de déterminer la forme du contrat de performance énergétique, les sujets qu'il devait aborder et les points de vigilance des accords qui pourraient être signés avec le prestataire.

4/ Consultation des entreprises (3 mois)

La copropriété a eu recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) – prise en charge financièrement par l'EPAMSA – afin de rédiger le dossier de consultation des entreprises. Dans ce dossier, ont été intégrés les éléments technico-juridiques précédemment réfléchis.

5/ Dialogue compétitif (2 mois)

Un dialogue compétitif a été organisé avec les entreprises ayant répondu à la consultation. Il a permis de discuter des programmes d'intervention et des modalités contractuelles, sur toute la durée de validité du contrat (renégociation, pénalités, suivi annuel, etc.).

6/ Intégration des copropriétaires à l'analyse des offres (2 mois)

Les copropriétaires ont été associés à l'analyse des candidatures et tenus au courant de l'avancée des négociations lors des assemblées générales. Des copropriétaires ont ensuite participé aux séances de dialogue compétitif avec les entreprises retenues ainsi qu'à l'analyse des offres définitives.



7/ Recherche de financements

Un travail de recherche de subventions est nécessaire, de même qu'un accompagnement de la copropriété comme des propriétaires dans les démarches. Ces recherches se sont déroulées en parallèle des autres étapes, sur une durée de 2 ans.

Face aux difficultés rencontrées par certains copropriétaires, le montage économique a nécessité un soutien massif de la puissance publique. Ici, quasiment 80 % du coût des travaux ont été subventionnés par divers acteurs (région, département, communauté d'agglomération, Anah, ADEME, mais également des aides individuelles de la CNAV, CAF, etc.). En fonction de la nature des travaux (parties communes, radiateurs, menuiseries, ...), les subventions ont été versées soit à la copropriété, soit à titre individuel, après examen de la situation de chaque copropriétaire. Grâce à ces différentes subventions, la quote-part initiale a été diminuée de montants allant de 2 000 à 15 000€ par logement selon les situations.

8/ Dialogue avec les banques

Afin de préfinancer les subventions publiques, un travail de sensibilisation auprès des institutions bancaires est à entreprendre pour qu'elles

acceptent de prêter des fonds à la copropriété d'une part, aux copropriétaires d'autre part. Une fois les restes-à-charge de travaux avancés par les copropriétaires, les prêteurs ont versé les sommes permettant le lancement des travaux. Ce dialogue se déroule également en parallèle et a duré environ 1 an.

9/ Signature et lancement des travaux

Le contrat de performance énergétique a été signé pour un montant de 1,2 million d'euros entre le groupement d'entreprises – comprenant une entreprise de construction générale, un chauffagiste, un bureau d'études thermique et un cabinet d'architectes– et le syndic de la copropriété, désigné comme maître d'ouvrage. Les travaux se sont ensuite déroulés pendant 11 mois.

10/ Suivi des travaux et accompagnement du CPE

Le gain énergétique fera l'objet d'évaluations régulières afin de s'assurer du respect des termes du contrat par le fournisseur. Par ailleurs, l'EPAMSA s'est engagé auprès des copropriétaires à leur fournir une assistance juridique dans le suivi et l'éventuelle renégociation de leur contrat si les performances énergétiques n'étaient pas atteintes.

| Financier | Montant de l'aide publique |
|--|----------------------------|
| Anah | 325 920 € |
| Département des Yvelines | 88 000 € |
| Communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise | 88 000 € |
| Région Ile-de-France | 211 353 € |
| ADEME | 73 985 € |

Montant global de l'opération : 1,2M€



Aménagements urbains du quartier du Val Fourré



**1/ Sensibilisation
du conseil syndical**

**2/ Réalisation
d'études préparatoires**

Mobilisation des copropriétaires

3/ Préparation du contrat

**7/ Recherche
de financements**

**4/ Consultation
des entreprises**

**5/ Dialogue
compétitif**

**6/ Intégration des
copropriétaires à l'analyse**

**8/ Dialogue
avec les banques**

**9/ Signature et lancement
des travaux**

**10/ Suivi des travaux
et accompagnement du CPE**

La durée globale du contrat CPE
de la copropriété Côtes de Seine est de :

► 17 mois – ce qui correspond au délai nécessaire pour réaliser les études préalables à la conception (6 mois) additionné au délai d'exécution des travaux (11 mois) ;

► puis de 15 ans à compter de la date de réception des travaux - qui correspondent aux délais d'exécution et de maintenance indiqués dans le contrat



6

Des actions de communication et de sensibilisation pour accompagner la transition

Des actions sont à mettre en place pour **préserver la nouvelle isolation** et accompagner la baisse des charges de chauffage engendrées par les travaux de rénovation énergétique. Cela passe notamment par des actions de sensibilisation à destination des habitants relatives aux bonnes pratiques à adopter dans leur logement.

Dans la copropriété Côtes de Seine, l'EPAMSA a mis en place une campagne de sensibilisation aux

bons réflexes à destination des copropriétaires. Ces actions sont essentielles pour garantir la pérennité des ouvrages et assurer un réel gain énergétique. La responsabilité des propriétaires est engagée en cas d'altération de l'isolation faisant suite, par exemple, à des installations d'éléments non autorisées en façade (parabole, jardinière, ...).

Pour préserver votre isolation et baisser vos charges de chauffage,

adoptez les bons réflexes !

DOCUMENT À CONSERVER

Votre habitation a bénéficié de lourds travaux d'isolation qui lui permet d'avoir le **niveau BBC « Bâtiment Basse Consommation »**. Concrètement, cela vous permet d'économiser à hauteur de **53 %** de charges de chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire.

Ces économies sont garanties pendant **15 ans** par les entreprises ayant réalisé les travaux. Afin de préserver cette nouvelle isolation et de baisser vos charges de chauffage, il est donc **très important d'adopter les bons gestes, au quotidien.**



Projet soutenu par : **Interreg** North-West Europe

Pour préserver votre isolation et baisser vos charges de chauffage,

adoptez les bons réflexes !

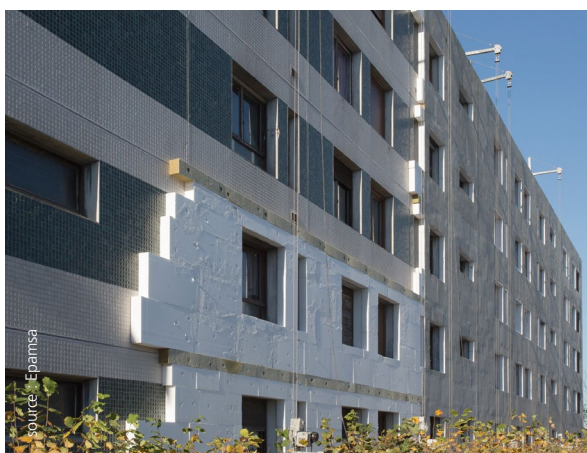
- NE PREN PERGEZ OU FINER SUR LES MURS EXTÉRIEURS DE VOTRE LOGEMENT
- N'INSTALLEZ PAS DE PARABOLE SUR LA FAÇADE DE VOTRE LOGEMENT
- NE POSEZ PAS D'OBJETS OU DE POTS DE FLEURS SUR LE REBORD DE VOS FENÊTRES
- NE BOUCHEZ PAS LES AÉRATIONS DES FENÊTRES, LE BAS DES PORTES ET LES BOUGIES D'EXTRACTION DE LA VMC
- NE PERDEZ OU NE REPEINÉZ PAS VOS FENÊTRES
- NE FORCEZ PAS L'OUVERTURE OU LA FERMETURE DE VOS VOILETS ROULANTS
- NE MANIPULEZ PAS LES SYSTÈMES DE DÉTECTION INCENDIE



Projet soutenu par : **Interreg** North-West Europe



Les Côtes de Seine
avant les travaux



Les Côtes de Seine
pendant les travaux



Les Côtes de Seine
après les travaux

Axe 3.

Des copropriétés fragiles à accompagner

OBSERVER, PRÉVENIR, RÉHABILITER



- ▶ **Le Registre national des copropriétés :** outil enrichi au fur et à mesure des immatriculations permettant l'accès à des informations essentielles sur les copropriétés.
- ▶ **L'outil veille et observation des copropriétés (VOC) :** dispositif d'accompagnement des collectivités à la structuration d'un observatoire de leur parc de copropriétés pour suivre les dynamiques en cours et planifier leurs interventions.
- ▶ **Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) :** dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés.
- ▶ **Le dispositif Habiter Mieux Copropriété** visant à accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles à travers une aide à l'ingénierie et une aide au syndicat pour les travaux. Une simplification du régime Habiter Mieux Copropriétés est proposée dans les quartiers NPNRU.

UN OUTIL DE CONNAISSANCE : LE REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS



Registre national d'immatriculation des copropriétés

Le registre d'immatriculation des copropriétés, tenu par l'Anah, permet de recenser les copropriétés à usage d'habitat dans l'ensemble du territoire national. Nouveauté introduite par la loi Alur, le registre est un outil pour mieux connaître le parc des copropriétés et prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

Les données relatives aux copropriétés inscrites dans le registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations relatives à leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

Pour les collectivités et pouvoirs publics, le registre peut être à la fois outil de connaissance de cette partie du parc et support d'information et sensibilisation auprès des acteurs de la copropriété sur un territoire donné.

Le registre permet :

- ▶ de mieux connaître et consolider la connaissance du parc de copropriétés sur un territoire par ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état;

- ▶ d'ouvrir de nouvelles possibilités de traitement statistique (nouveaux indicateurs, croisement avec les fichiers fonciers et autres données existantes), de cartographier, de comparer;
- ▶ de mieux comprendre les processus de fragilisation, de construire des outils de repérage adaptés aux spécificités locales;
- ▶ d'alimenter les observatoires locaux de l'habitat, en couplant les données du registre aux dispositifs existants;
- ▶ d'évaluer les dispositifs opérationnels de redressement des copropriétés, en surveillant l'évolution des dettes, des impayés, les levées d'arrêtés, etc.;
- ▶ de rendre plus visible l'action publique à destination des copropriétés, en réunissant les acteurs, en créant de nouvelles synergies dans les territoires;
- ▶ de favoriser une prise de conscience des copropriétaires;
- ▶ de mettre à disposition des éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et de favoriser une meilleure information des futurs acquéreurs.

UTILISATION DU REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

DREAL Pays de Loire et DREAL PACA

1

Le Registre National des Copropriétés

La genèse

Instauré par la loi ALUR, le registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat afin d'améliorer la connaissance de ce parc, de permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation des copropriétés et de mettre à disposition des syndic ou futurs copropriétaires des éléments comparatifs (charges, impayés, étiquettes énergétiques).

Après le lancement de l'opération en 2016, l'immatriculation, sous la responsabilité du syndic, est obligatoire pour toute copropriété, quelque soit sa taille, depuis le 31 décembre 2018.

Pour les collectivités et les pouvoirs publics, le registre est à la fois un outil de connaissance du parc et un support d'information et de sensibilisation auprès des acteurs de la copropriété sur un territoire donné.

Le registre permet :

- ▶ De consolider la connaissance du parc de copropriétés sur un territoire par ses caractéristiques (nombre, localisation, âge, taille) et son état.
- ▶ D'ouvrir des possibilités de traitement statistique (nouveaux indicateurs avec des fichiers fonciers et autres données existantes), de cartographies et de comparaison.
- ▶ De prendre en compte les processus de fragilisation et de construire des outils de repérage adaptés.
- ▶ D'alimenter les observatoires locaux de l'habitat.
- ▶ De donner de la visibilité à l'action publique en faveur des copropriétés, en réunissant les acteurs et en créant de nouvelles synergies.

Le RNC en chiffres

Au 3^e trimestre 2020, le registre comptabilise, à l'échelle nationale :

| | Lots principaux | | | | |
|--------|-----------------|-------------|---------|----------|-------------|
| | Total | 10 ou moins | 11 à 49 | 50 à 199 | Plus de 200 |
| France | 440 387 | 182 686 | 203 202 | 51 421 | 3 268 |

Le nombre de copropriétés recensées est encore inférieur à la réalité, essentiellement du fait de petits ensembles dépourvus de syndic. L'actualisation du RNC interviendra lentement, au rythme des mutations, les notaires étant obligés de vérifier l'immatriculation des immeubles avant tout enregistrement de la vente d'un lot de copropriété.

2

DREAL Pays de Loire

Le POC COPROPRIETES

Les objectifs

La DREAL Pays de Loire avait, en 2017, inscrit dans le cadre des orientations prioritaires du plan régional copropriétés l'enjeu de connaissance « **Observer et connaître le parc de logement en copropriétés** ».

Dès le lancement du RNC, la DREAL des Pays de Loire s'est fixée des objectifs ambitieux pour répondre aux besoins des collectivités, des DDT et des délégataires Anah :

- ▶ 1. Parfaire la connaissance des copropriétaires via :
 - l'exploitation des données du registre en tendant vers l'immatriculation de toutes les copropriétés d'ici fin 2018 ;
 - le croisement des données du RNC avec d'autres sources permettant de qualifier les copropriétés.
- ▶ 2. Identifier en amont les copropriétés présentant les premiers signes de « fragilité ».

Le projet Proof Of Concept ou POC

La genèse

Dans le cadre du réseau régional Anah (service habitat de la DREAL, des DDT et des délégataires), en juin 2018, le service géomatique de la DDT53 a présenté son outil « copro », créé à partir d'une **exploitation des fichiers fonciers**. Il permet au service habitat de la DDT de disposer de cartes interactives laissant apparaître :

- ▶ La localisation précise des copropriétés.
- ▶ L'ensemble des immeubles appartenant à la même copropriété.
- ▶ Le nombre de logements (principaux et secondaires) de la copropriété visée.
- ▶ Le nombre de logements vacants de cette même copropriété.

Devant l'intérêt des participants d'avoir accès à une cartographie interactive sur les caractéristiques des copropriétés, la DREAL Pays de Loire a proposé de **coupler ces données avec celles issues du RNC**. C'est ainsi qu' en aout 2018 était lancé le **Projet POC**.

Une équipe projet multi-compétences

Elle est composée d'experts géomaticiens, statisticiens et de spécialistes de l'habitat et du parc privé :

- ▶ Responsables de l'amélioration du parc privé DREAL.
- ▶ Experts Fichiers fonciers, DV3F, méthodes statistiques.
- ▶ Experts Qgis, SQL, droits/protection des données.
- ▶ Experts Pentaho, SQL, Sigloire.

L'équipe a travaillé en mode collaboratif et de coconstruction avec les utilisateurs. Elle a progressé par prototypes itératifs s'appuyant sur les retours d'expérience et permettant une progression rapide du projet.

La méthodologie en 3 phases d'itération

Itération 1: localiser les copropriétés immatriculées ou non

Etape 1: identifier des copropriétés à partir de la Table Unifiée Parcelle (TUP) des Fichiers Fonciers.

- ▶ Contrôle: cohérence avec d'autres sources (FILOCOM), et des bases de données locales (St-Nazaire).
- ▶ Résultat: une sélection de 30000 objets, plutôt une valeur « haute » de la réalité, pour prendre en compte la qualité du renseignement des FF et le décalage temporel (FF = 2017).

Etape 2: rechercher un lien entre les TUP et les immatriculations RNC

- ▶ Identification des éléments de comparaison: adresse, n° parcelle cadastrale pour chaque élément.
- ▶ Contrôle et qualification avec des éléments de comparaison (nb de logements, proximité) pour conserver la meilleure association.

- ▶ Résultat: une association de chaque immatriculation à une TUP et repérage des TUP sans association.

Itération 2: identifier les copropriétés fragiles à partir d'un indicateur multicritères

- ▶ Après un inventaire de tous les critères disponibles dans le RNC, les FF et DV3F et la consultation du réseau métier pour approbation des critères les plus pertinents, l'équipe projet DREAL a conçu un indicateur multicritères qui permet une classification des copropriétés.

Itération 3: diffuser les résultats aux DDT et aux délégataires

- ▶ Dans le respect de leurs droits d'accès, les DDT et délégataires sont destinataires mensuellement d'une actualisation des fichiers des données recoupées RNC/FF.

Le bilan

Un bilan positif sur les 3 itérations

Localiser les copropriétés immatriculées ou non: l'association RNIC/FF est établie en utilisant les procédés qui amènent le maximum de qualité d'association. 98 % des immatriculations associées à une TUP (Table Unifiée Parcelle).

Identifier les copropriétés fragiles: l'indicateur multicritères retenu à partir des différentes données d'immatriculation, FF et DV3F, assure une bonne connaissance de la fragilité des copropriétés également sur d'autres critères que ceux de la grille Anah.

Diffuser les résultats aux DDT et aux délégataires: la diffusion est automatisée sous 2 formes pour répondre à un large panel d'utilisateurs :

- ▶ une carte Sigloire réduite aux informations publiques accessibles à tous,
- ▶ une diffusion personnalisée par messagerie aux délégataires et ayant-droits.

Un essaimage du POC auprès des délégataires

La construction d'un outil commun d'observatoire n'a pas recueilli l'adhésion auprès de certains délégataires préférant garder la main sur leurs outils. Nantes Métropole a ainsi créé avec l'AURAN (agence d'urbanisme de la Métropole) son propre outil de consultation très abouti, en s'appuyant sur le projet POC de la DREAL.

Les enseignements

- ▶ Un travail collaboratif entre deux services de la DREAL (habitat et statistiques/géomatiques), dupliqué au niveau départemental au sein des DDT, pour un projet coconstruit et répondant aux attentes.
- ▶ Une dynamique de réflexion par les échanges entre DREAL, DDT, délégataires Anah, agences d'urbanisme de Nantes Métropole ou d'Angers Loire Métropole ainsi qu'avec d'autres régions comme la DREAL PACA.



► Une première en France: en raison de leur complexité, ces travaux sont en avance sur les réalisations connues des autres territoires.

3

DREAL Paca

Une position de précurseur

2018: La DREAL PACA en collaboration avec la DDT du Vaucluse a développé un outil pour faciliter l'exploitation des données brutes du registre national des copropriétés accessibles aux pouvoirs publics.

L'outil de sélection multicritères permet ainsi :

- la recherche d'une copropriété par son numéro d'immatriculation, son nom, son adresse ou sa référence cadastrale,
- la sélection de copropriétés, à travers une interface simple, selon des critères géographiques, techniques, liés à leur administration ou financiers,
- l'édition d'une fiche individuelle d'identification pour la ou les copropriétés sélectionnées,
- l'édition d'une synthèse des principales informations relatives au parc de copropriétés sélectionnées.

L'outil permet également d'obtenir des liens cliquables afin de localiser les copropriétés, à partir des données GPS renseignées par les syndicats, sur Géoportail ou Google Maps.

Cet outil a préfiguré celui qui est disponible sur le site national du RNC à la rubrique « institutionnel ».

2019: la DREAL poursuit le développement d'outils l'exploitation des données du RNC, avec le Cerema.

Le projet en cours avec Cerema DTerMed

La genèse

En référence à l'expérience POC et au travail réalisé de croisement des fichiers fonciers et du RNC de la DREAL Pays de Loire, la DREAL PACA souhaite se doter d'un outil de repérage d'îlots dégradés/fragiles en centre ancien pour répondre aux besoins des services de l'Etat et des collectivités locales.

Objectif: les aider à connaître et analyser les « copropriétés fragiles » et leur environnement sur leurs territoires grâce à une mutualisation de l'information issue des bases de données publiques.

Une organisation en mode projet

- Concevoir l'outil avec en sortie un retour d'expérience terrain et utilisateurs, à des fins d'amélioration (participation de la Ville d'Avignon, La Seyne-sur-Mer, Métropole-Nice Côte d'Azur, La Ciotat, Métropole Aix-Marseille-Provence).
- Ajout d'une douzaine de filtres afin d'améliorer la recherche de copropriétés (période de construction, nombre de lots d'habitation, exclu des aides ANAH, état d'entretien, type de chauffage, taux de vacance, taux des propriétaires occupants...).
- S'appuyer sur des expériences des DREAL PACA et DREAL Pays de Loire et une convention de coopération en cours avec l'EPF Occitanie.

La méthodologie du projet

Etape 1: localiser les copropriétés immatriculées ou non

Sources:

- Le registre national des copropriétés: 50859 copropriétés.
- Les fichiers fonciers: 143519 copropriétés issues de la Table Unifiée des Parcelles (TUP).
- La BAN (data.gouv): Base Adresse Nationale officiellement reconnue par l'Administration.

Etape 2: Rechercher un lien entre les TUP et les immatriculations

Identifier des éléments de comparaison: adresses, n° parcelle cadastrale multiples pour chaque élément.

Résultats:

- association de 47 869 immatriculation/TUP,
- localisation de 92 660 TUP sans association,
- localisation de 2 990 copropriétés du RNC sans association.

Etape 3: Qualifier des copropriétés et des îlots de copropriétés dégradées et leur environnement urbain (en cours)

- Construction d'une **définition géomatique d'îlots** et d'indicateurs qualifiant les copropriétés et leur environnement grâce à l'identification du parc des logements sociaux, des périmètres des politiques de la ville, des prix des transactions immobilières concernant les copropriétés.
- Identification des mono propriétés.
- Réflexions sur la qualification de la précarité énergétique (méthode ATRE), îlots de chaleur.

Sources: fichiers fonciers, DV3F, bâti de la BD parcellaire, bâti du PCI vecteur, RPLS.

Les supports prévus

- ▶ Fiche par copropriété avec une cinquantaine d'indicateurs à la copropriété, et des indicateurs de contexte à l'échelle de l'IRIS, de la commune, EPCI et département.
- ▶ Fiche par monopropriété et par logement social, afin de qualifier les bâtis voisins des copropriétés repérées.
- ▶ Fiche par îlot.
- ▶ Outil de visualisation web qui mutualise l'information entre acteurs publics.

Etat d'avancement du projet

Le projet a pris du retard en 2020, en raison de difficultés techniques à réaliser les étapes de développement des outils, aggravées par les incidences du confinement. La proposition technique du Cerema a été amendée pour réviser les modalités de mise en œuvre du programme prévu initialement.

Les points remarquables du projet

- ▶ Echanges de méthode avec la DREAL Pays de Loire.
- ▶ Mode projet collaboratif intégrant les retours d'expérience au fur et à mesure de l'avancement.

VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIETES (VOC)

| | |
|----------------------------------|--|
| Objectif | <p>Dispositif d'observation locale et de connaissance des copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété ▶ Développer des fonctions de veille en continue ▶ Détecter à temps les évolutions négatives ▶ Repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée <p>▶ L'aide de l'Anah permet d'accompagner la collectivité dans la mise en place et la structuration de l'outil</p> |
| Initiative | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat ▶ La maîtrise d'ouvrage peut être confiée à un autre organisme (par ex : agence d'urbanisme) |
| Élaboration | Pas de préalable requis |
| Contenu | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah ▶ Note détaillée précisant, selon les enjeux du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - La structuration de l'observatoire - Le recueil et l'analyse des indicateurs (a minima indicateurs de fragilités de l'Anah) ▶ Périmètre: <ul style="list-style-type: none"> - Une partie ou l'ensemble du territoire - L'ensemble ou un type de copropriétés avec un enjeu particulier (taille de copropriété, date de construction, typologie de quartier, etc.) |
| Modalités | ▶ Bilan des 3 années |
| Financement | <p><u>Aide à l'ingénierie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 50% maximum avec un plafond de 120 000 € pour les 3 ans ▶ Études préalables : 50% maximum avec un plafond de 100 000 € |
| Durée | 3 ans |
| Financeur | Anah et collectivité |
| Références réglementaires | Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016 |

LE DISPOSITIF DE VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS (VOC)

Exemple de Grenoble-Alpes Métropole

MOTS-CLÉS

VOC, traitement des copropriétés fragiles et en difficulté, prévention, évaluation observatoire, outil statistique.

1

Les acteurs

Maître d'ouvrage : Métropole de Grenoble

Expertise technique : AURG

Soutien technique et réglementaire : DDT de l'Isère

Cofinanceur : Anah

2

Contexte

Périmètre :

- ▶ Territoire de la Métropole de Grenoble – 49 communes
- ▶ 40 000 copropriétés, dont 954 repérées comme potentiellement fragiles (12 %)

Origine du dispositif :

- ▶ Candidature au dispositif expérimental lancé par l'Anah, dans la logique des actions menées depuis plusieurs décennies sur les copropriétés du territoire.

Principaux enjeux :

- ▶ Connaître le parc pour ajuster au mieux les politiques d'intervention locales, détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés et réduire les coûts d'intervention.

Objectifs :

- ▶ Disposer d'un état des lieux actualisé du parc de copropriété, identifier les potentiels de fragilité, cibler les dispositifs de traitement et d'accompagnement, articuler les enjeux des copropriétés dans les politiques publiques.

Entre les années 1950 et 1970, l'agglomération grenobloise connaît une croissance économique et démographique marquée par la production de 3 à 4 000 logements annuels. Construites avant les périmètres de réglementation thermique et avec des logements de grandes tailles (T4), les copropriétés antérieures à 1975 constituent aujourd'hui 70% du parc collectif privé du territoire. L'enjeu de rénovation énergétique

est important, d'autant qu'il concentre parfois des populations à faibles ressources. Par ailleurs, on observe un phénomène de renouvellement générationnel sur ce parc de logements (du fait du vieillissement de la population). La remise sur le marché de logements attractifs, car rénovés, apparaît donc cruciale. Le phénomène dit de dégradation de ces copropriétés, lié à l'articulation entre le bâti et l'organisation, interroge alors à la fois sur la pérennité de ces logements et sur la capacité à répondre à la demande et aux enjeux de renouvellement de la population du territoire.

Une démarche précoce sur le territoire

Face à ce constat, l'Agglomération de Grenoble lance en 1991 un diagnostic permettant de répertorier l'ensemble des copropriétés du territoire et en repérer les fragilités. Sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération, cette étude, réalisée et réactualisée en 1999 par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG), permet de mieux connaître les caractéristiques et l'évolution des copropriétés.

En 2004, l'Agglomération se dote d'un Observatoire de l'habitat afin d'accompagner la mise en œuvre et l'évaluation du PLH. Cet outil s'appuie notamment sur un atlas des copropriétés, enrichi par le PACT de l'Isère des informations disponibles et du suivi des interventions.

Cette démarche précoce de veille auprès des copropriétés a permis de repérer environ 300 copropriétés potentiellement fragiles. Pour certaines, des actions de redressement ont été engagées (via des OPAH principalement). Pourtant, ces campagnes de repérage se heurtaient à certaines limites : la staticité et le manque de données disponibles ne permettaient pas de cibler, ni prioriser au mieux les actions sur les copropriétés, tandis que les outils de traitement mobilisés n'étaient pas toujours adaptés aux difficultés rencontrées, car trop lourds ou trop tardifs.



Lancement du dispositif VOC

Dès la publication du rapport Braye, alertant sur la présence de nombreuses copropriétés en situation de fragilité, l'Anah s'est mobilisée pour créer un outil préventif expérimental, la Veille et l'observation des copropriétés dégradées (VOC). Ce dispositif permet à des collectivités de bénéficier de moyens méthodologiques et financiers pour constituer ou compléter une base de données fiable et complète sur le parc privé, au vu de définir une intervention de l'action publique le plus en amont possible, et ainsi prévenir voire d'éviter les processus de dégradation des copropriétés.

La Métropole de Grenoble s'est ainsi saisie de cette opportunité en déposant en 2014 une candidature au dispositif expérimental Anah pour renforcer son outil statistique d'observation et de suivi à l'échelle de la Métropole.

NOUVELLES DONNÉES DISPONIBLES

La libération progressive des données fiscales a rendu accessibles de nombreux fichiers en plus des fichiers de l'INSEE :

- ▶ Majic (Mise À Jour des Informations Cadastreales)
- ▶ DVF (Demande de Valeurs Foncières)

La loi ALUR a également permis la mise en place d'un registre d'immatriculation des copropriétés permettant de répertorier et centraliser des informations actualisées sur le fonctionnement et la situation financière des copropriétés.

INDICATEURS DE FRAGILITÉ THÉMATIQUES

- ▶ Valeurs du marché anormalement basses
- ▶ Taux de vacance anormalement élevé
- ▶ Taux de vacance longue durée significatif
- ▶ Concentration des ménages à bas revenus
- ▶ Fragilité liée au classement cadastral
- ▶ Exonérations de taxes d'habitation
- ▶ Renouvellement générationnel

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHÉ

Le dispositif VOC en place depuis 2016 sur le territoire grenoblois vise à soutenir et développer les démarches d'observation existantes locales, avec pour objectifs de :

- ▶ renforcer, centraliser et partager la connaissance et l'évolution des copropriétés par la mise à disposition de consultations et d'analyses de données statistiques, de terrain et fiscales à l'échelle du bâtiment des copropriétés ;
- ▶ affiner les indicateurs et les plafonds de fragilité et d'évolution permettant d'identifier les fragilités, y compris sur les copropriétés ayant fait l'objet d'interventions ;
- ▶ définir les cibles qui nécessiteraient un traitement prioritaire, en relation avec les démarches et interventions antérieures à la VOC ;
- ▶ suivre dans le temps les opérations effectuées ou en cours ;
- ▶ mettre en place un outil permanent et collaboratif d'aide à la décision et à vocation pré-opérationnelle, au service des politiques publiques de l'habitat de la Métropole.

3

Structuration d'une démarche de veille et d'observation

Étapes 1: Définir un périmètre

Compétente en matière d'habitat, la Métropole de Grenoble a opté pour la mise en place d'une VOC à l'échelle métropolitaine, pour articuler ce dispositif avec l'animation et la conduite des politiques publiques « habitat du territoire ». La VOC est ainsi une composante de l'Observatoire de l'habitat qui accompagne la définition et la mise en œuvre de leur PLH.

Étapes 2: Capitaliser l'information

Le dispositif est fondé sur le croisement de différentes bases de données actualisables et pérennes, capitalisées depuis 1993 auprès et par différents partenaires (AURG, PACT, Grenoble-Alpes Métropole, communes, Anah...).

La mise en commun des données a été confiée dans un premier temps à l'AURG qui a organisé ces bases de données par thématiques.

Les données disponibles peuvent être traitées à un triple niveau de spatialisation :

- ▶ à l'échelle du bâtiment géolocalisé ;
- ▶ depuis un adressage précis ;
- ▶ selon les identifiants cadastraux.

POUR UNE DÉMARCHÉ DE VEILLE PRÉVENTIVE

La démarche de veille est un processus continu et proactif, exigeant d'aller au-devant des informations anticipatives et des signes d'alerte pour activer des décisions.

La mise en place d'une veille ne signifie pas vouloir intervenir systématiquement mais situer d'emblée et précocement l'intervention publique dans le registre de la prévention et du conseil, plutôt que celui de la réparation et l'intervention lourde.

Étapes 3 : Définir la méthode d'analyse et d'évaluation des fragilités des copropriétés

L'évaluation de la fragilité s'appuie sur une **méthode de seuils d'alerte**. Le maître d'ouvrage définit plusieurs critères et indicateurs quantitatifs et les plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité, modulés en fonction de la taille de la copropriété.

Exemple : pour la vacance de longue durée, par exemple, le seuil critique significatif varie entre 20 % pour une copropriété de 10 logements et 5 % pour une copropriété de 51 logements et plus.

L'approche doit comprendre a minima les indicateurs de l'Anah qui tiennent compte des fragilités de fonctionnement, financières, économiques, techniques, juridiques et de positionnement par rapport au marché.

Pour une démarche de veille préventive

La démarche de veille est un processus continu et proactif, exigeant d'aller au-devant des informations anticipatives et des signes d'alerte pour activer des décisions.

La mise en place d'une veille ne signifie pas vouloir intervenir systématiquement mais situer d'emblée et précocement l'intervention publique dans le registre de la prévention et du conseil, plutôt que celui de la réparation et l'intervention lourde.

La mise à jour et l'enrichissement de la base de données conditionnent à la fois le suivi et le signalement de situations qui se dégradent, et la prise en compte de nouvelles pour compléter et/ou ajuster les critères et la méthode d'évaluation statistique.

Par exemple, l'intégration des données du registre d'immatriculation des copropriétés de 2018 concourra à évaluer la santé financière des copropriétés, et détecter de manière exhaustive les situations d'impayés, critères de fragilité financière.

Étapes 4 : Développer un outil de traitement et de partage de l'information

Élaborée par la Métropole et l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, une plateforme Web met les données de la VOC à disposition des communes et des opérateurs qui effectuent des études pré-opérationnelles. Ces informations sont spatialisées sur plan ou peuvent être traitées par recherche multicritères.

Une fiche personnalisée présente alors les caractéristiques de chaque copropriété. Elle permet de faire ressortir les éléments marquants et donner l'alerte, dès lors qu'un des critères révèle une fragilité.

La force de cet outil réside également dans l'ergonomie et l'efficacité de l'interface, qui se veut agréable et intuitive dans sa prise en main.

Aujourd'hui, une nouvelle interface Web est en cours d'élaboration, du fait de l'internationalisation de la base au sein du système d'information métropolitain.

Étapes 5 : Mettre en place une stratégie de mise en veille et d'intervention

Cet outil opérationnel doit ainsi permettre de guider l'action de repérage, par la mise en place d'une stratégie de mise en veille, et de lancer les dispositifs nécessaires pour accompagner les copropriétés.

Grenoble Alpes Métropole a défini plusieurs perspectives de veille en lien avec les orientations de son PLH. Sur 2017-2018, il est ainsi envisagé de :

- ▶ étudier de manière plus fine le cas des copropriétés mixtes, afin de mieux définir des pistes de travail avec les bailleurs ;
- ▶ cibler davantage les problématiques de précarité énergétique ;
- ▶ qualifier les aspects fonciers des copropriétés et leur potentiel de densification, afin d'évaluer la mutabilité et/ou les potentiels de renouvellement des sites.

Un focus particulier sera ainsi entrepris sur ces différentes thématiques, à la fois dans la recherche de données et pour la production d'analyse.



Les perspectives d'actions prévues sur la même année :

- ▶ Programmer des études de terrain nécessaires pour conformer les fragilités.
- ▶ Suivre la programmation pluriannuelle des interventions.
- ▶ Mettre en place un objectif de 4 nouvelles opérations/an, de la remise aux normes globale à des OPAH Copropriétés dégradées.
- ▶ Mobiliser des acteurs privés et associatifs compétents.

L'ensemble de ces stratégies s'inscrivent en cohérence avec les grands enjeux du territoire grenoblois en matière d'habitat. La VOC est ainsi un des outils essentiels de prérepérage des copropriétés fragiles qui alimente les réflexions du PLH de Grenoble-Alpes Métropole, son animation et sa mise en œuvre.

FINANCEMENT DE LA VOC :

L'Anah finance l'ingénierie à hauteur de 50% de la dépense hors taxe avec un plafond d'aide de 60 000€ sur 3 ans minimum.

Dossier de candidature :

Présenter une note détaillée en indiquant la méthodologie et sa faisabilité (structuration, recueil et analyse des indicateurs, calendrier et démarche opérationnelle).

4

Gouvernance

La VOC couvre l'ensemble du territoire de Grenoble-Alpes Métropole qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Elle s'appuie sur l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise pour la partie technique de constitution, d'exploitation et de développement de la base de données.

La Direction départementale des territoires de l'Isère (DDT), en relation constante avec les services de la Métropole, instruit le dossier d'aide de l'Anah et leur fournit un soutien tant technique que réglementaire.

Les différentes observations et analyses résultantes de la VOC sont alors mises à l'ordre du jour des différentes instances techniques et décisionnelles en lien avec l'habitat.

La VOC est mise en place pour une durée de 3 ans. Des comités techniques sont mis en place avec les partenaires et les différents acteurs. Un bilan sur l'observation est prévu en fin de dispositif. Ce dispositif pourra par la suite être reconduit et sera pérennisé dans le cadre de l'Observatoire métropolitain de l'habitat.

5

Les résultats de la démarche

Sur l'ensemble des copropriétés du territoire, la VOC en a identifié 12 % répondant au moins à un de ces critères de fragilité et près de 5 %, principalement construites dans les années 1950-1975 concernées par 2 à 3 critères.

Il a été constaté une augmentation du nombre d'actions auprès des copropriétés sur l'agglomération, notamment grâce à la possibilité pour la collectivité d'engager des études et des dispositifs mieux ciblés et adaptés.

La mise en place de l'outil permet ainsi d'objectiver les décisions et ainsi de faciliter les échanges avec les différents élus de la Métropole. Elle permet notamment de collecter de l'information sur des communes moins urbaines et de plus petites tailles qui ne se seraient peut-être pas manifestées bien qu'elles soient tout aussi concernées par la fragilisation de leur parc privé.

Enfin, la VOC peut permettre de suivre des copropriétés qui ont bénéficié de dispositifs de redressement et de réagir au plus vite dès les premiers signes de fragilisation, évitant ainsi qu'elles ne se retrouvent de nouveau en difficulté. Cette anticipation permet d'éviter de relancer de nouveaux dispositifs, rendre alors plus efficaces les actions antérieures et donc créer des économies.

Dans la continuité de la VOC, il a été mis en place des POPAC (Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) à l'échelle des copropriétés ou sur un secteur, afin d'intervenir à titre préventif et de conseil dès les premiers signes de fragilité. Ce dispositif permet de stopper les difficultés avant qu'elles ne soient trop graves et ainsi devoir recourir à des dispositifs plus coûteux. Il est également utilisé comme outil d'aide à la décision afin de graduer et choisir les interventions à mettre en place ou pour conforter des actions de redressement qui ont été menées dans le cadre d'un autre dispositif.

La veille copropriétés permettra de suivre en particulier les copropriétés du territoire sud métropolitain prioritaires dans le cadre du Plan Initiative copropriétés, et de mener les actions de redressement appropriées.

Par ailleurs, la Métropole s'est lancée dans une démarche de mise en synergie des observatoires de son parc privé : veille des copropriétés, lutte contre la vacance, registre d'immatriculation des copropriétés, repérage de l'habitat indigne.

6

Points clés à retenir pour la mise en œuvre d'une VOC

Se doter de compétences techniques pour initier la démarche

Le recours à une ingénierie externe ou interne spécialisée est fortement conseillé pour structurer les données et déployer l'outil informatique. L'Agglomération Grenoble-Alpes s'est ainsi appuyée sur les compétences d'un opérateur historique et de confiance pour construire et alimenter le SIG.

Définir une organisation de travail et une répartition des tâches en interne

La gouvernance du projet et les différentes passerelles entre les services doivent être définies en amont. Des référents ont été désignés par service et sont coordonnés par le pôle Habitat qui pilote le dispositif. Une élue référente, Mme Garnier, VP habitat logement et politique foncière, est également en charge du dispositif. Le service informatique doit être formé pour assurer l'exploitation et la gestion de l'outil.

Cadrer la méthode de travail d'analyse et de traitement des données

Le choix des critères et indicateurs est primordial pour prioriser et calibrer l'action qui découle de leur interprétation. Ces données et leur traitement doivent ainsi être partagés en amont pour que les décisions qui soient prises en aval soient comprises et acceptées de tous. NB : Le nombre de critères et indicateurs ne doit ainsi pas être trop important pour faciliter la lecture.

Une difficulté réside également dans le traitement croisé de données statistiques et de terrain. NB : Le type de critères et la façon de les traiter doivent être bien identifiés en amont.

Enfin, l'outil pouvant être mis à jour ou alimenté par différents utilisateurs, les données renseignées doivent ainsi être normalisées et unifiées pour ne pas créer de confusion dans leur interprétation.

Aussi, l'enjeu de cadrage et d'homogénéisation de traitement et de diffusion des données s'avère ainsi fondamental. Une première année est alors nécessaire pour fixer les règles de maniement et d'interprétation des différentes données.

Définir l'accès à des données parfois confidentielles

Le maître d'ouvrage est soumis à des règles de précaution pour l'utilisation de données pour certaines réservées. Des droits d'accès sont ainsi à prévoir. Des systèmes de convention sont alors signés avec les communes et les différents utilisateurs professionnels.

Garantir la pérennisation de la démarche

Par souci de continuité du dispositif et de transversalité avec l'ensemble des observatoires, la Métropole de Grenoble a pour objectif d'internaliser ces compétences afin de mailler l'information sur les copropriétés avec l'ensemble des études sur le territoire. Cette prise en main de l'outil implique de développer les moyens humains et matériels de la collectivité.

Communiquer sur les résultats

La VOC, en sus de sa fonction d'aide à la décision interne dans les documents de planification, génère une information dense et riche qui intéresse de nombreux acteurs. La communication de ces analyses s'avère être un enjeu qui justifie et valorise les actions initiées par la collectivité. La Métropole de Grenoble dresse alors un retour synthétique et « vulgarisé » de ses diagnostics et de ses plans d'action, notamment à travers une newsletter à destination des différents partenaires et professionnels du logement. Le site Internet est également mis à jour via une newsletter.





LE DISPOSITIF DE VEILLE ET D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS (VOC)

Lorient Agglomération

1

Le contexte et les enjeux

La qualité du parc privé, en particulier des copropriétés, constitue pour Lorient Agglomération un enjeu en matière de politique de l'habitat. Ce parc de logements constitue un vecteur principal d'accession, notamment sociale, à la propriété dans l'agglomération et dans la Ville centre, et joue un rôle non négligeable dans l'offre locative privée à coûts maîtrisés.

LE LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION

25 communes

202 494 habitants

118 539 logements

85% de résidences principales

60% de maisons individuelles

2514 copropriétés

23 577 logements en copropriétés

17 644 logements sociaux

Source : MAJIC 2018 - INSEE 2016

Le parc en copropriété présente plusieurs enjeux tant sur le plan social, qu'environnemental ou encore urbain à l'échelle de l'agglomération :

- ▶ la revalorisation des centres-villes et centres-bourgs ;
- ▶ le renouvellement du parc privé ;
- ▶ le maintien des équilibres au sein du parc privé avec une offre de logements pour des ménages modestes ;
- ▶ le besoin d'intervenir sur le renouvellement énergétique et faire face aux difficultés techniques liées à l'obsolescence des matériaux de construction notamment pour le parc issu de la reconstruction.

Pour accroître la connaissance de ce parc et pouvoir intervenir le plus précocement possible sur les copropriétés présentant des fragilités ou des difficultés, Lorient Agglomération a ainsi mis en place un observatoire des copropriétés à partir de 2016. En effet, si l'agglomération de Lorient avait développé des actions sur le parc privé via notamment des aides au ravalement et au traitement des cœurs d'îlot, l'intervention sur les copropriétés demeurait peu développée comparativement à d'autres territoires confrontés eux à des processus de déqualification plus importants de ce parc.

Les objectifs de l'observatoire :

- ▶ affiner la connaissance du parc des copropriétés, en termes de bâti, de données socio-économiques, de positionnement sur le marché et d'intégration urbaine ;
- ▶ identifier le plus en amont possible les difficultés rencontrées par les copropriétés ;
- ▶ permettre de classer les copropriétés par rapport à leurs difficultés et d'évaluer, le cas échéant, les problématiques auxquelles elles ont à répondre, et cela, le plus en amont possible ;
- ▶ concevoir les procédures partenariales d'intervention dans le contexte actuel des politiques publiques du logement et de la transition énergétique ;
- ▶ suivre l'évolution de ces copropriétés dans la durée et étudier les éléments de changement ;
- ▶ permettre à la collectivité locale de hiérarchiser ses interventions ;
- ▶ construire un partenariat large avec les acteurs du logement, en particulier privés, pour faciliter le fonctionnement de ces copropriétés (conseil, ingénierie, financement, ...).

La démarche d'observation a vocation à être pérennisée pour évaluer également les impacts des politiques conduites. Le nouveau PLH (2017-2024) poursuit ainsi l'action d'observation des copropriétés ainsi que les actions préventives d'information et de sensibilisation des copropriétaires, notamment en matière de rénovation énergétique. L'accompagnement des copropriétés est mené par l'Espace Info Habitat, guichet unique de l'habitat réunissant plusieurs partenaires agissant en faveur de l'habitat privé (services habitat et permis de construire de Lorient Agglomération, ALOEN, ADIL, CAUE) et assurant le suivi animation du PIG habitat de l'agglomération.

La mise en œuvre et le suivi de l'observation

Sous maîtrise d'ouvrage de Lorient Agglomération, elle est mise en œuvre par AudéLor (agence d'urbanisme et de développement économique et technopole du Pays de Lorient) dans le cadre du dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés) soutenu par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Un comité de suivi présidé par le vice-président Habitat de Lorient Agglomération est composé des services de Lorient Agglomération, un représentant de l'Anah, d'ALOEN (agence locale de l'énergie de Bretagne Sud) et de l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) ainsi que des maires des principales communes dotées de copropriétés.

2

La méthode d'observation

L'exploitation de fichiers et la géolocalisation

L'observation des copropriétés nécessite de mobiliser des données de provenances variées afin de garantir la pertinence de l'information et le suivi dans le temps.

L'observation est principalement basée sur l'exploitation des fichiers fonciers MAJIC. Ces données permettent d'identifier l'ensemble des copropriétés de l'agglomération et de les géolocaliser sur SIG (système d'information géographique) par unité foncière. Elles fournissent le nombre de logements et de commerces, la date de construction, le nombre de propriétaires occupants et de locataires, la taille des logements, etc.

D'autres données viennent compléter cette description. Le fichier « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) permet d'estimer les valeurs des différentes copropriétés et leur évolution dans le temps. Les données relatives à la taxe d'habitation sont quant à elles utilisées pour caractériser l'occupation sociale de l'immeuble au travers du nombre de ménages plafonnés ou dégrévés selon leurs ressources ainsi que pour mesurer la vacance.

Le périmètre de l'observation tient compte de certaines caractéristiques :

- ▶ la copropriété est située sur une parcelle unique,
- ▶ au moins 2 lots sont destinés à l'habitat (appartement ou maison),
- ▶ au moins 50 % des logements appartiennent à des propriétaires privés : la copropriété ne compte pas plus de 50 % de logements sociaux,
- ▶ exclusion de certaines situations atypiques (copropriétés dites horizontales de villages-vacances ou d'hôtels-appartements (Guidel-Plages (7), Quéven (golf), ancien hôtel terminus-l'Orientis-Lorient).

La construction des indicateurs

À partir des données recueillies, huit indicateurs ont été retenus pour calculer le risque de fragilité. Ce sont :

- ▶ la capacité contributive des occupants et des bailleurs à engager un programme de travaux le cas échéant (taux d'occupants et de propriétaires occupants modestes);
- ▶ la présence d'un ou plusieurs commerces susceptibles de constituer un frein dans l'engagement de travaux dans les parties communes ou de structure;
- ▶ la présence de petits logements qui peuvent être significatifs d'une occupation par des ménages modestes;
- ▶ la vacance des logements, notamment sur une longue durée;
- ▶ la valeur vénale des logements et la fréquence des ventes pour les copropriétés ayant fait l'objet de transactions.

D'autres caractéristiques comme la taille des logements, la taille des copropriétés et l'âge des copropriétés servent d'éléments de filtrage permettant de zoomer sur des profils de copropriétés (petites copropriétés, copropriétés de la reconstruction ou des années 60/75 par exemple).



La méthode de scoring

Au final, une méthode de scoring permet d'attribuer une note qui représente le risque potentiel de fragilité. Le calcul tient compte des huit indicateurs retenus, chacun étant pondéré selon son incidence probable sur le fonctionnement et l'état de la copropriété. Un jeu de couleurs (vert, orange, rouge) correspondant aux notes facilite la représentation cartographique.

Les indicateurs et la pondération utilisés pour définir la liste des immeubles à surveiller sont les suivants :

- ▶ fort taux de vacance longue durée,
- ▶ fort taux de présence de ménages occupants modestes,
- ▶ forte concentration de petits logements,
- ▶ présence de commerces,
- ▶ écart avec les prix de l'Iris ou de la commune,
- ▶ évolution des prix/m² entre deux périodes de 4 ans : (2020-2013) et (2014-2017).

A chaque indicateur, une note de 1 à 3 est attribuée. En fonction des pondérations, la note finale est également de 1, 2 ou 3. Les indicateurs reflètent une situation passée et constituent une présomption de l'état de l'immeuble. Pour aller plus loin sur une copropriété, une visite de terrain est nécessaire et l'apport des syndics indispensable ainsi que si besoin, la réalisation d'un diagnostic multicritères.

Les ajustements opérés dans le périmètre et les indicateurs

La méthode a été ajustée en 2017/2018 au vu des enseignements de la première phase exploratoire et de construction de l'observatoire :

- ▶ soustraction des copropriétés ayant plus de 50 % de logements HLM,
- ▶ resserrement de l'indicateur « vacance » sur la vacance de plus de trois ans,
- ▶ prise en compte de l'indicateur relatif aux fragilités économiques de l'ensemble des ménages occupants (propriétaires occupants et locataires) : l'indicateur relatif à la fragilité économique des seuls propriétaires occupants a été retiré car jugé moins fiable ;
- ▶ resserrement de l'indicateur relatif à la TH (taxe d'habitation) sur les ménages bénéficiant d'au moins 50 % de dégrèvement.

3

Les principaux résultats de l'observation

Caractéristiques générales du parc en copropriété

Les copropriétés identifiées représentent une composante essentielle du parc immobilier des centralités urbaines. Elles sont au nombre de 2514 dans l'ensemble de l'agglomération, représentant 23424 logements soit 20 % de l'ensemble des logements et 47 % du parc des logements collectifs de l'agglomération.

Le parc en copropriété se caractérise principalement par :

- ▶ une concentration des copropriétés sur la Ville centre (63 % des copropriétés) puis dans une moindre mesure sur les communes urbaines (19 % dans les communes de Lanester, Hennebont, Ploemeur) ;
- ▶ une dominante de copropriétés de petite taille (67 % des copropriétés comptent moins de 6 logements) en relation avec l'importance du parc en copropriété datant de la reconstruction ; en revanche, en nombre de logements, les parts des catégories de tailles sont pratiquement égales ;
- ▶ si en nombre de copropriétés la part du parc de la reconstruction est la plus importante, en nombre de logements la période de la reconstruction s'apparente à celle des grands ensembles (environ 5680 logements pour chacune des périodes) ;
- ▶ une part importante de ménages modestes (36 %) et une sur représentation de ceux-ci dans les copropriétés construites dans la période des « grands ensembles » entre 1963 et 1976 ;
- ▶ un parc occupé à 45 % par des propriétaires occupants avec une sur représentation dans les immeubles des périodes « grands ensembles » ainsi que ceux des années 80 ;
- ▶ une baisse de 8 % des valeurs vénales entre les 2 périodes (2010/2013) et 2014/2017). Le prix moyen au m² le plus bas concerne le parc des grands ensembles.

Répartition des copropriétés et des logements en fonction des périodes de construction

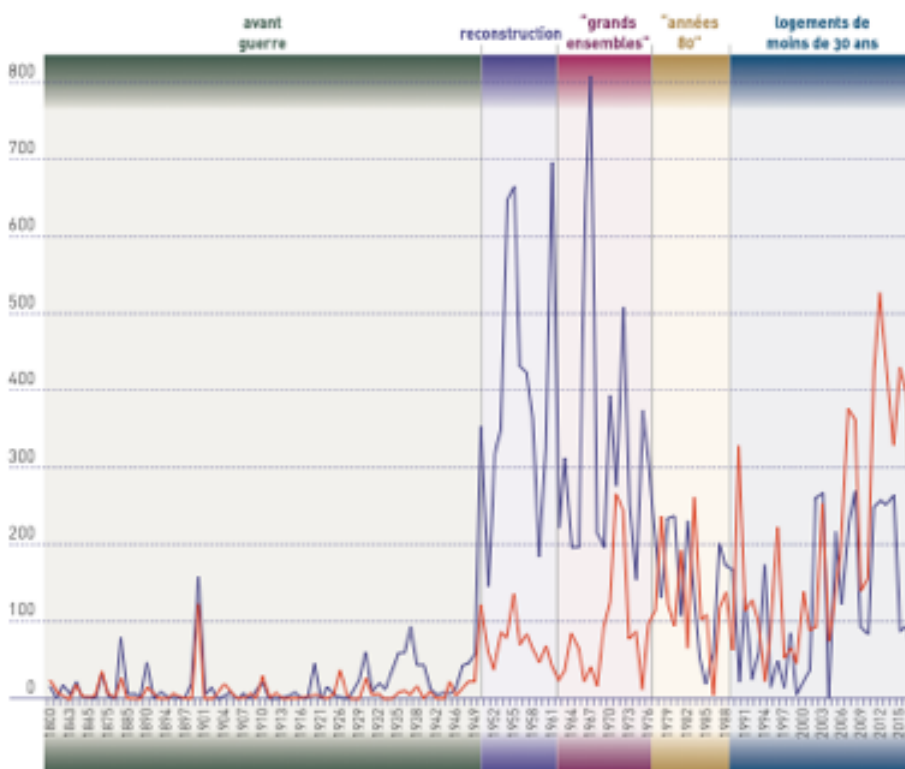
Source : Majo (1^{er} janvier 2018)

| Périodes | Agglomération | | Lorient | | Hors Lorient | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| | Nombre des copropriétés | Nombre des appartements | Nombre des copropriétés | Nombre des appartements | Nombre des copropriétés | Nombre des appartements | |
| Avant-guerre et sortie guerre | 1450 à 1948 | 421 | 1879 | 243 | 1250 | 178 | 629 |
| Reconstruction | 1949 à 1962 | 1103 | 5685 | 879 | 4790 | 224 | 895 |
| "Grands ensembles" | 1963 à 1976 | 379 | 5672 | 246 | 4406 | 133 | 1266 |
| "Années 80" | 1977 à 1988 | 159 | 2824 | 77 | 1617 | 82 | 1207 |
| "Moins de 30 ans" | 1989 à 2017 | 433 | 7285 | 137 | 2852 | 296 | 4433 |
| Non renseignés | | 19 | 79 | 8 | 29 | 11 | 50 |
| Total | | 2514 | 23 424 | 1590 | 14 944 | 924 | 8480 |

Évolution et comparaison du nombre d'appartements par année de construction entre Lorient et les communes hors Lorient, depuis 1800

■ Lorient ■ Agglomération sans Lorient

Source : Majo (1^{er} janvier 2018)



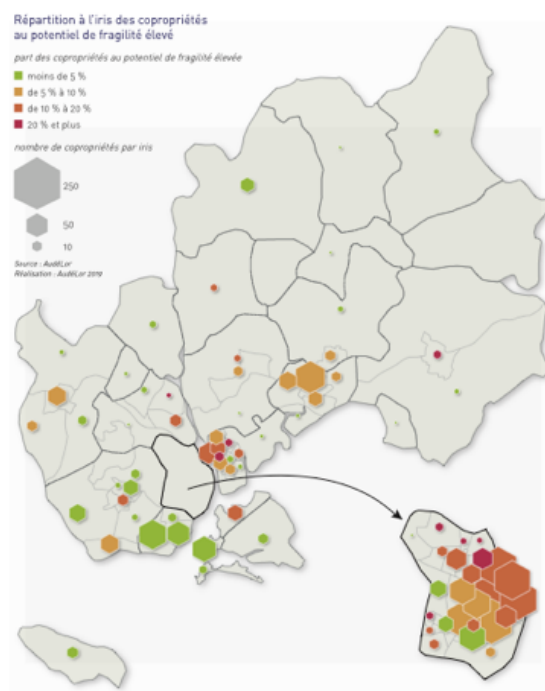
Source : Les copropriétés dans l'agglomération de Lorient – état des lieux et mesure de la fragilité potentielle, études urbaines et aménagement n°127, Audelor.



Identification et caractérisation des copropriétés potentiellement fragiles

Les copropriétés potentiellement fragiles représentent 11 % des copropriétés (282 copropriétés) et 18 % des logements en copropriété (4 187 logements) :

- ▶ Elles sont un peu plus représentées dans le parc des années 1963 à 1976.
- ▶ Environ un quart du total des copropriétés de 50 à 345 logements sont potentiellement fragiles et également un quart des copropriétés comptant de 7 à 20 logements.
- ▶ 90 % des copropriétés potentiellement fragiles sont localisées à Lorient, Lanester et Hennebont.



Source : Les copropriétés dans l'agglomération de Lorient – état des lieux et mesure de la fragilité potentielle, études urbaines et aménagement n°127, Audelor.

État potentiel des copropriétés selon la période de construction

Source : AudéLor

| Périodes | | Nombre de copros potentiellement fragiles | Part / Total | Part / Période |
|-------------------------------|-------------|---|--------------|----------------|
| Avant-guerre et sortie guerre | 1450 à 1948 | 47 | 17 % | 11 % |
| Reconstruction | 1949 à 1962 | 143 | 51 % | 13 % |
| "Grands ensembles" | 1963 à 1976 | 56 | 20 % | 15 % |
| "Années 80" | 1977 à 1988 | 15 | 5 % | 9 % |
| "Moins de 30 ans" | 1989 à 2017 | 20 | 7 % | 5 % |
| Non renseignés | | 1 | | |
| Total | | 282 | 100 % | 11 % |

État potentiel des copropriétés selon la catégorie de taille

Source : AudéLor

| Taille des copropriétés | Nombre de copros potentiellement fragiles | Part / Total | Part / Catégorie de taille |
|------------------------------------|---|--------------|----------------------------|
| 2 à 6 logements par copropriété | 113 | 40 % | 7 % |
| 7 à 20 logements par copropriété | 128 | 45 % | 23 % |
| 21 à 49 logements par copropriété | 24 | 9 % | 12 % |
| 50 à 345 logements par copropriété | 17 | 6 % | 23 % |
| Total | 282 | 100 % | 11 % |

4

Enseignements et perspectives

Identifier les copropriétés potentiellement fragiles pour anticiper les dégradations et agir avant leur aggravation : tels sont les objectifs majeurs de l'observatoire des copropriétés mis en place en 2016 à l'échelle de l'agglomération de Lorient.

En permettant de mieux connaître le parc en copropriété, de repérer, qualifier et graduer les fragilités des copropriétés, cet observatoire est également un support pour la construction d'un partenariat avec les acteurs privés ou publics. Les services de Lorient Agglomération ont ainsi initié des actions de communication et de sensibilisation auprès des acteurs privés (syndics, copropriétaires) via l'animation d'ateliers, l'accompagnement à l'enregistrement des copropriétés, la parution de guides (« Bien acheter en copropriété »).

Une observation permettant de prioriser et qualifier les interventions publiques

L'observation permet une surveillance accrue des copropriétés identifiées comme fragiles, une aide à la décision pour lancer des études pré-opérationnelles ou des diagnostics plus précis et ensuite, justifier l'intégration d'une copropriété dans un dispositif soit préventif et d'accompagnement (POPAC) soit de redressement tel qu'une OPAH CD.

L'observatoire a ainsi contribué à l'identification des enjeux sur les copropriétés dans le cadre des politiques menées au titre du NPNRU et de l'action cœur de ville via le repérage de copropriétés potentiellement fragiles sur ces secteurs. Dans ce cadre, Audélor a opéré un repérage de terrain afin de valider le choix des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles par l'observation.

Des études pré-opérationnelles ont ensuite été lancées sur les copropriétés potentiellement fragiles de ces secteurs afin d'approfondir leurs difficultés via des diagnostics multicritères et de définir les stratégies d'intervention les plus adaptées en relation avec ces politiques. En lien avec la réalisation de ces études pré-opérationnelles, l'observatoire a réalisé des explorations complémentaires sur le positionnement de ces copropriétés sur le marché logement via une analyse longitudinale et une analyse comparative avec des copropriétés similaires et implantées sur d'autres secteurs de l'agglomération.

Actuellement une réflexion est engagée sur la stratégie et les modalités d'intervention à mettre en place sur ces secteurs (quartier NPNRU et cœur de ville) ainsi qu'à l'échelle de l'agglomération en termes d'accompagnement et de prévention des copropriétés fragiles.

Améliorer le ciblage des copropriétés potentiellement fragiles

Dans la perspective d'intervenir le plus précocement possible, Lorient Agglomération réfléchit à la façon de mieux intervenir auprès des copropriétés potentiellement fragiles. En effet, dans les ateliers d'information des copropriétaires, ce sont principalement les copropriétés « vertes » qui sont représentées. L'agglomération envisage en conséquence de mieux cibler les copropriétés fragiles via des informations auprès des syndics professionnels identifiables dans le registre d'immatriculation et un boitage dans les copropriétés gérées par un syndic bénévole. Cette évolution s'inscrit dans une volonté de déployer la communication actuelle plutôt institutionnelle, c'est à dire rendant compte des actions conduites, vers une communication plus opérationnelle et plus proche des besoins d'accompagnement des copropriétaires.

Des développements de l'observatoire envisagés : intégration des données du registre d'immatriculation et extension du périmètre à l'habitat collectif privé

Du fait d'une amélioration de la couverture des copropriétés par le registre des immatriculations, Audélor réfléchit à intégrer des données issues du registre afin de construire de nouveaux indicateurs tels que le taux d'impayés pour enrichir l'observatoire et en conséquence faire évoluer la méthode de scoring.

La prise en compte des problématiques d'habitat dans le périmètre de l'action cœur de ville conduit Lorient Agglomération à envisager l'extension de l'observation à l'ensemble de l'habitat collectif privé y compris les mono-propiétés, afin de mieux traiter ces problématiques en relation avec des enjeux de requalification urbaine (cœurs d'îlots, linéaires, angles d'îlots...).

LE PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC)

| | |
|------------------------------|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés |
| Initiative | Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat |
| Élaboration | Pas de préalable requis |
| Contenu | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah ▶ Clauses-typées de la convention validées en CA de l'Anah ▶ Périmètre : <ul style="list-style-type: none"> - une copropriété - un groupe de copropriétés - un territoire plus large ▶ Missions : <ul style="list-style-type: none"> - Repérage - Animation : mise en place de partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de copropriétés - Diagnostic multicritère de la copropriété - Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés - Suivi et signalement ▶ 3 typologies de dispositifs : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque des fragilités sont pré-repérées ou observées - Dans certains cas, en pré-opérationnel - En post-opérationnel |
| Instance de pilotage | Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage |
| Financement | <u>Aide à l'ingénierie :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €/an ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les copropriétés du POPAC ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères |
| Durée | 3 ans Prolongation possible d'une année sur justification |
| Financeur | Anah |
| Textes réglementaires | Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016 |

POPAC DES COPROPRIÉTÉS DE LA RECONSTRUCTION

Le POPAC de Saint-Nazaire Pierre angulaire du plan d'action en faveur des copropriétés du centre-ville (patrimoine de reconstruction)

1

Le contexte

La **Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE)** réunit 10 communes du littoral atlantique et compte 122 000 habitants, dont 70 000 à Saint-Nazaire. Elle est la deuxième agglomération de Loire-Atlantique après Nantes et constitue un pôle économique important du Grand Ouest, notamment grâce au port, aux chantiers navals et à Airbus.

La CARENE conduit une **politique de l'habitat dynamique** et met en œuvre son troisième PLH pour la période 2016-2022. Elle conduit sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat privé à la fois par une équipe dédiée (Délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé, niveau 3), par de multiples aides financières selon les cibles et thématiques et par l'engagement de démarches innovantes et expérimentales.

La CARENE fait partie et s'investit dans le **club des villes de la reconstruction (PRISME)** qui organise régulièrement des rencontres et colloques sur le traitement des copropriétés de cette période, le dernier en date ayant justement été organisé à Saint-Nazaire en octobre 2015 (cf. actes du colloque).

Le **centre-ville de Saint-Nazaire** constitue le centre marchand et administratif de l'agglomération. Reconstitué après guerre, le centre-ville comprend plus de 900 copropriétés dont 92 % comptent moins de 10 logements. 56% des logements sont locatifs.

Pour agir sur la perte d'attractivité constatée dans le centre-ville (baisse des prix, logements vacants, paupérisation), la Ville de Saint-Nazaire a défini un **projet urbain** visant à améliorer significativement la qualité environnementale et urbaine, la vie culturelle et commerciale, avec des actions sur les espaces publics, les commerces, les constructions neuves, une AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)... L'objectif est également de faire prendre conscience aux habitants des atouts du parc de la reconstruction.

Tandis que la Ville pilote les actions urbaines, la CARENE pilote la politique habitat, qui se décline notamment pour le centre-ville de Saint-Nazaire, par un **plan global d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville**.

Ce plan d'action a été mis en place par la CARENE fin 2013, suite à une étude diagnostic/préconisations réalisée par SOLIHA.

Il comprend de nombreuses aides à la rénovation de l'habitat (audit, travaux en parties communes), une opération exemplaire et démonstratrice « Le Guérandais », ainsi que des opérations d'acquisitions foncières pour des requalifications lourdes dans le cadre d'une concession d'aménagement et le POPAC.

La CARENE a lancé, avec le soutien de l'Anah, l'un des premiers POPAC au niveau national, de 2013 à 2016, puis l'a renouvelé pour 2017-2019.

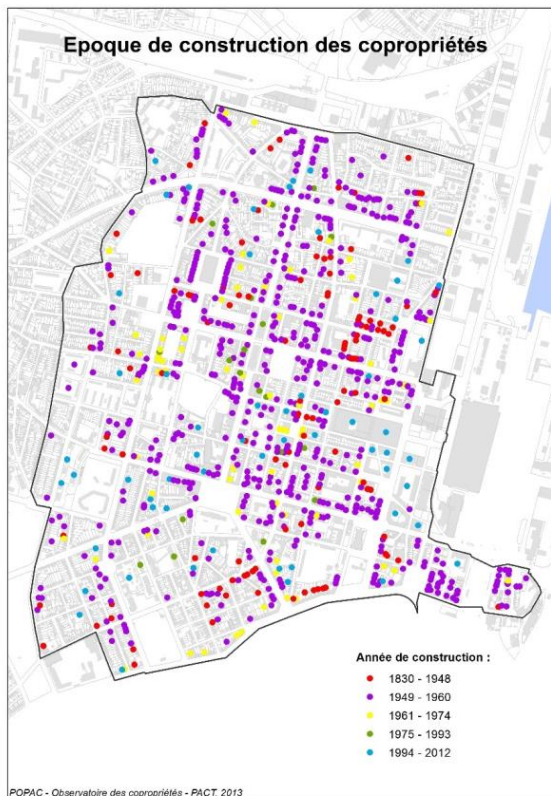
Le POPAC est piloté par le chef de projet Habitat de la Reconstruction de la CARENE et animé depuis le départ par une équipe constituée de SOLIHA et de la CLCV.

Parallèlement au POPAC, la CARENE a lancé en 2016 l'**appel à projets « rénovation des copropriétés de la reconstruction »** pour identifier les premières copropriétés volontaires.

La CARENE et la Ville ont mis en place une concession d'aménagement pour des acquisitions-améliorations, avec notamment un **immeuble démonstrateur** pour montrer le champ des possibles de la rénovation d'un bâti de la reconstruction et inciter à valoriser le patrimoine du centre-ville.

À noter également : la CARENE a été lauréate en 2016 de l'appel à projets du ministère du Logement et de l'Habitat durable « Villes de demain » ou ÉcoCités, qui a permis d'avoir une ambition importante sur la rénovation énergétique des copropriétés.





Périmètre du POPAC du centre-ville de Saint-Nazaire et cartes issues de l'observatoire

2

Les objectifs du POPAC

Le POPAC est inscrit dans le plan d'action en faveur des copropriétés, qui répond à 5 objectifs principaux :

- ▶ Disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc afin d'être en capacité d'intervenir de manière préventive et d'enrayer la fragilisation en cours.
- ▶ Montrer par l'exemple et le partenariat la rénovation du parc de la Reconstruction, à travers une opération publique démonstratrice et l'accompagnement d'opérations privées.
- ▶ Inciter à la réalisation de travaux grâce à un dispositif d'aides incitatif.
- ▶ Améliorer l'environnement des copropriétés (requalification des cours et passages communs).
- ▶ Révéler le potentiel du parc et faire connaître les actions qui y sont menées.

Le premier POPAC mis en œuvre de 2013 à 2016 a permis trois grandes avancées :

- ▶ **La mise en place d'un observatoire dynamique** des copropriétés du centre-ville: cet outil, **ORCOP**, donne désormais une connaissance générale des 576 copropriétés de la Reconstruction de 3 logements et plus du centre-ville de Saint-Nazaire. Des indicateurs de fragilité construits à partir de ceux de l'Anah et alimentés à partir du croisement de données (MAJIC, DVF, DIA...) et d'informations issues des enquêtes de terrain ont permis de classer le parc selon 4 niveaux de fragilité.
- ▶ **La mise en place d'un programme de sensibilisation et de formation** des copropriétaires à leur rôle dans la copropriété et aux devoirs et obligations de chacun: **34 ateliers**

réunissant au total près de 550 personnes ont été organisés: ateliers thématiques, « cafés copro »...

▶ **Une action spécifique sur les cours communes:** cette question récurrente à Saint-Nazaire depuis plusieurs années est une problématique spécifique aux villes de la Reconstruction. Les cœurs d'îlots, pièces maîtresses de l'organisation urbaine de la ville reconstruite, sont aujourd'hui en déshérence et contribuent à la déqualification du centre-ville et à sa perte d'attractivité. L'objectif est d'inciter les propriétaires de ces espaces à les requalifier, en les aidant préalablement à les sortir de l'indivision pour qu'ils s'organisent sous un régime juridique facilitant la prise de décision.

Les objectifs pour le deuxième POPAC sont les suivants :

- ▶ **Poursuivre le repérage et la connaissance des copropriétés les plus fragiles**, notamment dans les périmètres stratégiques.
- ▶ **Organiser juridiquement les copropriétés et les cours communes:** doter de syndics (bénévoles ou professionnels) les petites copropriétés non gérées, inciter à l'organisation juridique et à la réalisation de travaux sur les espaces extérieurs privés.
- ▶ **Maintenir et amplifier la dynamique de formation et de sensibilisation des copropriétaires** issue du 1^{er} POPAC en concentrant les efforts sur l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles (réalisation de diagnostics multicritères) et en proposant aux copropriétaires des outils répondant à leurs besoins.

3

Le mode opératoire

La CARENE a, dès le départ, imaginé une politique d'intervention dans les copropriétés sur une durée longue.

C'est particulièrement nécessaire dans le cadre d'actions préventives, car les copropriétaires sont, au départ, peu identifiés et peu demandeurs, mais cela vient peu à peu en faisant connaître les actions.

Le premier POPAC a permis de concevoir les outils et de lancer des actions de communication auprès des habitants et copropriétaires du centre-ville, dans le but d'être progressivement identifiés et de donner envie de participer aux différentes actions proposées.

La CARENE et l'équipe d'animation ont dû déployer de multiples actions de communication, démarches de terrain auprès des habitants..., pour rencontrer des copropriétaires et les inciter à participer.

Pour cette première période, les actions étaient ouvertes à toute copropriété et copropriétaire volontaire, le but étant de mobiliser et faire connaître les actions.

Le premier POPAC a également permis de construire l'observatoire (à partir de l'outil ORCOP) et de définir l'accompagnement et l'ingénierie juridique à proposer sur les cours communes.

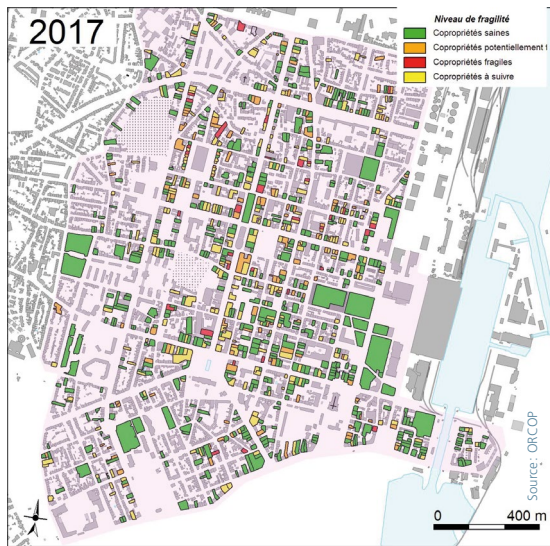
Le POPAC 2 poursuit les actions du POPAC 1 et améliore les outils.

Il cible prioritairement les copropriétés les plus fragiles identifiées par l'observatoire, dans le but d'aller vers elles, et de réaliser un diagnostic multicritère.

L'observatoire :

- ▶ actualisation annuelle des données quantitatives (dernière : automne 2017);
- ▶ poursuite de la collecte des données qualitatives en ciblant les copropriétés « rouges » et les périmètres stratégiques d'observation ainsi que les données de gestion et financières;
- ▶ engagement de diagnostics multicritères sur des copropriétés fragiles ciblées;
- ▶ mise en place d'une interface SIG.

543 244 126 33

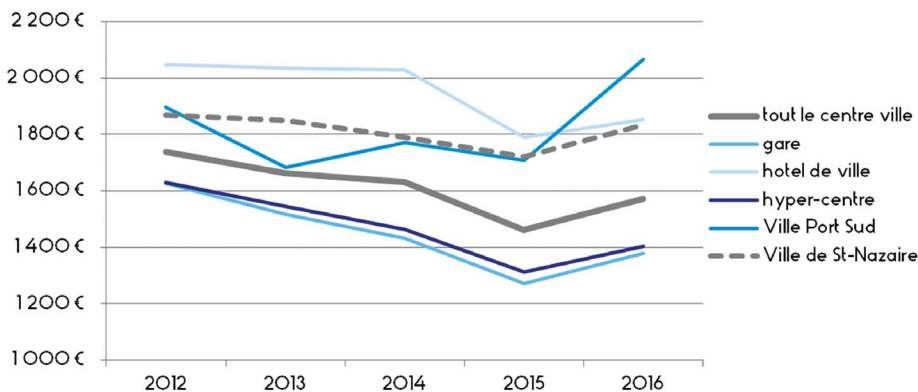


Le classement des copropriétés au 1^{er} août 2017



Zoom sur un secteur concentrant les copropriétés en difficultés

Evolution des prix médians des intentions de reventes d'appartements





Les ateliers collectifs d'information et de sensibilisation : accompagnement collectif des copropriétaires pour les former à leur rôle dans la copropriété et les amener à s'organiser

- ▶ Formule repensée : nouvelles thématiques (immatriculation au Registre des copropriétés, « Venez avec vos questions », louer en copropriété, acheter/vendre en copropriété, accessibilité et vieillissement, conflits de voisinage...), format plus court (1 h 30 au lieu de 2 h), plus d'interactivité (quizz, théâtre-forum, partage d'expériences).
- ▶ Les ateliers « à la carte », individuels et personnalisés : conseil juridique et accompagnement sur un sujet spécifique suite à la sollicitation des copropriétaires, avec, à partir de septembre 2017, une formule « Je monte mon syndic bénévole » en 1 heure (explication de la procédure d'inscription, documents d'appui, présence en AG si besoin...).



L'accompagnement renforcé des cœurs d'îlots : accompagnement des indivisaires des cours et passages du centre-ville dans l'organisation juridique

- ▶ Les copropriétaires et habitants sont de plus en plus conscients de la dévalorisation qu'apportent ces espaces et commencent donc à se mobiliser pour que des actions puissent se mettre en place, notamment l'installation de barrières d'accès, la réalisation de travaux sur les voiries...
- ▶ Le POPAC permet d'aider les copropriétaires à s'organiser et à formaliser une structure juridique définitive (ASL) ou transitoire (copropriété), à mettre éventuellement en place une administration judiciaire provisoire, quand les travaux sont urgents et à définir un projet de requalification.



Identification de copropriétés pour d'autres actions du plan copropriété :

Le POPAC est un dispositif très intéressant car il est complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés.

Il permet d'informer largement et de détecter des copropriétés à qui proposer les autres actions du plan d'action en faveur des copropriétés de la CARENE :

- ▶ **L'appel à projets rénovation** qui accompagne actuellement 19 copropriétés dans un projet global de travaux, et qui apporte des aides financières conséquentes pour un niveau de performance important ; cet appel à projets est animé par le groupement Urbanis/Altéréa.
- ▶ **La Thermocopro**, une action menée par Alisée (association ligérienne pour les économies d'énergie).
- ▶ **Les aides de la CARENE pour les copropriétés** : aide à l'audit, aide à l'isolation des combles et des planchers bas, aide à la réfection des parties communes, aide au ravèlement...
- ▶ **Les aides à l'habitat individuelles** ciblant les logements en copropriété.

4

Perspectives

Le POPAC de Saint-Nazaire est exemplaire car il s'inscrit dans un plan global d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire.

C'est la conjonction de toutes les actions qui rend l'intervention publique perceptible et qui encourage les copropriétaires à se mobiliser et à se saisir de cette dynamique.

De 2013 à 2017, le POPAC est monté en charge, avec des résultats très positifs, malgré les difficultés inhérentes aux actions préventives et aux très petites copropriétés, pour :

- ▶ mobiliser les syndic professionnels (peu nombreux) et bénévoles;
- ▶ mobiliser les copropriétaires et les habitants des copropriétés et des cours communes;
- ▶ obtenir des documents juridiques sur les copropriétés.

Pour les 2 prochaines années du POPAC, la CARENE prévoit :

- ▶ un nouveau programme d'ateliers;
- ▶ une actualisation annuelle de l'observatoire;
- ▶ deux nouveaux diagnostics multicritères par an.

Et après le deuxième POPAC ?

Toutes ces actions sont à penser à moyen et à long terme au vu du nombre de copropriétés (plus de 900) et de leur petite taille (moins de 10 logements, le plus souvent 3 ou 4 logements). Ce type de copropriété aura régulièrement besoin de conseils et d'accompagnement.

À partir de l'expérience des cours communes accompagnées par le POPAC 2 puis l'appel à projets, la CARENE a la volonté d'expérimenter de nouveaux outils pour organiser les cours, tels qu'une aide aux travaux sur les cours communes.

Contacts pour en savoir plus :

CARENE :

Alain Bette : bettea@agglo-carene.fr
Erika Maurice : mauricee@agglo-carene.fr

SOLIHA :

Elisabeth Soltner-Laforge : e.soltner@solihha.fr
Pauline Masse : p.masse@solihha.fr

DDT :

Françoise Lebreton :
francoise.le-breton@loire-atlantique.gouv.fr

Annexe

Exemples d'accompagnement pour une cour commune : îlot République/accompagnement à la création d'une ASL

Quel contexte ?

- ▶ La parcelle VX69 est une cour commune aux copropriétés du 22/24/26 et 28 avenue de la République. La parcelle voisine VX92 a réalisé des travaux de réfection il y a quelques années, grâce à la saisine du TGI par plusieurs copropriétaires indivisaires et la désignation d'un administrateur judiciaire provisoire.
- ▶ Cette cour privée est sous le régime de l'indivision, d'où l'absence de gestion et de bon entretien. Tous les indivisaires sont juridiquement responsables de leur entretien. Leur responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident.

Quel outil ?

- ▶ La solution la plus souple quant à son fonctionnement est la création d'une Association syndicale libre (ASL) régie par une ordonnance de 2004.
- ▶ À ce titre, elle sera fondée à engager toute étude de faisabilité d'aménagement, à commander des travaux après décision de l'assemblée, à en assurer la maîtrise d'ouvrage, à répartir les coûts entre coindivisaires...
- ▶ L'ASL est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Ce syndicat règle les affaires de l'ASL par délibération.

Quelles actions de la collectivité et de l'opérateur ?

- ▶ organisation et tenue de réunions d'informations;
- ▶ mobilisation des indivisaires et des partenaires;
- ▶ rédaction des documents (statuts, bulletins...);
- ▶ collecte de l'ensemble des bulletins d'adhésion des indivisaires;
- ▶ participation aux assemblées générales ;
- ▶ accompagnement et réponses aux questions des indivisaires;
- ▶ collaboration avec le syndic et le notaire et suivi de la rédaction des actes définitifs par le notaire et des différentes publications au Bureau des hypothèques, au Journal officiel, en préfecture;
- ▶ présence lors de la signature chez le notaire.



DISPOSITIF POPAC EN QUARTIER NPNRU

Les Couronneries à Poitiers

Cette fiche a pour objet de répertorier les étapes de mise en œuvre du POPAC de Poitiers en quartier NPNRU (le quartier des Couronneries). L'objectif sera de répondre à un certain nombre de questionnements : quelles sont les conditions de mise en œuvre de cette opération ? Quel est le cadre contractuel ? Quels partenaires sont mobilisés ? Quelles sont les tâches préalables ? Sur quels volets porte ce POPAC ? Quels sont les moyens humains et financiers à prévoir ? Quels sont les points de vigilance à prendre en compte ? Quels sont les liens avec les actions du projet de renouvellement urbain ?

1

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Le POPAC, expérimenté par l'Anah depuis 2012, est un dispositif de prévention à destination des copropriétés présentant des premiers signes de fragilité, tels que des difficultés techniques, sociales, juridiques, financières (impayés de charges), un besoin d'appui du conseil syndical, une faible participation aux assemblées générales, etc.

L'objectif du dispositif est de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés, de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible. Le POPAC vise plusieurs types de copropriétés :

- ▶ Les copropriétés repérées potentiellement fragiles et les quartiers présentant des risques de déqualification ;
- ▶ Les copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Plan de sauvegarde, pour éviter qu'elles ne retombent dans une situation de fragilité.

Le POPAC, mis en place pour une durée de trois ans, est un outil d'ingénierie opérationnelle qui vise à agir rapidement dès le signalement d'une situation, ou de manière préventive.

Dans son instruction du 7 mars 2016, l'Anah a listé les actions possibles et pour lesquelles elle accorde des subventions dans le cadre des POPAC. La collectivité ne doit retenir que les actions répondant aux enjeux du territoire. Un POPAC peut prévoir des actions différentes au sein d'un même périmètre d'intervention :

- ▶ Des actions communes à l'ensemble des copropriétés (formations, sensibilisation, etc.) ;
- ▶ Des actions renforcées pour les copropriétés présentant des signes de fragilité et repérées lors d'un diagnostic multicritères (aide à la résolution des premières difficultés) ;
- ▶ Des actions spécifiques pour accompagner les copropriétés sortant d'un dispositif opérationnel de redressement (OPAH ou plan de sauvegarde).

La collectivité doit mettre en place une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire regroupant des compétences juridiques, techniques et sociales. Cette équipe doit assurer l'animation du dispositif et les missions opérationnelles définies dans le volet d'actions.

2

L'origine du projet : une volonté d'intervenir sur le parc privé pour éviter un déséquilibre vis-à-vis du parc social rénové

En 2014, suite aux modifications de la Loi Lamy intégrant un critère unique (à savoir, le taux de pauvreté des ménages) pour identifier les quartiers prioritaires, le quartier des Couronneries à Poitiers est entré dans la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'habitat privé n'avait jusqu'alors jamais été questionné dans ce quartier.

L'élaboration du projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a permis de faire émerger des réflexions sur la nécessité d'intervenir sur ce segment du parc.

Par ailleurs, une étude d'Urbanis conduite en 2016, avait conclu qu'il existait un déséquilibre entre le parc social réhabilité et l'habitat privé, ainsi que des fragilités au sein des copropriétés du quartier des Couronneries.

Pour enrayer ces phénomènes et intégrer pleinement les copropriétés privées dans le projet de renouvellement du quartier, il a été prévu dans le projet de convention de renouvellement urbain du quartier des Couronneries la mise en place d'un POPAC afin d'apporter une première réponse en matière de prévention et d'accompagnement des copropriétés. Grands Poitiers Communauté urbaine en est le maître d'ouvrage au titre de ses compétences relatives à l'équilibre social de l'habitat et à la politique de la ville.

Le bureau d'études Urbanis, après consultation sous forme de marché public, a été retenu pour conduire opérationnellement le dispositif. Le Grand Poitiers en assure le suivi au travers des réunions mensuelles de l'équipe projet et des échanges réguliers avec l'opérateur qui lui fournit également un bilan annuel. Par ailleurs, Urbanis participe occasionnellement aux comités techniques mensuels du projet de NPNRU afin de présenter l'avancement du POPAC aux services techniques et politique de la ville de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Le POPAC de Grand Poitiers Communauté urbaine est par ailleurs financé à 50 % par l'Anah et 25 % par la Caisse des Dépôts.

3

Le contexte opérationnel au démarrage du POPAC

La convention du POPAC a été signée en novembre 2017, au même moment que la signature de la convention NPNRU.

Il concerne les 14 copropriétés du quartier des Couronneries, soit 30 % de sa population et représente 1 316 lots d'habitation.



Les copropriétés sont situées au sein du quartier des Couronneries, construit dans les années 1960 et 1970 au nord du centre ville de Poitiers



Un comité de pilotage de lancement du POPAC a eu lieu le 23 novembre 2017 et a permis de partager et d'arrêter la méthode proposée pour la mise en œuvre opérationnelle du POPAC. Il repose sur 2 volets : un volet d'enquête sociale et de diagnostic multicritères ; et un volet de suivi animation général. Un 3^{ème} volet concernant l'accompagnement ciblé de 2 copropriétés est venu se rajouter suite au diagnostic identifiant des difficultés plus importantes sur celles-ci, et donc nécessitant un accompagnement particulier.

4

Un climat de méfiance qui a complexifié le démarrage du dispositif

En février 2018, une réunion de lancement du POPAC a été tenue au centre d'animation du quartier en présence d'Urbanis et de l'élu en charge de son suivi. Ont été invités l'ensemble des conseils syndicaux et les cinq syndicats concernés.

Cette rencontre a mis en exergue la méfiance des syndicats vis-à-vis du POPAC, à savoir :

- ▶ Une remise en cause du cadre juridique de l'intervention ;
- ▶ La crainte d'un accroissement du temps de travail non rémunéré ;
- ▶ La crainte de la réalisation d'un audit sur leur travail par l'opérateur ;
- ▶ Un refus de transmettre les coordonnées des conseils syndicaux à l'opération et de participer aux assemblées générales pour certains.

Mais également celle des conseils syndicaux, en particulier :

- ▶ Un sentiment d'ingérence ;
- ▶ Des enjeux politiques ;
- ▶ Des craintes vis-à-vis du projet urbain ;
- ▶ Un refus de s'engager pour l'ensemble de la copropriété ;
- ▶ Des difficultés à percevoir l'intérêt du dispositif.

Afin de lever toutes craintes et d'obtenir l'adhésion du plus grand nombre, des réunions individuelles avec les syndicats et conseils syndicaux ont été programmées courant mars/avril 2018. La Maison des projets du quartier des Couronneries a également accueilli une nouvelle réunion d'information, afin de permettre la transparence du dispositif. Le lancement du dispositif a par ailleurs été relayé dans Poitiers Magazine afin de permettre une plus large communication.

Le climat de méfiance demeurant très présent lors des rencontres avec les conseils syndicaux et les syndicats, il a été décidé que la participation au POPAC serait systématiquement soumise au vote en assemblée générale (AG) pour l'ensemble des copropriétés. Cette solution a permis d'asseoir la légitimité de l'intervention et d'éviter toute rétention d'information de la part des syndicats réfractaires. Cela a cependant eu des conséquences sur le calendrier d'intervention de la mission puisque plusieurs copropriétés avaient déjà tenu leurs assemblées générales annuelles au cours du 1^{er} trimestre 2018.

A l'issue de la première année, seulement sept copropriétés du quartier des Couronneries avaient voté en AG leur participation au POPAC et étaient donc entrées dans le dispositif.

Cinq copropriétés avaient réalisé leur diagnostic, six étaient en attente de validation de leur participation au POPAC en AG et une refusait d'entrer dans le dispositif.

Le retard lié au déficit de confiance a été renforcé par la présence d'un chantier à l'arrêt sur une copropriété du quartier des Couronneries. En effet, un programme de travaux avait été imaginé depuis 2014 sans démarrer :

- ▶ Le bailleur social SIPEA Habitat bénéficiait d'une autorisation de la copropriété pour assurer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du programme de travaux de rénovation énergétique de la résidence.
- ▶ ALTEREA, bureau d'études, avait été missionné en 2012/2013 pour réaliser les études préliminaires et de conception du projet.
- ▶ Avec la fusion des organismes HLM SIPEA Habitat et LOGIPARC pour devenir EKIDOM, le projet a été mis à l'arrêt.
- ▶ La mise en place d'une nouvelle convention de renouvellement urbain a également participé au retard pris dans le projet.

Les retards pris dans le projet de travaux sur cette copropriété ont accentué la méfiance des instances (syndics et conseils syndicaux) envers le POPAC. La crainte de multiplier les dispositifs et que les travaux n'aboutissent pas ayant fortement participé à ce climat, Urbanis a dû restaurer la confiance de la copropriété et créer une nouvelle dynamique dans le projet de travaux en réunissant l'ensemble des parties prenantes. Ce travail s'est mis en place progressivement courant 4^{ème} trimestre 2018 et s'est poursuivi en 2019.

5

La poursuite du POPAC

Le lancement du suivi-animation

La réalisation du « diagnostic multicritères », c'est-à-dire du diagnostic des copropriétés sur les aspects techniques, de fonctionnement et de gestion, ainsi qu'une enquête sociale par questionnaire auprès des habitants, doit permettre d'identifier les atouts et faiblesses des copropriétés et de proposer des pistes d'actions. Il permet également au syndic et au conseil syndical de disposer d'un état des lieux complet. Dans un second temps, l'opérateur réalise l'accompagnement des copropriétés sur ces difficultés identifiées, afin de les résorber. C'est la phase de suivi-animation.

La seconde année du POPAC, marquée par le lancement du suivi-animation, s'est caractérisée par la mise en œuvre d'un ensemble de formations et d'ateliers :

- ▶ Des formations pour les conseils syndicaux : sujets techniques, financiers et de gestion ;
- ▶ Des ateliers ouverts à tous les copropriétaires, leur permettant d'acquérir des informations sur le fonctionnement de base d'une copropriété ;
- ▶ Des moments de convivialité à travers le Café Copro : des moments d'échanges et de partage d'expériences entre les conseils syndicaux des résidences.

Au total, cinq événements ont été organisés en 2019. Ces actions de formation et d'animation ont rencontré un vif succès auprès des copropriétaires avec une forte participation. La mobilisation des syndicats professionnels a été moins importante puisqu'un seul syndicat a participé à l'une des réunions portant sur le thème du chauffage urbain.

Des actions d'information auprès des habitants du quartier ont aussi été mises en place :

- ▶ Participation à une réunion du conseil citoyen le 30 janvier 2019 qui a permis de communiquer auprès de plusieurs copropriétés encore réticentes à l'idée de participer au POPAC. Cela a été un véritable levier pour obtenir l'adhésion de ces résidences lors de leurs assemblées générales 2019.
- ▶ Permanences d'information, lancées en avril 2019 et ayant lieu une fois par mois, mais marquées par une faible participation.

La poursuite des diagnostics lors de la seconde année du POPAC

Prévue initialement uniquement lors de la première année du POPAC, la réalisation des diagnostics des copropriétés s'est finalement étalée sur les deux premières années du dispositif en raison de la réticence des syndicats et copropriétaires. Ainsi, au cours du premier trimestre 2019, quatre copropriétés supplémentaires ont intégré le POPAC portant le total des résidences participantes à 10.

En 2020, 12 copropriétés avaient intégré le dispositif :

- ▶ Trois copropriétés (dont une pré-ciblée au démarrage du POPAC) font l'objet d'un accompagnement renforcé pour un programme de rénovation énergétique. Deux des projets seront

votés en décembre 2020 en AG (vote initialement prévu en avril 2020, mais repoussé en raison de la crise sanitaire). La troisième copropriété votera ses travaux à la fin de l'année 2021.

- ▶ Les autres copropriétés ne présentaient pas de difficultés particulières, mais ont été maintenues dans le POPAC pour leur permettre de participer aux formations.

L'accompagnement renforcé des copropriétés pré-ciblées

Au démarrage du POPAC, deux copropriétés étaient pré-ciblées afin de bénéficier d'un accompagnement renforcé : les résidences Place de Provence et Tours Roses. L'objectif était de les accompagner dans une démarche de rénovation en leur faisant bénéficier du dispositif de l'Anah Habiter Mieux Copropriété, aide concernant les copropriétés qui ont besoin de travaux de rénovation énergétique et dont la situation financière est fragile.

La participation de ces deux résidences au POPAC s'est avérée particulièrement complexe. Pour la copropriété Place de Provence, la réticence venait essentiellement du conseil syndical qui n'était pas favorable au POPAC et opposé à la réalisation de travaux d'envergure au vu des travaux engagés régulièrement sur la copropriété. Pour celle de Tours Roses, le blocage venait essentiellement du syndicat, opposé par principe à l'intervention publique dans l'habitat privé. Après de nombreux échanges avec Urbanis, ces deux copropriétés ont finalement voté très largement la participation au POPAC en AG. Cependant, Place de Provence a conditionné sa participation à la ratification dans le protocole d'engagement d'une clause précisant qu'il ne serait en aucun cas possible d'orienter la résidence vers un programme de travaux. Ainsi, un diagnostic de la copropriété a bien été réalisé mais aucun accompagnement renforcé n'a été engagé au vu des conclusions du diagnostic.

La copropriété Tours Roses s'est quant à elle engagée dès septembre 2018 dans le POPAC. Le diagnostic de la copropriété a été réalisé et restitué en mars 2019. En parallèle, l'accompagnement dans un programme de rénovation énergétique a été engagé en partenariat avec EKIDOM, chargé de la partie technique.

En effet, un accord daté de 2013 et validé par SIPEA Habitat (ancien EKIDOM) et la copropriété prévoyait que le bailleur social supporterait le coût des études de conception de maîtrise d'œuvre du projet. Cette aide importante du bailleur a été fondamentale pour que la copropriété se lance dans des travaux. Le maître d'œuvre retenu par EKIDOM pour ce marché est le bureau d'études ALTEREA. La consultation des entreprises a été réalisée fin 2019 et s'est étendue jusqu'au premier semestre 2020. La crise sanitaire liée au COVID-19 aura un impact important dans le calendrier du projet puisqu'un retard de plusieurs mois est à prévoir avant le démarrage du chantier. Le projet s'étalera au-delà de la fin du POPAC prévue en novembre 2020.



Pour aider financièrement les copropriétaires à supporter le coût des travaux, l'Anah a validé l'éligibilité de la résidence au dispositif Habiter Mieux Copropriété. Procvivis participera également au projet pour préfinancer les aides publiques et proposer des prêts à taux zéro aux propriétaires occupants les plus modestes. En complément, Urbanis a répondu à un appel à projet de la Région afin de bénéficier d'une aide complémentaire. Le dossier a été validé en mars 2020.

**Prestation à bon de commande :
accompagnement renforcé de la copropriété
Georges Pompidou**

La résidence Georges Pompidou est la première copropriété à avoir souhaité participer au POPAC en 2018. Les conclusions du diagnostic multicritères ont mis en évidence plusieurs indices de fragilité : un taux d'impayés supérieur au seuil de l'Anah, une étiquette énergétique D et un état du bâti vieillissant nécessitant à moyen terme des travaux d'envergure en façade. A la suite de la présentation du diagnostic, la copropriété a manifesté son souhait d'être accompagnée pour mener un programme de rénovation énergétique global. Après validation par Grand Poitiers, Urbanis a été missionné pour mener à bien ce projet.

Urbanis a ensuite aidé la copropriété à définir son projet et à réaliser un appel d'offres afin de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre capable de répondre aux besoins de la résidence :

- ▶ Novembre 2018 : validation par la copropriété du principe de démarrage d'un projet de rénovation globale (en assemblée générale) ;
- ▶ Janvier à mai 2019 : lancement d'un appel d'offres auprès de plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre ;
- ▶ 17 juin 2019 : assemblée générale pour nommer une équipe de maîtrise d'œuvre.

En parallèle, l'opérateur s'est aussi occupé de la partie financière du projet en recherchant des partenaires financeurs complémentaires à l'Anah :

- ▶ L'Anah avec son dispositif Habiter Mieux Copropriété Fragile ;
- ▶ La Région Nouvelle Aquitaine et son appel à projet « rénovation énergétique copropriété » ;
- ▶ Procvivis pour le financement du reste à charge

des ménages modestes et le préfinancement des aides ;

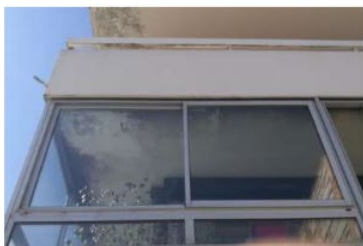
- ▶ Une discussion était également en cours auprès d'Action Logement afin de solliciter des aides complémentaires pour les ménages modestes.

6

**Le rôle de l'opérateur
du POPAC dans
l'accompagnement des travaux**

Si l'opérateur n'intervient pas dans le suivi technique des travaux, il est garant de leur mise en œuvre par :

- ▶ La définition des projets de travaux ;
- ▶ Le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre : trouver les bonnes compétences, rédiger les cahiers des charges, auditionner les entreprises ;
- ▶ La mobilisation des aides de l'Anah et d'autres aides publiques, notamment l'avancement des subventions. Par exemple, en 2019, la région Nouvelle Aquitaine proposait des aides pour la rénovation énergétique (via un appel à projet limité aux copropriétés de plus de 50 logements) dont deux copropriétés du POPAC ont pu bénéficier. De même, la population âgée étant importante, Urbanis a contacté les caisses de retraite pour augmenter les cofinancements ;
- ▶ L'aide aux copropriétaires pour trouver les systèmes de prêts avantageux pour les restes à charge.



Problème ventilation loggia fermée



Mauvaise étanchéité des balcons



Menuiseries bois

7

Conclusion

Le succès du POPAC ne peut se faire sans une communication continue et transparente auprès des copropriétaires, des conseils syndicaux et des syndicats. Il s'agit d'un prérequis crucial pour engager une démarche partenariale et favoriser un climat de confiance entre l'opérateur et les instances des copropriétés. Sans leur adhésion, le dispositif ne peut fonctionner. Le vote en AG de la participation des copropriétés au POPAC a aussi permis d'asseoir la légitimité de l'intervention publique et constitue une expérience à retenir.

Par ailleurs, si le projet NPNRU sur le parc social du quartier des Couronneries a permis de mettre en avant les fragilités du parc privé et d'engager ce POPAC, d'autres répercussions positives en découlent. En effet, si certaines copropriétés des Couronneries ne présentaient pas de critères de fragilité suffisants pour bénéficier des aides de l'Anah, la mise en place du projet de renouvellement urbain leur a permis d'accéder à ces aides. Il s'agit d'une règle de fonctionnement de l'Anah pour les aides Habiter Mieux : en quartiers prioritaires de la politique de la ville, le critère d'endettement est gommé par l'Anah pour bénéficier des aides. Il faut néanmoins que la copropriété soit repérée comme fragile et d'étiquette énergétique D maximum.

L'intervention de Procivis a aussi été un élément particulièrement bénéfique. Les aides de l'Anah étant versées à la réception des travaux, les propriétaires se doivent d'avancer les frais, souvent conséquents. Néanmoins, avec l'intervention de Procivis, les subventions publiques ont pu être versées en début de chantier, permettant aux propriétaires modestes et très modestes de s'engager dans les projets de travaux.

Globalement, les retombées du dispositif s'avèrent positives. Même si le projet a connu un démarrage

lent, les difficultés des copropriétés ont pu être identifiées et précisées, certaines ont pu être prises en charge par la définition de programmes de travaux et l'accompagnement de l'opérateur dans leur réalisation. Les formations réalisées ont elles aussi permis d'outiller les copropriétaires pour une meilleure gestion de leurs immeubles.

L'enjeu pour la suite est de mener à bien les travaux planifiés et de garder une veille sur les fragilités des copropriétés afin de mettre en place, si nécessaire, de nouveaux dispositifs pour stopper les spirales de dégradation.



UN POPAC PRÉVENTIF ET POST-OPÉRATIONNEL POUR ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le quartier de la Duchère à Lyon

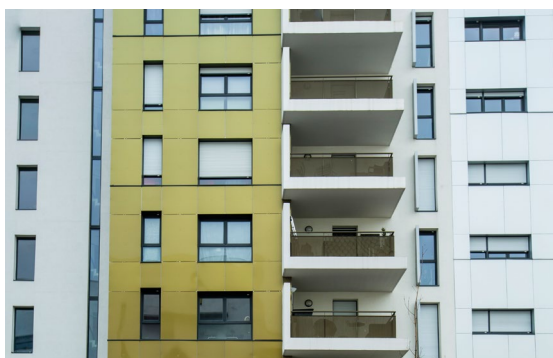
1

Le contexte

Le Grand Lyon comprend 58 communes et plus d'1,3 millions d'habitants. Depuis les années 80 plusieurs copropriétés des quartiers périurbains font l'objet d'une intervention publique. Les acteurs de l'habitat et du développement social urbain développent différentes actions du préventif au curatif selon les copropriétés et les quartiers de l'agglomération.

Le Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère est en cours de réalisation (depuis plus de 10 ans) avec notamment des objectifs de diversification et de requalification résidentielle. De nouvelles constructions de logements privés ont été livrées depuis 2007 ou sont en cours de réalisation (10 copropriétés à ce jour). Sur les copropriétés des années 60/70, trois types d'opérations se sont déroulées entre 2004 et 2011 avec l'appui des partenaires publics :

- ▶ un plan de sauvegarde de la Tour Panoramique (1 copropriété de 106 logements) avec mise en sécurité et revalorisation de la copropriété,
- ▶ une OPAH copropriété (3 copropriétés concernées - 380 logements),
- ▶ un PIG économies d'énergie (9 copropriétés concernées -530 logements).



Ces copropriétés ont donc bénéficié d'un accompagnement important pour stabiliser leur fonctionnement financier et social, mais des points de fragilité persistent : l'enjeu consiste à pérenniser les améliorations et le rôle de mixité apporté par ces copropriétés à l'échelle du quartier la Duchère. En outre, des difficultés spécifiques ont été identifiées dans quelques copropriétés construites à partir de 2005 : des ateliers d'information / formation leur ont alors été proposés à compter de 2009, ce qui a permis de décortiquer plusieurs problèmes de malfaçons dans ces nouvelles copropriétés et d'aider les nouveaux conseils syndicaux.

2

Les objectifs

La mission de « Veille et de prévention des copropriétés de la Duchère » poursuit trois objectifs principaux :

- ▶ Le maintien d'une veille auprès des 25 copropriétés (années 60/70 et années 2000) sur une série d'indicateurs multithématiques : marché immobilier, fonctionnement des instances, gestion et charges, impayés..., afin de pouvoir observer leur évolution et d'éventuels processus de valorisation / dévalorisation ;
- ▶ La proposition d'actions préventives pour les copropriétés des années 60/70, notamment par l'animation d'ateliers thématiques intercopropriété ou par des accompagnements plus ciblés ;
- ▶ L'aide au « bon démarrage » des nouvelles copropriétés, via l'information des nouveaux copropriétaires (primo-accédants pour la plupart), la formation des conseils syndicaux et un appui spécifique dans la résolution des problèmes rencontrés sur leurs installations de chauffage (raccordées au réseau de chaleur).

Une convention de POPAC a été signée en avril 2013 pour une durée de 3 ans entre le Grand Lyon, l'Anah et la Ville de Lyon. Le Grand Lyon a désigné une équipe d'animation composée de l'ARIM DU RHONE (mandataire), de la CLCV et du bureau d'étude énergétique ENERVAL. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Mission Lyon Duchère présente sur le quartier et qui entretient des liens réguliers avec les copropriétés.

3

Le mode opératoire

La première année de la mission s'est déroulée en 2013, avec la présentation d'un premier bilan au Comité de Pilotage du 12 février 2014. Cette première année a permis la réalisation de plusieurs actions décrites ci-après.

1/ Le recueil des attentes des copropriétés en termes d'accompagnement / formation

Dès le lancement de la mission, les conseils syndicaux ont été associés. Un questionnaire leur a été transmis pour recueillir leurs attentes. Des réunions ont également été organisées pour leur présenter le contenu de la mission et connaître leurs besoins. Ces premières actions ont permis de mettre en évidence plusieurs demandes clairement exprimées concernant :

- ▶ Des échanges de pratiques avec d'autres copropriétés,
- ▶ Des formations sur le fonctionnement de la copropriété (demande des copropriétés neuves),
- ▶ Une analyse comparée de leurs charges,
- ▶ Un appui à la communication interne auprès des habitants.

2/ La construction de l'outil de veille : une base de données très complète, plusieurs formes de restitution

L'objectif de l'outil est de pouvoir mettre en lumière des points forts ou de fragilité des copropriétés par le recueil et la mise à jour de données sur le fonctionnement et l'évolution de l'ensemble des copropriétés de la Duchère.

À partir des indicateurs attendus par les partenaires de la mission (dont ceux souhaités par l'Anah dans le cadre des POPAC), près de **150 indicateurs** de suivi ont été mis en place dans une base de données (Excel), à renseigner pour chacune des copropriétés (dans la mesure du possible).

La collecte des documents auprès des syndics (états de dépenses, PV d'AG, listes des copropriétaires) a été relativement laborieuse mais a fini par aboutir pour la majeure partie des copropriétés. Des copropriétés restent non ou partiellement renseignées en raison du refus ou manque de participation du syndic et du conseil syndical.

En plus de la base de données elle-même, deux types de rendus ont été élaborés :

- ▶ **Une fiche par copropriété**, mettant en évidence les principales informations concernant la copropriété, l'objectif étant de pouvoir communiquer cette fiche aux conseils syndicaux (avec des explications).
- ▶ **Des tableaux comparatifs des copropriétés**, notamment sur les charges et les impayés.

3/ Le suivi du marché immobilier

La Mission Duchère recueille chaque année les informations issues de l'observatoire des ventes

dans le parc collectif ancien (OTIF Grand Lyon), des Déclarations d'Intention d'Aliéner et de la commercialisation des programmes neufs, ce qui permet de suivre l'évolution des différents segments comparés aux données sur le 9^e arrondissement de Lyon, la ville de Lyon et le Grand Lyon dans son ensemble.

En 2012, les prix de vente au m² dans les copropriétés des années 60/70 se situent autour de 1900 €/m², pour environ 2800 €/m² dans l'arrondissement, 3400 €/m² sur la commune de Lyon et 3000 €/m² dans le Grand Lyon. Les prix constatés en 2012 dans ces copropriétés sont en baisse par rapport à 2011 alors que sur l'ensemble de la ville de Lyon le prix de vente a continué à augmenter.

Ce suivi du marché immobilier est donc particulièrement important à surveiller, à la fois globalement et par copropriété. Les éléments sur le marché immobilier alimentent la base de données.

| NOVALTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|----|---|---|---|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| 2, rue Edith Piaf / 6, rue Marcel Cerdan, 69009 LYON | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONTACTS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ATTEINTE : M. GILBERT BERTHOUD 87 rue de Basse 69009 Lyon Mère BOUCHE Yveline 06 78 80 81 00 / 06 47 43 43 49 / 06 47 43 43 49 / 06 47 43 43 49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COPROPRIÉTÉ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| M. MARTIN David 6 rue Marcel Cerdan 69009 Lyon 06 62 43 43 49 / 06 62 43 43 49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CONTEXTE URBAIN ET INTERVENTION PUBLIQUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cette copropriété est située au cœur du quartier rénové sur le Plateau de la Duchère, et de grandes zones de logement ont été créées à la place de de nouvelles entreprises à grande hauteur, impliquant un autre type d'habitat collectif (avec un accès à un parking souterrain, des vélos à 7 m au-dessus de la porte de l'entrée) qui n'a été envisagé en aucun cas dans les copropriétés existantes. L'équipement d'une offre d'habitat public rénové, de logements de proximité spécialement en lien avec les besoins des habitants, et de la proximité du Parc du Valbonnot-Picage (11 hectares). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ORGANISATION PRÉFÉRÉE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SÉLECTION : 200 AP 210, AP 220 et AP 230 BÂTIMENT : Date de livraison : 2008 Nbre bâtiments : 2 Nbre étages : R+4 et R+5 (logement uniquement) SBAH Totale en m ² : 2810 | Total logements : 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOTS SE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lot</th> <th>Nbre de logements</th> <th>Partie assignée</th> <th>Partie assignée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>13</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>14</td> <td>42</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>14</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>48</td> <td>84</td> <td>84</td> </tr> </tbody> </table> | | Lot | Nbre de logements | Partie assignée | Partie assignée | 01 | 0 | 0 | 0 | 02 | 13 | 48 | 48 | 03 | 14 | 42 | 42 | 04 | 14 | 24 | 24 | 05 | 7 | 0 | 0 | 06 | 2 | 0 | 0 | TOTAL | 48 | 84 | 84 | Total logements : 100 |
| Lot | Nbre de logements | Partie assignée | Partie assignée | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 02 | 13 | 48 | 48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 03 | 14 | 42 | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 04 | 14 | 24 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 05 | 7 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 06 | 2 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 48 | 84 | 84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROFILAGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gestion : NON Ascenseur(s) : OUI Espace extérieur : Localisé Local de stockage : NON Stationnement : En sous-sol Autres : 0 | | Total logements : 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ORGANISATION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Syndicat séparé : NON ASL : OUI APAL : NON | | Total logements : 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Exemple de fiche copropriété extraite de la base de données

4/ Une analyse détaillée des charges pour 7 copropriétés construites entre 2007 et 2012

Les conseils syndicaux de ces nouvelles copropriétés sont très demandeurs de comprendre le contenu de leurs charges et d'obtenir des conseils pour mieux les maîtriser. En effet, les charges réelles constatées dans ces immeubles sont supérieures aux estimations qu'en avaient eues les acquéreurs lors de la commercialisation.

Une analyse détaillée des charges a donc été réalisée par l'équipe d'animation du POPAC : la CLCV et ENERVAL ont tout particulièrement étudié et commenté les postes suivants :

- ▶ Les ascenseurs ;
- ▶ Les charges d'entretien : entreprise de nettoyage et / ou gardien et /ou employés d'immeuble ;
- ▶ Les honoraires de syndic et les frais de gestion ;



- ▶ Le chauffage : énergie consommée, abonnement au réseau de chaleur, contrat de maintenance, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- ▶ L'eau chaude sanitaire : énergie consommée, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- ▶ L'eau froide individuelle : consommation, location, entretien et relevé des compteurs individuels ;
- ▶ L'électricité des parties communes : éclairage, ascenseurs, ventilation, sous-station de chauffage.

Une réunion a été organisée avec les conseils syndicaux concernés pour leur présenter les résultats de cette analyse comparée et échanger sur les questionnements soulevés. Cela a permis de mettre en évidence différents points à « creuser » et de commencer à donner aux conseillers syndicaux des éléments de méthode pour les inciter à organiser eux-mêmes le suivi de ces postes de charges. Ce travail sera poursuivi en 2014.

5/ L'organisation de 5 premiers ateliers thématiques de formation sur le fonctionnement de la copropriété

Pour cette première année de lancement, plusieurs ateliers d'échanges entre copropriétaires ont été organisés :

- ▶ Un atelier sur le fonctionnement du conseil syndical (2 séances),
- ▶ Un atelier préalable à la première AG pour une nouvelle copropriété livrée en 2013,
- ▶ Un cycle de 5 séances sur les connaissances de base de la copropriété à destination des nouveaux accédants des copropriétés (neuves ou anciennes).

6/ Un première action de sensibilisation aux économies d'énergie

Un atelier d'échange a été organisé sur le thème de l'audit énergétique en copropriété, en lien avec l'Agence Locale de l'Énergie, afin d'expliquer les aspects réglementaires et surtout l'intérêt d'une telle démarche lorsqu'elle est bien menée. D'autres actions seront conduites sur ce sujet en 2014.

7/ Un diagnostic spécifique pour une copropriété construite en 2009

Cette copropriété a rencontré différents problèmes lors de la construction et de la livraison, suscitant des contentieux, mécontentements et incompréhensions notamment sur les charges de fluides (chauffage et eau). Le spécialiste de l'équipe a réalisé une étude précise des documents de la construction et du contrat de chauffage, ce qui a permis de pointer un certain nombre de points à rectifier.

Une réunion a été organisée pour présenter ces conclusions et donner au conseil syndical des conseils pour suivre les consommations et les dépenses de la copropriété.

4

Perspectives

Pour 2014, la mission de veille et de prévention comprendra :

- ▶ Une présentation du diagnostic dynamique des copropriétés aux représentants des copropriétés,
- ▶ La mise à jour des données de l'observatoire dynamique et la poursuite du travail d'analyse comparative des charges de copropriété,
- ▶ La poursuite des ateliers thématiques de formation et d'échange,
- ▶ Des accompagnements ciblés pour quelques copropriétés.



UN POPAC POST-OPÉRATIONNEL POUR LA FINALISATION DU REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

La copropriété la Fontenelle à La Courneuve

MOTS-CLÉS

- ▶ Traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- ▶ Plan-de-Sauvegarde (PDS), Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), Ile-de-France, La Courneuve.

Habitat, Aménagement et Urbanisme en 2004. Cette compétence est pilotée par une Direction de l'Habitat structurée en trois services, dont un **service dédié à l'amélioration de l'habitat privé**. Il comporte 5 Unités Territoriales, dont celle de La Courneuve.

En réponse aux besoins de son territoire, Plaine Commune a développé très tôt une forte compétence d'intervention sur l'habitat privé et notamment sur les copropriétés, et mène actuellement de nombreux dispositifs sur son territoire.

La résidence la Fontenelle, avec ses 240 logements, est la deuxième plus grande copropriété de La Courneuve en termes de logements. Construite en 1960, Elle est composée de 3 bâtiments d'habitation (R+9), d'un bâtiment à usage commercial, 1 bâtiment de 50 boxes de parking et une loge de gardien. La copropriété est reliée au chauffage urbain et à ce titre dispose d'une sous-station.

Dès 2003, de lourds dysfonctionnements ont été identifiés, justifiant la mise en place d'un accompagnement public : l'étude-action lancée par Plaine Commune a fait ressortir de forts besoins de **mise aux normes du bâti en parties communes et privatives** dans une optique d'amélioration du confort thermique et de réduction des dépenses énergétiques ; **une situation financière très dégradée** avec des impayés représentant 85 % du budget de fonctionnement ; la présence de **nombreux propriétaires bailleurs** détenant la majorité des tantièmes et responsables en grande partie des impayés de charges, rendant les décisions relatives à la bonne gestion et à la réhabilitation de la copropriété quasiment impossible à prendre ; **une valorisation très faible** de cet ensemble immobilier sur le marché local de l'habitat (990 €/m² en moyenne soit moitié moins que les prix observés sur la Ville) et **un important rôle d'accueil** des ménages aux revenus modestes à très modestes.

En réponse à ces constats, un accompagnement public a été mis en place, avec une forte continuité opérationnelle :

- ▶ **2003-2004** : Etude-Action (URBANIS).
- ▶ **2004-2006** : accompagnement pour la mise en œuvre des travaux (sécurisation des halls d'entrée des 3 bâtiments, mise en place d'ateliers de formation et structuration du conseil syndical (URBANIS-ARC).
- ▶ **2006-2007** : élaboration du plan de sauvegarde (groupement OZONE-ARC-BURCHARD).

1

Les acteurs

Partenaires publics :

- ▶ État /Anah/DRIHL
- ▶ Préfecture
- ▶ Région
- ▶ Plaine Commune
- ▶ Conseil Départemental
- ▶ Ville de La Courneuve

Opérateur du POPAC :

- ▶ Groupement
- ▶ OZONE/GELLY/ARC/
- ▶ CHATELAIN

2

Le contexte

Le POPAC de la Fontenelle a été initié par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, une des plus anciennes communautés d'agglomération d'Ile-de-France, rassemble aujourd'hui les villes d'Aubervilliers, Epinay-Sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-Sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, La Courneuve, Stains, Villetaneuse. Bénéficiant de liens historiques avec les villes membres depuis les années 80, **la Ville de La Courneuve a rejoint officiellement Plaine Commune en 2005.**

Initié en Communauté de Communes en 1999 autour de Saint-Denis et Aubervilliers, puis Communauté d'Agglomération en 2001, Plaine Commune devient EPT au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. L'élargissement de ses compétences s'est effectué en parallèle, avec l'intégration des compétences



- ▶ **2008-2013** : suivi-animation du plan de sauvegarde (groupement OZONE-BURCHARD-CHATELAIN-ARC), prolongé par une mission intermédiaire jusqu'à la mise en place du POPAC.
- ▶ **2014-2017** (+ tranche conditionnelle jusqu'en juillet 2018) : suivi-animation du POPAC par le groupement OZONE-GELLY-ARC-CHATELAIN).

3

La mise en place d'un POPAC post-opérationnel

À l'issue du plan de sauvegarde (2013), le bilan réalisé par le groupement mené par OZONE a fait le constat d'une copropriété au redressement fortement engagé, mais inachevé. Plusieurs objectifs restaient ainsi à consolider :

- ▶ **des impayés en baisse mais supérieurs à 40 %**, notamment liés aux appels de fonds travaux,
- ▶ **le renforcement d'une gouvernance à stabiliser** malgré un partenariat fécond avec les instances de la copropriété,
- ▶ **de forts besoins de suivi opérationnel** pour l'achèvement des travaux de réhabilitation et de résidentialisation, votés avant le terme du plan de sauvegarde et permettant d'obtenir la certification « BBC Rénovation » auprès de CERQUAL,
- ▶ **une place sur le marché local de l'habitat et une mixité des statuts d'occupation restant à conforter** : les propriétaires occupants représentent désormais une courte majorité (52 % des logements), et la copropriété s'est vue revalorisée (prix de vente moyen : 2 100 €/m² en 2011),
- ▶ **un besoin de suivi et d'assistance des ménages en difficulté** : l'évolution des statuts d'occupation n'a pas entraîné la revalorisation du profil social des résidents (notamment en raison de ventes aux locataires), confirmant un besoin d'accompagnement social pour soutenir et accompagner cette dynamique de redressement.

Ces constats appelaient la nécessité de prolonger l'intervention publique, et ce, malgré l'impossibilité de proroger le plan de sauvegarde. Plusieurs options ont ainsi été explorées, dont l'engagement d'un second plan de sauvegarde ou d'une OPAH Copropriété dégradée. Ces deux dispositifs semblaient moins adaptés aux besoins de la copropriété dans la mesure où l'ensemble des travaux étaient votés par les copropriétaires et financés.

Pour ces raisons, la mise en place d'un POPAC « Accompagnement Post-plan de sauvegarde de la Copropriété La Fontenelle à la Courneuve » a été décidée afin de finaliser le redressement de la copropriété et préparer ses instances à la fin de l'accompagnement public.

4

Objectifs et cadre contractuel

Le POPAC de la Fontenelle a été signé en juillet 2014 pour un accompagnement complet jusqu'en juillet 2017. Il prévoit une tranche conditionnelle le prolongeant jusqu'en juillet 2018 (tranche actuellement en cours).

Il décline deux enjeux principaux :

- ▶ Accompagner les instances de la copropriété sur les **aspects conjoncturels** : fin des travaux, renégociation des contrats, suivi des procédures des impayés.
- ▶ Accompagner la copropriété pour améliorer les **points de faiblesse structurels** : recouvrement des impayés, poursuite du redressement de la copropriété et renforcement du rôle du conseil syndical.

Ce dispositif exprime une volonté de décélération progressive de l'accompagnement public.

Ainsi, la tranche ferme du POPAC accompagne les actions sur les 5 volets de l'accompagnement tandis que la tranche conditionnelle est ciblée sur le volet 5 : l'achèvement du programme travaux.

Prolongement des volets d'action du plan de sauvegarde

- ▶ **1 – Renforcement de la gouvernance** : consolidation des acquis, renforcement et structuration du conseil syndical, définition d'un partenariat constructif avec le syndic.
- ▶ **2 – Communication-information** : développement de l'information des nouveaux acquéreurs via l'exploitation des DIA, poursuite de séances de formations et d'information des habitants, développement d'information en direction des résidents, amélioration de la communication du conseil syndical.
- ▶ **3 – Amélioration de la gestion et du suivi du recouvrement des impayés** : poursuite du travail sur la maîtrise des dépenses (dont renégociation des contrats), poursuite du travail sur le redressement de la gestion et le recouvrement des impayés afin d'atteindre un taux d'impayés inférieur à 40 % du budget en tenant compte de l'effort financier nécessaire sur les appels de fonds travaux. L'aide à la gestion a également été sollicitée afin d'accompagner le travail du nouveau syndic.
- ▶ **4 – Accompagnement social des familles en difficulté** : soutien des copropriétaires et locataires en situation remédiable (réduction de l'endettement et redressement de leur capacité budgétaire), et accompagnement au départ des copropriétaires en situation irrémédiable (accompagnement du projet de vente/ relogement).
- ▶ **5 – Réalisation du programme travaux et appui financier** : finalisation des travaux et solde des dossiers de subventions et de préfinancement de la phase 2, réalisation de

la phase 3, accompagnement sur des aspects spécifiques du programme (valorisation des CEE et l'obtention de la certification CERQUAL), accompagnement de certains copropriétaires dans leurs projets privés.

UN PROGRAMME TRAVAUX ARTICULÉ EN 3 PHASES

Plan de sauvegarde :

- ▶ Phase prioritaire (toitures-terrasses, sécurité incendie, mise aux normes des installations électriques)
- ▶ Phase 0: ascenseurs
- ▶ Phase 1: plomberie et individualisation eau
- ▶ Début phase 2: ravalement des façades avec ITE, menuiseries extérieures, isolation planchers hauts des caves

Mission intermédiaire

- ▶ Poursuite phase 2

POPAC

- ▶ Finalisation Phase 2
- ▶ Phase 3: résidentialisation (aménagement extérieurs et ravalement des cages d'escalier)

5

Mode opératoire

Les actions réalisées dans le cadre de « l'accompagnement Post-plan de sauvegarde » **sont restées similaires à celles du plan de sauvegarde, avec un enjeu global d'instauration d'une fréquence décroissante de ces actions et des instances de suivi**, permettant de préparer la fin de l'intervention publique à l'issue du dispositif.

Des missions d'ingénierie assurées par l'opérateur similaires à celles du Plan de Sauvegarde :

Pilotage et coordination, ingénierie financière, communication, expertise technique pour le suivi des travaux, suivi de la gestion et du recouvrement des impayés et accompagnement social).

Une fréquence décroissante des instances de suivi de la copropriété :

Les groupes de travail « bâti », « gestion » et « suivi des impayés » mis en place dans le cadre du plan de sauvegarde sont prolongés **sur un rythme ralentissant progressivement, et sur des fréquences définies finement en fonction des besoins prévisionnels liés à l'avancement du programme travaux**: par exemple tous les 2 mois la première année / tous les 3 mois la seconde / 1 seul le dernier semestre de la tranche ferme, jusqu'à un accompagnement « au besoin » sur la tranche conditionnelle.

Une communication dans la continuité directe de celle du plan de sauvegarde, et anticipant la fin de l'accompagnement public :

Lors de la mise en place du POPAC, et en accord avec le Conseil Syndical, il a été décidé de ne pas désigner ce dispositif par le terme généraliste « POPAC » mais par l'appellation issue de l'article 1 de la convention POPAC à savoir « Accompagnement Post-plan de sauvegarde » **afin de marquer la continuité de ce dispositif avec l'action menée dans le cadre du plan de sauvegarde, y compris dans la communication.**

Cette continuité de communication a été soutenue par **l'utilisation d'une charte graphique inchangée pendant toute la durée de l'intervention publique**. La communication régulière via **la lettre d'information à destination des habitants**, mise en place dans le cadre du plan de sauvegarde, a été également conservée.

L'arrêt du dispositif et de la fin de l'accompagnement public fait l'objet d'une communication spécifique. Elle est d'ores et déjà mentionnée sur le site de la Ville et fera l'objet d'un événement public rassemblant habitants, élus et partenaires.

Des partenaires globalement stables et le maintien d'un portage fort :

Le passage du plan de sauvegarde au POPAC n'a pas entraîné de modification fondamentale des partenariats. **Le POPAC a en outre bénéficié d'une continuité dans le portage politique avec le maintien de l'implication de la Préfecture**, donnant à ce dispositif une autorité similaire à celle d'un plan de sauvegarde. La Ville est également très impliquée avec une visite trimestrielle sur site du maire. Le renouvellement du syndic en cours de POPAC (2015) a apporté un dynamisme nouveau pour favoriser les derniers efforts de redressement.

Des instances de pilotage régulières sur les différents volets :

Les instances de suivi et de pilotage sont restées régulières sur la tranche ferme permettant un pilotage réactif. Cette implication de la maîtrise d'ouvrage a permis le maintien d'interventions cohérentes et concertées avec l'opérateur, mais également d'assurer des articulations ponctuelles avec des partenaires institutionnels locaux dépassant le champ de l'habitat privé (services voiries – GUSP, CLSPD, police nationale, etc.).

**Montant total des travaux**

7 186 000 € TTC

Financements publics mobilisés (PDS)

5 188 026 € (72 %)

Financeurs

Anah (43 %)

Plaine Commune et Conseil Départemental via FIQ (16 %)

Conseil Régional 11 %

Conseil Départemental via ACGPO (2 %)

Préfinancement

Caisse d'Épargne Ile-de-France

6**Enseignements**

La plus-value de l'accompagnement post-plan de sauvegarde pour un bon achèvement des actions engagées est largement partagée :

à l'issue du POPAC **la plupart des objectifs ont été atteints. La gouvernance a été confortée**, des modalités pérennes de fonctionnement du conseil syndical restant toutefois à trouver. **Les charges ont été maîtrisées** sous l'effet conjoint de la maîtrise des dépenses et de la réduction des impayés obtenus grâce à la nomination d'un syndic proactif sur les actions de recouvrement en 2015 : les impayés ont diminués jusqu'à 40 % du budget à la fin 2016 (baisse confirmée encore sur le premier semestre 2017).

La requalification technique de la copropriété est très avancée : les travaux de la phase 2 sont achevés, avec l'obtention d'une certification CERQUAL provisoire « Patrimoine Copropriété – Label Thermique BBC Rénovation », et ceux de la phase 3 en cours (fin prévue : 1^{er} semestre 2018), **et la copropriété semble stabilisée sur le marché local de l'habitat**. Un bémol est à porter toutefois sur l'accompagnement social des ménages, peu d'entre eux ayant souhaité être accompagnés.

Le suivi des travaux et l'aboutissement de l'ensemble du projet permettant la pérennité de la requalification du site

À la fin du plan de sauvegarde, la copropriété réalisait les travaux de la phase 2. Ces derniers ont été clôturés durant l'année 2 du POPAC. En revanche, **la phase 3, au cœur des attentes**

des copropriétaires et indispensable pour la pérennité de la requalification de la résidence, restait très incertaine en raison de l'importance des restes à charge des copropriétaires. Le POPAC a permis l'aboutissement de cette phase 3 (encore en cours) par un travail d'optimisation des montants travaux et l'obtention d'un préfinancement. Ce programme complet doit en outre permettre l'obtention de la certification CERQUAL, afin de soutenir la revalorisation de la résidence sur le marché immobilier local. La renégociation des contrats (entretiens, eau, chauffage) menée par l'opérateur doit permettre la pérennité des investissements réalisés.

Le POPAC a ainsi permis à la copropriété de bénéficier du maintien d'un interlocuteur (ici l'opérateur) à même de négocier avec différents les acteurs publics ou privés, et disposant d'une expertise spécifique permettant de proposer des solutions innovantes et de surmonter les difficultés opérationnelles qui se présentent à chaque étape du redressement des copropriétés.

La poursuite du travail de fond sur les enjeux de gestion et de gouvernance

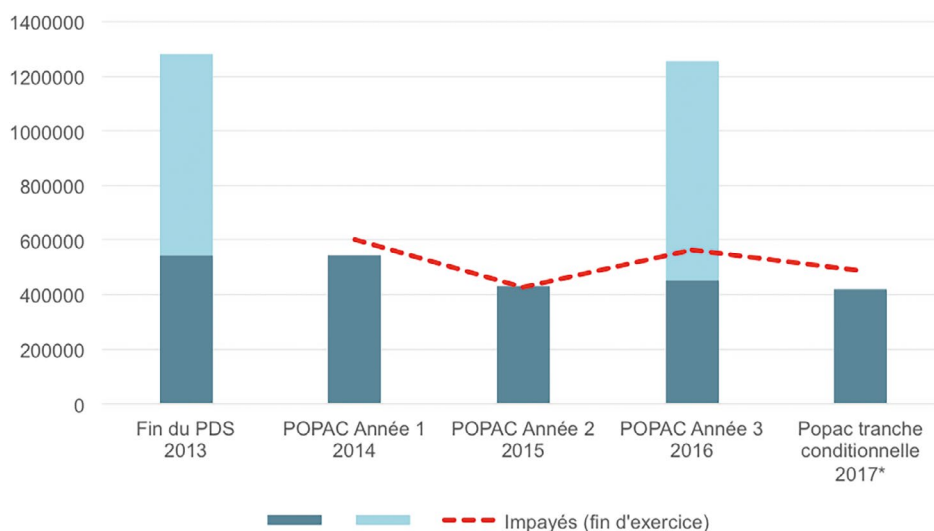
En outre, le POPAC a permis **la poursuite du travail de fond sur la réduction des impayés et sur la gouvernance**. En effet, les contraintes liées à la réalisation des travaux rendent complexe la poursuite de front du travail sur la gestion et le recouvrement des impayés.

Ainsi, la finalisation de la phase 2 a permis de travailler au changement de syndic, difficile à engager en cours de travaux. De même, la réduction des dépenses et des impayés a connu une évolution « en dents de scie » suivant les appels de fonds relatifs aux travaux. La maîtrise des impayés ne peut ainsi être pérenne qu'à l'issue de l'ensemble du programme travaux et des actions associées (renégociation des contrats).

Actuellement à un niveau maîtrisé, les impayés restent élevés, et le confortement du redressement financier restera un enjeu à poursuivre à l'issue du POPAC, comme la stabilisation de la gouvernance.

Evolution du budget et des impayés entre 2013 et 2017

Source ARC-OZONE (nov. 2017)



Évolution du budget et des impayés entre 2013 et 2017 - Source ARC-OZONE (nov. 2017)

* Moyenne sur les trois premiers trimestres 2017

7

Perspectives et points de vigilance

La flexibilité du dispositif POPAC en a fait un outil très adapté dans ce contexte post-opérationnel. Cependant, la courte durée d'un POPAC (3 ans) et la limite des possibilités de financements appellent à des vigilances pour le rendre pleinement opératoire :

- ▶ **Une identification précise des besoins :** un diagnostic approfondi de la situation permettant de détailler finement les actions à mettre en place : les 3 ans d'accompagnement ne permettant pas une réorientation éventuelle des actions.
- ▶ **Une dynamique positive déjà installée tant chez les partenaires publics qu'au sein des acteurs de la copropriété :** cette dynamique doit avoir été mise en place préalablement au POPAC, le mode opératoire choisi (la « décélération ») ne permettant pas de l'initier.
- ▶ **L'absence de travaux à faire financer :** le POPAC ne permettant pas l'accès à des subventions complémentaires pour les travaux, il ne peut porter que sur des actions de suivi et finalisation du chantier. Le programme travaux doit avoir été entièrement monté, voté et subventionné avant la fin du dispositif précédent, appelant une gestion fine et partagée (opérateur et partenaires financeurs) des délais de forclusion des financements engagés.

- ▶ **Un enjeu maintenu d'un portage politique fort** malgré le caractère non contraignant du dispositif.
- ▶ **Une attention à porter à la communication** afin de l'adapter au contexte local et d'en faire un outil à part entière de l'accompagnement.

Financements mobilisés (POPAC)

- ▶ Aide à la Gestion

Financements ingénierie (Anah)

- ▶ Aide au financement de l'ingénierie (50 % dans la limite de 50 000 €/an HT en contrepartie d'un engagement de 3 ans)

MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectifs | Aide au financement des travaux de rénovation énergétique de copropriétés |
| Bénéficiaire | Syndicat des copropriétaires |
| Copropriétés éligibles | <p>3 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et des logements datant de plus de 15 ans. ▶ être immatriculées au registre national des copropriétés : www.registre-coproprietes.gouv.fr ▶ réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %) par un professionnel qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement) et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). |
| Montant | <p><u>Aide à l'ingénierie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ subvention de 180€ sur la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) par logement <p><u>Aide aux travaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 25% de subvention pour un plafond de travaux de 15 000€/logement <p><u>2 bonus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 500€ par logement, pour le bonus sortie de passoire énergétique F ou G ; - 500€ par logement, pour le bonus BBC (bâtiment basse consommation), en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B. <ul style="list-style-type: none"> ▶ prime individuelle attribuée aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 1 500€ ou 750€. ▶ Pour les copropriétés fragiles (taux d'impayé supérieur à 8 % et/ou située dans un quartier NPNRU) : la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) n'est pas possible mais l'abondement de l'Anah propose désormais une aide de 3 000€ x le nombre de logements. |
| Modalités | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Copropriété accompagnée par un opérateur spécialisé sur les plans technique, social et financier. |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | Délibération : 2020-54 du 2 décembre 2020 relative au Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés |



Les actions **des** **partenaires nationaux**

LES OUTILS DE L'ANRU

LE RECYCLAGE DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DANS LE CADRE DU NPNRU



| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Objectif</p> | <p>Opérations visant à mettre fin au syndicat des copropriétaires du fait de la forte dégradation technique du bâti, d'importantes difficultés de gestion ou de déqualification sur le marché immobilier.</p> <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ soit de la transformation de la copropriété en monopropriété destinée à du logement locatif social ou privé, à des locaux d'activité ou à des équipements publics ; ▶ soit de la démolition de la copropriété et de la création d'un foncier valorisable. <p>Ces opérations s'inscrivent notamment dans le cadre de procédures d'expropriation justifiées par l'état de carence du syndicat des copropriétaires ou par la forte dégradation de l'habitat.</p> <p>Ces opérations doivent être cohérentes avec le projet de renouvellement urbain défini à l'échelle du quartier.</p> |
| <p>Initiative</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les collectivités locales, porteurs du projet de renouvellement urbain ▶ La stratégie de recyclage doit être partagée avec l'État local, l'Anah et l'ANRU pour que l'opération puisse être contractualisée dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. |
| <p>Élaboration</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'opération doit être définie dans le cadre du processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain. |
| <p>Contenu</p> | <p>Pour que l'opération puisse être contractualisée, doivent être précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>ses objectifs</u> : mode de recyclage (démolition ou transformation en monopropriété), objectif in fine de valorisation du foncier créé ou de l'immobilier transformé (utilisations envisagées) ▶ <u>son processus opérationnel</u> : opérateur (aménageur, bailleur social, EPF, collectivité en régie...), modalités d'acquisition foncière (notamment type de procédure d'expropriation envisagée), montage opérationnel (concession, régie...), calendrier prévisionnel... ▶ <u>son bilan financier prévisionnel</u> ▶ <u>la stratégie de relogement des ménages</u> <p>Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'offre de logement qui disparaît du fait de la démolition de la copropriété peut être reconstituée en logements locatifs sociaux financés par l'ANRU.</p> <p>Le niveau de reconstitution, le type de logements sociaux ainsi que leur localisation sont définis dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain selon les principes énoncés par le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.</p> |
| <p>Instance de pilotage</p> | <p>Instance de pilotage du projet de renouvellement urbain et instance de conduite spécifique de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ces instances doivent être précisées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Financements et financeurs | <ul style="list-style-type: none"> ▶ ANRU : opérations finançables dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, que ce projet porte sur un quartier NPNRU d'intérêt national ou sur un quartier d'intérêt régional. ▶ EPF : si l'opération s'inscrit dans le cadre d'une ORCOD déclarée d'intérêt national, le principe est que l'opération est financée par l'EPF, porteur de l'ORCOD IN, et non par l'ANRU. ▶ Financement ANRU : subvention de 80% maximum du déficit de l'opération de recyclage. Les dépenses et recettes pouvant être prises en compte sont définies par le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. |
| Durée | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pas de durée définie réglementairement ▶ Ces opérations durent généralement entre 5 et 10 ans ▶ Pour pouvoir être financée par l'ANRU dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'opération de recyclage doit démarrer avant 2024. |
| Références réglementaires | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU (règlement approuvé par arrêté du 4 juillet 2018) ▶ Règlement financier (RF) relatif au NPNRU, approuvé par le ministre de l'action et des comptes publics le 27 juillet 2018 ▶ Convention de partenariat Anah-ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU |

LES OUTILS DE L'ANRU

LES ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, DANS LE CADRE DU NPNRU



Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

| | |
|---------------------------|--|
| <p>Objectif</p> | <p>Ces opérations de portage massif visent à <u>améliorer le fonctionnement d'une copropriété</u> et à <u>réguler le marché immobilier</u> le temps de la réalisation du projet de renouvellement urbain.</p> <p>Elles reposent sur l'<u>acquisition massive de logements et de locaux</u> et sur leur <u>portage à long terme</u>.</p> <p>A la fin de l'opération, à la suite d'une éventuelle restructuration et en fonction des objectifs et impacts du projet de renouvellement urbain, les logements et les locaux portés sont destinés à un nouvel usage : logements en accession, logements locatifs privés, locaux tertiaires, logements locatifs sociaux...</p> <p>Ces opérations de portage massif se distinguent des opérations de portage de redressement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ le volume prévu d'acquisition de logements et locaux (au moins un quart des logements pour pouvoir peser sur la gestion et le fonctionnement de la copropriété) ▶ l'absence de ciblage a priori des acquisitions sur des situations individuelles (copropriétaires endettés, mise en adjudication...) ▶ le portage à long terme des logements pour que le projet urbain puisse produire ses effets sur l'attractivité des logements. |
| <p>Initiative</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les collectivités locales, porteurs du projet de renouvellement urbain ▶ La stratégie de recyclage doit être partagée avec l'État local, l'Anah et l'ANRU pour que l'opération puisse être contractualisée dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. |
| <p>Élaboration</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'opération doit être définie dans le cadre du processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain. |
| <p>Contenu</p> | <p>Pour que l'opération puisse être contractualisée, doivent être précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>sa faisabilité économique et financière</u> : notamment le volume d'acquisition visé, les conditions d'exploitation des lots, les scénarios de revente des logements et locaux à terme, l'organisation du portage du risque de l'opération ; ▶ <u>sa viabilité</u> au regard de son articulation avec le projet urbain et les autres actions prévues sur la copropriété — le projet urbain et les actions prévues sur la copropriété rendent-ils crédibles l'objectif de revente à terme des logements et locaux ? quelles relations entre le maître d'ouvrage et le syndicat des copropriétaires ? quelles modalités de gestion des lots portés ? ▶ <u>son maître d'ouvrage</u> : aménageur, bailleur social, EPF, collectivité en régie... ▶ <u>son calendrier prévisionnel</u> |

| | |
|--|--|
| <p>Instance de pilotage</p> | <p>Instance de pilotage du projet de renouvellement urbain et instance de conduite spécifique de l'opération (pouvant être le cas échéant les instances de pilotage et de suivi d'un plan de sauvegarde).</p> <p>➤ Ces instances doivent être précisées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.</p> |
| <p>Financements et financeurs</p> | <p>➤ <u>ANRU</u> : opérations finançables dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, que ce projet porte sur un quartier NPNRU d'intérêt national ou sur un quartier d'intérêt régional.</p> <p>➤ <u>EPF</u> : si l'opération s'inscrit dans le cadre d'une ORCOD déclarée d'intérêt national, le principe est que l'opération est financée par l'EPF, porteur de l'ORCOD IN, et non par l'ANRU.</p> <p>➤ <u>Financement ANRU</u> : subvention de 80% maximum du déficit de l'opération de recyclage. Les dépenses et recettes pouvant être prises en compte sont définies par le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.</p> |
| <p>Durée</p> | <p>➤ Pas de durée définie réglementairement — généralement 10 ans</p> <p>➤ Pour pouvoir être financée par l'ANRU dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'opération de portage massif doit démarrer avant 2024</p> |
| <p>Références réglementaires</p> | <p>➤ Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, approuvé par arrêté du 4 juillet 2018</p> <p>➤ Règlement financier (RF) relatif au NPNRU, approuvé par le ministre de l'action et des comptes publics le 27 juillet 2018</p> <p>➤ Convention de partenariat Anah-ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU</p> |

LES OUTILS DE L'ANRU

LES ACTIONS DE RÉSIDENTIALISATION OU DE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DANS LE CADRE DU NPNRU



| | |
|--------------------|---|
| Objectif | <p>▶ Les opérations de résidentialisation ou de réaménagement des espaces et équipements communs de copropriétés dégradées visent à <u>améliorer la qualité et le fonctionnement des espaces extérieurs et équipements collectifs des copropriétés ou ensembles immobiliers complexes.</u></p> <p>▶ Il peut s'agir, pour la copropriété ou l'ensemble immobilier complexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'opérations consécutives d'une scission - d'une restructuration de l'ensemble immobilier (restructuration des réseaux, délimitation des propriétés...) - d'aménagement des espaces extérieurs à usage collectif - d'aménagement des espaces de stationnement extérieurs - de restructuration des équipements communs (parking en silo, chaufferie, dalle...) <p>▶ Ces opérations doivent être cohérentes avec le projet de renouvellement urbain défini à l'échelle du quartier et avec les interventions poursuivies sur l'ensemble immobilier.</p> |
| Initiative | <p><u>Résidentialisation</u> :</p> <p>▶ Si l'opération est portée par le syndicat des copropriétaires ou par l'organe de gestion de l'ensemble immobilier complexe, il s'agit d'une opération de résidentialisation.</p> <p>▶ Les objectifs de l'opération de résidentialisation doivent être partagés avec la collectivité, porteuse du projet de renouvellement urbain, l'État local, l'Anah et l'ANRU pour qu'elle puisse être contractualisée dans une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.</p> |
| Élaboration | <p>▶ L'opération doit être définie dans le cadre du processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain et, le cas échéant, du dispositif d'intervention sur l'ensemble immobilier (plan de sauvegarde, OPAH Copropriétés Dégradées...).</p> |
| Contenu | <p>Pour que l'opération puisse être contractualisée, doivent être précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>ses objectifs et son périmètre géographique</u> ▶ <u>son maître d'ouvrage</u> <ul style="list-style-type: none"> - le syndicat des copropriétaires ou l'organe gestionnaire de l'ensemble immobilier complexe dans le cadre d'une opération de résidentialisation ▶ <u>son mode de réalisation</u> – notamment, mode d'acquisition des espaces et équipements dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ▶ <u>son calendrier</u> ▶ <u>son bilan financier prévisionnel</u> ▶ <u>son articulation avec la stratégie menée à l'échelle de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe</u> ▶ <u>son articulation avec le projet de renouvellement urbain</u> |

| | |
|--|---|
| <p>Instance de pilotage</p> | <p>Instance de pilotage du projet de renouvellement urbain et instance de conduite spécifique de l'opération (pouvant être le cas échéant les instances de pilotage et de suivi d'un plan de sauvegarde).</p> <p>➤ Ces instances doivent être précisées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.</p> |
| <p>Financements et financeurs</p> | <p><u>Résidentialisation</u> :</p> <p>➤ Les opérations de résidentialisation sont finançables, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par l'Anah, dans le cadre d'un dispositif opérationnel de redressement - par l'ANRU, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, que ce projet porte sur un quartier NPNRU d'intérêt national ou sur un quartier d'intérêt régional <p>➤ Conformément aux conventions liant l'Anah et l'ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ANRU finance prioritairement les opérations de résidentialisation qui visent à modifier durablement et profondément la structure ou le fonctionnement d'une copropriété – scission de grandes copropriétés, restructuration de dalles ou de parkings en silo... - l'Anah finance prioritairement les opérations de résidentialisation visant à améliorer les espaces résidentiels de proximité de la copropriété <p>➤ <u>Financement ANRU</u> : subvention de 50% maximum des dépenses de l'opération. Les dépenses pouvant être prises en compte sont définies par le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Le taux de subvention peut être majoré selon des conditions particulières, précisées par le règlement général de l'ANRU.</p> |
| <p>Durée</p> | <p>➤ Pas de durée définie réglementaire.</p> <p>➤ Pour pouvoir être financée par l'ANRU dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'opération de résidentialisation ou d'aménagement d'ensemble doit démarrer avant 2024.</p> |
| <p>Références réglementaires</p> | <p>➤ Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, approuvé par arrêté du 4 juillet 2018</p> <p>➤ Règlement financier (RF) relatif au NPNRU, approuvé par le ministre de l'action et des comptes publics le 27 juillet 2018</p> <p>➤ Convention de partenariat Anah-ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU</p> |

L'INTERVENTION DE **CDC HABITAT** DANS LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES



1

Qui est CDC Habitat ?

- ▶ Filiale de la Caisse des Dépôts
- ▶ 1^{er} bailleur de France avec 495 000 logements gérés et 9 500 salariés au 1^{er} janvier 2019
- ▶ Opérateur global du logement :
 - logements très sociaux avec ADOMA
 - logements sociaux avec CDC Habitat social
 - logements intermédiaires avec CDC Habitat
- ▶ Création d'une SAS filiale du groupe CDC Habitat capitalisée à hauteur de 100 M€

2

CDC Habitat, partenaire d'Initiative copropriétés

- ▶ Objectif d'acheter 5 000 logements dans les copropriétés en difficulté avec une capacité d'investissement de 500 M€
- ▶ Un opérateur national intervenant à la demande des acteurs locaux, au service des territoires
- ▶ Une intervention dans deux types de projet :
 - des opérations de portage de redressement
 - des opérations de recyclage

3

Une intervention construite dans un cadre partenarial

Une stratégie d'intervention adaptée à chaque copropriété, en concertation avec les collectivités et les pouvoirs publics.

- ▶ Phase 1 : prise de contact avec la collectivité, partage du diagnostic, de la stratégie et des bilans économiques.
- ▶ Phase 2 : en cas d'urgence d'une intervention foncière, mise en place d'une convention simple avec CDC Habitat Social rappelant la stratégie de redressement, le nombre de logements à porter, les engagements réciproques et la nécessité de mettre en place une concession dans un délai court (moins de 3 ans).
- ▶ Phase 3 : lancement par la collectivité compétente d'une consultation en vue de désigner l'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'ORCOD dans le cadre d'une concession avec reprise des logements acquis en phase 2 pour poursuivre le portage provisoire ou le rachat global avec délégation de prérogatives publiques (DPU, DUP). La société de portage de CDC Habitat peut se porter candidate à cette consultation.
- ▶ Phase 4 : participation active à la vie de la copropriété et soutien des stratégies de redressement dans la durée ou mise en œuvre de l'opération de recyclage le cas échéant.
- ▶ Phase 5 : mise en œuvre de la stratégie de vente pour les opérations de portage de redressement / cession en bloc des bâtiments ou terrains pour les opérations de recyclage

CONTACTS

Arnaud CURSENTE – Directeur général adjoint
du groupe CDC Habitat en charge des territoires
arnaud.cursente@cdc-habitat.fr

Aurélien SOUCHET – Directeur adjoint
de la rénovation des copropriétés dégradées
(IDF, PACA) aurelien.souchet@cdc-habitat.fr

Alexandra LESCAUT – Directrice adjointe
de la rénovation des copropriétés dégradées
alexandra.lescaut@cdc-habitat.fr

LES MODES D'INTERVENTION DE PROCIVIS



1

Préfinancement des aides publiques (prêt collectif)

Les conditions d'octroi

Les copropriétés éligibles :

- › Les copropriétés fragiles (au sens de la définition de l'Anah)
- › Les copropriétés en difficulté sous dispositifs publics (OPAH-CD, OPAH-RU, PDS...)

Les travaux financés :

- › Les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles et en difficulté
- › Les travaux de mise en sécurité, d'urgence, de réhabilitation et de sortie d'insalubrité dans les copropriétés en difficulté

Les travaux doivent être votés et les subventions notifiées.

Le dossier doit être monté par un opérateur.

Les pièces demandées

Demande de prêt signée par le syndic

Pièces à fournir pour l'établissement du prêt :

- › Contrat de prêt signé par le syndic des copropriétaires et la SACICAP.
- › RIB du compte travaux séparé pour l'opération identifiée.
- › Convention tripartite Syndicat / SACICAP / Opérateur

- › Résolution de l'élection du syndic ou de son renouvellement
- › Procès-verbal prouvant le vote des travaux et les demandes de subventions
- › Procès-verbal d'Assemblée générale approuvant le crédit collectif

Pièces à fournir pour l'établissement de la subrogation :

- › Délibération de l'Assemblée générale de copropriété autorisant la subrogation
- › Mandat de subrogation autorisant la SACICAP à percevoir la subvention de l'Anah directement (modèle Cerfa 13463- 2 Convention de cession de créance)

Pièces relatives aux travaux et leur financement :

- › Devis des travaux
- › Plan de financement de l'opération
- › Plan de trésorerie prévisionnelle
- › Notifications des subventions

Pièces relatives à la copropriété :

- › Attestation d'assurance de l'immeuble.
- › Etat des impayés détaillés, signé et daté par le syndic, dont liste des copropriétaires cumulant plus de 6 mois d'arriérés de charges courantes

Liste des pièces relatives au syndic :

- › Carte professionnelle
- › Statuts du cabinet
- › Kbis
- › Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle (RCP)

Les étapes du financement proposé par Procivis

- › 1. Signature d'une convention opérationnelle tripartite avec l'opérateur, le syndic (représentant le conseil syndical) et Procivis
- › 2. Ouverture d'un compte travaux dédié
- › 3. Vote en assemblée générale d'une délibération autorisant la souscription d'un prêt « avance de subventions » auprès de Procivis
- › 4. Collecte du reste à charge effectuée par le syndic sur le compte travaux
- › 5. Versement des premiers acomptes aux entreprises depuis le compte travaux
- › 6. Déblocage du préfinancement de la SACICAP

- sur le compte travaux
- › 7. Versement des acomptes et paiements aux entreprises
- › 8. Fin des travaux : retour des subventions (directement sur le compte de la SACICAP via un dispositif de subrogation ou via un virement par le syndic des subventions préfinancées sur le compte de la SACICAP)
- › 9. Clôture du compte travaux

2

Financement du reste à charge (prêt individuel)

Caractéristiques des prêts

- › Montant : entre 1 000 € et 20 000 €
- › Montant moyen : 9 000 €
- › Taux : sans intérêt
- › Sans frais de dossier
- › Charge mensuelle entre 50 € et 200 € selon le profil du propriétaire
- › Durée : de 1 à 10 ans (durée moyenne 5 ans)
- › Garantie : aucune sauf exception
- › Assurance : facultative
- › Un risque maîtrisé (taux de sinistralité très faible depuis 2002)

Les conditions d'octroi

Public éligible

- › Propriétaires occupants non financés par les banques traditionnelles
- › Copropriétaires en copropriété fragile ou en difficulté

Cadre d'intervention

- › Dossiers montés dans le cadre d'un dispositif territorial
- › Dossiers transmis par les opérateurs locaux

Les pièces demandées au bénéficiaire

Demande de prêt

Pièces justificatives d'identité et de domicile

- › Copie de la pièce d'identité de ou des emprunteur(s)
- › Un justificatif de situation familiale : livret de famille ou certificat de PACS
- › Un justificatif de domicile

Pièces justificatives de revenus

- › Le derniers avis d'imposition
- › Les trois derniers bulletins de salaire ou justificatifs de pensions
- › Le dernier relevé CAF (si allocations familiales)
- › Les trois derniers relevés de tous les comptes bancaires
- › Un justificatif concernant l'apport personnel
- › Un justificatif des crédits en cours (le cas échéant)
- › Le dernier relevé mensuel des crédits à la consommation
- › Un justificatif de propriété (attestation notariée ou copie du titre de propriété)
- › Un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) ou Postale (RIP)

Pièces relatives aux travaux et à leurs financements

- › Le devis estimatif des travaux
- › La notification de la subvention Anah
- › La notification des subventions des collectivités locales
- › Procuration sous seing privé pour la subrogation (Modèle Cerfa 13463- 2)

Au moment de l'agrément

- › Bon de commande signé par les parties conforme à la réglementation
- › Détail des modalités de paiement (paiement en une seule fois ou en plusieurs fois avec mention des différentes étapes)

Au moment du déblocage des fonds

- › Attestation de fins de travaux signée par l'emprunteur et le prestataire avec demande de déblocage
- › Si déblocages en plusieurs fois, attestations de réalisation de la prestation et demande de déblocage à chaque étape

Les étapes du financement proposé par Procivis

- › 1. Signature de la convention d'opération (OPAH, Programme d'Intérêt Général, plan de sauvegarde)
- › 2. Signature d'une convention avec l'opérateur désigné par le maître d'ouvrage de l'opération
- › 3. Identification d'un bénéficiaire éligible sur un territoire couvert par un dispositif public
- › 4. Réception par Procivis du dossier de demande de prêt accompagné des pièces justificatives
- › 5. Instruction de la demande par Procivis et notification de l'acceptation ou du refus au propriétaire
- › 6. Émission d'une offre de prêt par Procivis soumise à l'acceptation de l'emprunteur
- › 7. Déblocage des fonds par Procivis sur le compte travaux de la copropriété

CORRESPONDANT NATIONAL

Julien PONTIER – Directeur des Relations Institutionnelles et Missions Sociales

PROCIVIS - UES-AP / Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété

01 45 70 17 07 / 07 82 27 15 30

julien.pontier@procivis-uesap.fr

LE RÉSEAU ANIL/ADIL

Le réseau ANIL/ADIL a pour objectif d'offrir au public un accès à une information adaptée à son besoin, neutre et gratuite, sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

Il regroupe les principaux acteurs publics et privés du logement, dont la diversité garantit son indépendance et sa neutralité.

1

Le rôle de l'ANIL

- ▶ Centre de ressources des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), l'ANIL a pour mission de susciter la création des ADIL et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'étude.
- ▶ Elle assure une veille juridique dédiée au logement et publie notamment une revue bimestrielle « Habitat Actualité », diffusée très largement à l'ensemble des partenaires de l'ANIL, acteurs du logement, ainsi que par les ADIL au niveau local (soit plus de 29 000 abonnés).
- ▶ L'ANIL joue également le rôle d'observatoire des pratiques et des marchés en matière de logement.
- ▶ L'ANIL est consultée régulièrement par le ministère en charge du Logement sur des projets de textes.
- ▶ Enfin, la préoccupation grandissante en matière de rénovation énergétique permet à l'ANIL de participer à des groupes de réflexion sur ce sujet.

2

Les missions de l'ADIL

- ▶ Les ADIL sont des associations agréées par le ministère en charge du Logement et constituées d'une équipe pluridisciplinaire.
- ▶ Elles offrent une information objective, gratuite et neutre aux usagers sur leurs droits et obligations en matière d'habitat, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées (conditions d'accès au parc locatif, aspects juridiques et financiers de projet d'accession à la propriété...), à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

- ▶ Les ADIL interviennent tant dans la conduite d'un projet que dans la résolution d'une difficulté liée au logement : rapports locatifs, impayés de loyers, copropriété, rénovation énergétique, habitat indigne...
- ▶ De par leur implantation départementale, interdépartementale ou métropolitaine, les ADIL apportent un conseil neutre et une expertise auprès des collectivités.
- ▶ Imprégnées des besoins des ménages et des enjeux des territoires, les ADIL informent et/ou forment les acteurs locaux et participent aux instances de l'habitat.
- ▶ Elles pilotent également des groupes de travail pour les collectivités locales et les associations d'usagers.

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 84 départements sont pourvus d'une ADIL, pour le reste du territoire une ADIL voisine répond aux questions des ménages.
- ▶ 700 collaborateurs répartis sur toute la France métropolitaine et 4 territoires d'outre-mer (la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion).
- ▶ Plus de 1 200 lieux d'accueil pour les habitants.
- ▶ 888 000 consultations individualisées en 2019.

3

L'intervention du réseau ANIL/ADIL en copropriété

En 2019, 43 365 consultations relatives à la copropriété ont été dispensées.

L'ANIL et la copropriété, c'est :

- ▶ Le décryptage des textes relatifs à la copropriété (dernièrement, les textes portant la réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis). Ces analyses, tout comme les documentations grand public établies par l'ANIL (dépliants, courriers-types), sont à la disposition de tous (professionnels et particuliers) sur le site de l'ANIL (www.anil.org);
- ▶ La formation régulière et continue des juristes des ADIL en droit de la copropriété : bases de la copropriété, actualités de la copropriété, volet financier et comptable de la copropriété...

Les ADIL et la copropriété, c'est :

- ▶ Une variété de consultations par un public large : candidats acquéreurs et vendeurs de lots de copropriété, copropriétaires et conseils syndicaux, syndicats bénévoles ou professionnels, sur des sujets variés (les aides financières, la prise de décisions en assemblée générale, la réalisation de travaux, le décompte des charges ou les impayés...).
- ▶ L'organisation de réunions d'information, notamment à destination des élus, des syndicats... afin de porter à leur connaissance certaines nouveautés (par exemple, en lien avec la loi ELAN).
- ▶ La mise en place d'un évènement annuel destiné à sensibiliser le grand public sur les enjeux de la copropriété, comme « la semaine de la copropriété », qui prend différentes formes selon le territoire (petits déjeuners, afterworks, ateliers, forums...).
- ▶ Une intervention dans la prévention de la dégradation des copropriétés et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. Cette implication est cruciale car le travail du réseau permet de lutter contre la fragilisation des copropriétés :
 - en améliorant l'information sur les outils juridiques et financiers mobilisables
 - en repérant les difficultés lors des consultations
 - en procédant à un suivi individualisé de la copropriété et des copropriétaires
- ▶ Un appui à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques en faveur des copropriétés. Les ADIL peuvent assurer le repérage et l'observation des copropriétés (identification des copropriétés présentant des fragilités ou des difficultés, suivi annuel de leur évolution, participation à des observatoires pilotés par des collectivités locales, accompagnement de ces dernières dans la définition de plans d'action en faveur des copropriétés PLH et son volet « copropriétés »...). Également, elles participent à l'animation de dispositifs en faveur des copropriétés fragiles ou dégradées (type OPAH, POPAC...). Elles informent sur les aides existantes, notamment les aides de l'Anah en faveur des copropriétés fragiles.

Ces différentes actions contribuent au bon fonctionnement des copropriétés. En effet, par leur connaissance du contexte local et leur grande réactivité, elles s'adaptent facilement aux besoins des différents acteurs.

Ensemble, le réseau ANIL/ADIL, c'est :

- ▶ L'élaboration de notes proposant des pistes d'amélioration du droit de la copropriété, comme l'étude récente identifiant les différents points de blocage et les difficultés d'application de l'ordonnance du 30 octobre 2019.
- ▶ La fourniture d'outils adaptés et actualisés, avec leur site Internet, des dépliants, guides, fiches pratiques, bulletins, modèles de courriers...
- ▶ Son champ d'intervention transversal en matière de droit du logement, une mise au service du grand public de son expertise sur des questions précises et d'actualité, comme les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés.

4

L'intervention du réseau ANIL/ADIL en rénovation énergétique

En 2019, les ADIL ont délivré 168 180 consultations en matière de travaux de rénovation énergétique (y compris les consultations des espaces EIE – Espace Info Energie –, en 2019, portés par les ADIL, qui représentent près de 60 000 consultations), soit plus du double des 82 933 réalisées en 2018 (hausse de 102 %). Cette augmentation s'explique par les sollicitations liées à la mise en place des nouveaux dispositifs « coup de pouce », chauffage et isolation. Parmi ces consultations, le démarchage abusif a généré de nombreuses questions.

Les conseillers de l'ADIL font partie du réseau FAIRE et sont bien identifiés pour répondre aux questions du public. Toutes les ADIL sont désignées PRIS juridiques pour les questions juridiques. 44 ADIL sont désignées PRIS Anah par les préfets de département pour les publics éligibles aux aides de l'Anah. 12 ADIL-espace FAIRE assurent la mission pour l'ensemble des publics.

L'ANIL et la rénovation énergétique, c'est :

- ▶ Le décryptage des textes relatifs à la qualité de l'habitat et à la performance énergétique par la mise en ligne sur le site Internet de l'ANIL d'analyses juridiques (dernièrement : la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, l'ordonnance du 15 juillet 2020 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de l'énergie et du climat, la loi du 24 juillet 2020 visant à encadrer le démarchage téléphonique et à lutter contre les appels frauduleux ...).
- ▶ Le recensement via une plateforme en ligne des aides allouées aux particuliers par les collectivités locales pour améliorer les logements.
- ▶ La mise à jour permanente des dossiers destinés aux conseillers de l'ADIL sur la performance énergétique (dossier sur la performance énergétique des bâtiments d'habitation, sur les diagnostics de performance énergétique et également une fiche juridique complète de présentation de MaPrimeRénov' et du CITE transitoire).
- ▶ Plusieurs pages du site Internet de l'ANIL sont dédiées aux sujets liés à la rénovation énergétique, que ce soit sur les aides ou sur la réalisation de travaux, notamment en copropriété.
- ▶ La mise à jour de l'outil de simulation financière sur le montage d'une opération de rénovation incluant des travaux de rénovation énergétique. Le réseau des ADIL est doté d'un outil de simulation financière utilisé en particulier pour l'accession. Il permet également de faire des simulations incluant des opérations de travaux.

Les ADIL et la rénovation énergétique, c'est :

- ▶ Une approche transversale en matière de logement, qui leur permet de sensibiliser d'autres publics qui n'auraient pas spontanément pensé à de tels travaux, tels que ceux rencontrés dans le cadre de consultations sur l'accession ou la copropriété et les publics les plus fragiles, en situation de précarité énergétique.
- ▶ La participation ou l'organisation de plusieurs sessions d'information ou de formations sur des thématiques en lien avec la rénovation énergétique auprès de multiples destinataires, comme, par exemple, des actions de sensibilisation des conseillers FAIRE (journées régionales thématiques en lien avec l'ADEME) ou encore de réunions locales sur l'actualité.
- ▶ La publication d'articles de presse à destination du grand public sur plusieurs thématiques en lien avec la rénovation énergétique ou encore l'édition de fiches pratiques sur les aides à l'amélioration de l'habitat à destination des professionnels.
- ▶ Une collaboration étroite avec les espaces FAIRE, en tant que membres du réseau FAIRE. Les ADIL échangent de la documentation, partagent des stands lors de salons de l'habitat, assurent des permanences conjointes.

Ensemble, le réseau ANIL/ADIL, c'est :

- ▶ L'édition de plaquettes ou dépliants (Chèque énergie, Acheter un logement à rénover, Financer des travaux, Les travaux en copropriété, etc.) réalisés par l'ANIL avec la collaboration des ADIL et diffusés par les ADIL aux personnes qui les consultent. Ils sont également téléchargeables sur le site de l'ANIL.
- ▶ La participation aux réflexions sur l'amélioration de la performance énergétique des logements. L'ANIL contribue, par exemple, aux travaux du Plan Bâtiment Durable et a sollicité les ADIL pour recenser les problématiques en lien avec la fraude en matière de rénovation énergétique. L'ANIL a également participé, en lien avec le ministère, l'Anah et l'ADEME, à plusieurs COPIL sur le déploiement du programme SARE.
- ▶ Une amélioration de la connaissance des aides locales à la rénovation énergétique. Dans le cadre de sa mission d'information des particuliers, le réseau ANIL/ADIL les présente à la rubrique « Aides locales aux travaux » du site de l'ANIL. Un nouvel outil de recensement des aides locales a été développé en lien avec l'ADEME et permet d'avoir accès par commune aux différentes aides disponibles. L'ANIL publie également des études sur les évolutions des aides locales à la rénovation énergétique, notamment.

5

L'intervention du réseau ANIL/ADIL en matière de lutte contre l'habitat indigne et de prévention de l'impayé

En 2019 ont été dispensées :

- ▶ 49 970 consultations, sur les impayés (33 383 consultations) et la procédure d'expulsion (16 587 consultations)
- ▶ 33 589 consultations sur le thème de la décence ou de l'habitat indigne.

L'ANIL et la prévention des impayés, c'est :

- ▶ Le décryptage des textes, comme la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui vise à mieux articuler les décisions judiciaires portant sur les impayés et l'expulsion avec les procédures de surendettement et la réforme de la justice.
- ▶ Une transmission d'expertise aux ADIL sur différents supports (dossiers techniques, service question-réponse, revue de presse, supports de formation actualisés afin de permettre aux juristes des ADIL de réaliser des actions de formation).
- ▶ L'édition d'outils documentaires pédagogiques, qui permettent aux ADIL de renseigner au mieux le public; en 2019, un nouveau format d'outil a été mis en place sur différents thèmes dont la prévention des expulsions: les capsules vidéo. Plusieurs dépliants ont été mis à jour dont la série « Impayés de loyers ». Une plaquette de présentation d'une étude d'impact réalisée par l'ANIL sur la valeur ajoutée du conseil en ADIL pour la résolution des impayés en phase précontentieuse a été mise à la disposition du réseau.
- ▶ L'organisation chaque année d'une formation sur la prévention des expulsions en direction des nouveaux juristes des ADIL.
- ▶ La participation à des ateliers ou réunions de travail avec les partenaires, notamment la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL).

L'ANIL et la lutte contre l'habitat indigne, c'est :

- ▶ Un suivi de l'actualité juridique et un décryptage des textes, comme la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat qui instaure un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, afin qu'un logement puisse être qualifié de décent, et qui aménage les prérogatives du juge en cas de non-décence du logement.
- ▶ Une contribution aux travaux du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) dont elle est membre. L'ANIL participe ainsi à la réalisation de guides, de journées nationales et d'ateliers.
- ▶ La diffusion d'une information neutre et gratuite au niveau national à destination des ménages, des partenaires et des professionnels, à l'aide de différents supports. En 2019, le livret sur l'« Habitat dégradé » a été mis à jour.

Les ADIL et la prévention des impayés, c'est :

- ▶ Un conseil personnalisé. L'ADIL analyse la situation du locataire afin de faciliter la mise en place d'un plan d'apurement. Elle fait le point sur les aides mobilisables. Elle explique aux locataires les étapes de la procédure, le contenu du jugement rendu et ses conséquences. Elle aborde, si nécessaire, la question du relogement et du surendettement. Elle renseigne également les propriétaires bailleurs qui rencontrent un impayé de loyers sur les différentes démarches à effectuer.
- ▶ Pour certaines ADIL :
 - la rédaction de diagnostics financiers et sociaux destinés à permettre aux juges une meilleure connaissance des dossiers des personnes assignées à la suite d'impayés de loyers
 - ▶ la mise en place d'une action visant à intervenir sur le traitement des impayés du parc privé, dès la réception du commandement de payer transmis par l'huissier de justice à la CCAPEX;
 - ▶ une expertise mise à disposition des partenaires. Certaines ADIL participent ainsi à la révision des chartes de prévention des expulsions, à des journées de formation ou de sensibilisation des travailleurs sociaux du département.

Les ADIL et la lutte contre l'habitat indigne, c'est :

- ▶ Une réponse précise et adaptée à la situation rencontrée. Les ADIL renseignent tant les locataires confrontés à des désordres affectant leur logement que les bailleurs s'interrogeant sur leurs obligations et les caractéristiques auxquelles doit répondre un logement pour être mis en location. Lorsqu'un logement nécessite des travaux, le conseil sera différent selon qu'il s'agit de non-conformité au règlement sanitaire départemental, de décence ou d'insalubrité.
- ▶ Une participation au signalement des logements non décents, soit à l'occasion d'actions partenariales, soit directement à partir des consultations qu'elles réalisent.
- ▶ Un appui aux travaux des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Elles assurent une expertise juridique, participent à l'information et la formation des partenaires du pôle et animent des groupes de travail.
- ▶ Un appui juridique aux collectivités locales, en matière de mise en œuvre des pouvoirs de police, de qualification juridique des infractions... Elles peuvent également être associées à la mise en œuvre de PIG ou d'OPAH.
- ▶ Le repérage et le signalement des situations d'habitat indigne en partenariat avec l'Agence régionale de santé (ARS). Certaines ADIL sont membres des Conseils départementaux de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Ensemble, le réseau ANIL/ADIL, c'est :

- ▶ Un numéro d'appel « **SOS impayés de loyers** », gratuit, destiné aux locataires en difficulté, ainsi qu'aux propriétaires qui ont à faire face à des impayés de loyers. En appelant le **0805 160 075**, ils sont mis en contact avec l'ADIL la plus proche de leur domicile. Ce numéro a été mis en place par l'ANIL en 2010, à la demande du ministère en charge du Logement.

- ▶ Un numéro d'appel téléphonique « **Info logement indigne** ». Lorsqu'un locataire, un propriétaire ou toute personne ayant connaissance d'une situation relevant de l'indignité compose le numéro unique **0806 706 806**, il est mis en relation avec un conseiller de l'ADIL dont dépend son département. Ce numéro a été mis en place par l'ANIL en 2019, à la demande de Monsieur Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement.
- ▶ La participation à des groupes de travail. Ainsi, le réseau ANIL/ADIL a mis en place un groupe de travail composé de juristes et de directrices. eurs d'ADIL et spécialement dédié au projet d'ordonnance relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles bâtis.

CONTACTS ANIL

anil@anil.org

Retrouvez les coordonnées de votre ADIL :
<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

L'ACTION DES ORGANISMES HLM EN COPROPRIÉTÉ – FOCUS SUR UN ACTEUR : BATIGÈRE

ALIMENTER UNE VEILLE SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL GÉRÉ EN COPROPRIÉTÉ



BATIGÈRE, ESH de 34 000 logements locatifs située en région Grand Est, est engagé dans une politique de vente de patrimoine depuis 35 ans, politique qui est un des moteurs de son développement.

Au fil de cette expérience, ce bailleur Hlm a ressenti la nécessité de **sécuriser les mises en copropriété en intégrant dans sa stratégie de vente la rénovation préalable du patrimoine et en mettant en œuvre un programme de suivi des copropriétés après la vente.**

Contrairement à d'autres bailleurs, BATIGÈRE a fait le choix d'externaliser la fonction de syndic et a préféré mettre en place un outil de suivi du patrimoine locatif géré en copropriété, permettant d'engager les actions d'accompagnement ou d'alerte nécessaires dès l'apparition des premières difficultés.

BATIGÈRE collecte et analyse au fil de l'eau une série d'indicateurs de fonctionnement, socio-économiques et techniques :

- occupation ;
- aspects financiers (contrôle des charges, des appels de fonds, de la trésorerie) ;
- mobilisation (niveau de participation aux assemblées générales) ;
- aspects techniques.

La méthodologie développée est comparable aux outils de diagnostic et de suivi des copropriétés développés par les opérateurs de suivi-animation des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Les objectifs poursuivis par BATIGÈRE sont de :

- Améliorer la connaissance et le suivi du patrimoine locatif social géré en copropriété
- Détecter les dysfonctionnements et les signes de fragilité au sein de ces copropriétés
- Alerter les collectivités sur les copropriétés en voie de fragilisation et contribuer à la définition d'un plan d'action partenarial

BATIGÈRE a fait certifier ISO 9001 version 2015 son processus ventes et le suivi activité copropriétés.

➤ Compétences et moyens mobilisés :

L'outil construit et développé par BATIGÈRE (tableaux Excel) pour ses besoins internes a pour objet **une analyse des indicateurs clés permettant le suivi du fonctionnement d'une copropriété.** Sa mise en place et son actualisation permanente ont conduit au recrutement d'un référent copropriété, issu de la profession de gestionnaire de copropriété. Ce dernier centralise et travaille en partenariat avec les différents services de l'organisme (charges, comptabilité, agence, patrimoine, services des ventes).

➤ Conditions de réussite/bilan :

Cet outil a déjà permis au bailleur de détecter des copropriétés en situation de fragilité et de les signaler aux syndicats avec lesquels il entretient des relations partenariales. Il a également vocation à servir de base pour signaler des copropriétés en plus grande difficulté aux pouvoirs publics.

L'ACTION DES ORGANISMES HLM EN COPROPRIÉTÉ – FOCUS SUR UN ACTEUR : FDI ICI

ACTIONS ENTRE LE SYNDIC FDI ICI ET LA SERM RÉALISANT L'ANIMATION D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET LE PORTAGE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE PETIT BARD À MONTPELLIER



Le quartier du Petit Bard

Construit en 1964, le quartier du Petit Bard à Montpellier est composé principalement de deux copropriétés de 812 et 45 logements répartis sur 11 immeubles. Cette première copropriété fut, jusque dans les années 2000, la plus grande copropriété de France.

Ce quartier subit depuis les années 1990 un lent phénomène de dégradation (augmentation de la vacance, désolvabilisation des copropriétaires privés, augmentation des impayés, peu de travaux d'entretien effectués sur les bâtiments, perte d'attractivité générale engendrant une chute des valeurs des biens immobiliers...).

Pour remédier au phénomène de dégradation que subit le quartier, les pouvoirs publics se mobilisent :

- ▶ 2005 : inclusion du quartier dans le périmètre du PRU
- ▶ 2007 : un plan de sauvegarde (PDS) est mis en place pour une durée de 5 ans
- ▶ 2009 : mise en œuvre d'une OPAH CD sur un bâtiment du quartier et prolongation du PDS jusqu'à fin 2013 puis fin 2015.



La copropriété du Petit Bard à Montpellier : états des lieux en 2009 avant le début de l'opération de réhabilitation.
Source : Anah/Éric Sempé

L'intervention du syndic FDI ICI

FDI ICI, SACICAP membre de FDI GROUPE, lui-même membre du réseau PROCIVIS intervient en tant que syndic de copropriété sur un portefeuille d'environ 13 000 lots sur l'agglomération de Montpellier et ses environs. Il est reconnu pour son savoir-faire dans la maîtrise des charges, le contrôle des investissements, l'évaluation et la mise en œuvre des travaux nécessaires au maintien et à la revalorisation d'un patrimoine.

L'organisme intervient régulièrement dans des copropriétés en voie de fragilisation, en difficultés ou dégradées et a participé activement au développement de la qualification Quali SR (Syndic de Redressement). Avec l'obtention de cette certification en 2018, FDI ICI devient ainsi le 1er syndic de France certifié Quali SR.

En 2006, FDI ICI est nommé syndic de la copropriété Petit Bard et est intervenu, à ce titre, tout au long du projet pour accompagner la prise des décisions et la mise en œuvre des actions nécessaires au redressement de la copropriété. Il s'est notamment fortement mobilisé dès le début du projet en 2006 pour favoriser la scission de la copropriété en 9 copropriétés distinctes, préalable au projet de travaux de démolition et de réhabilitation. 2 assemblées générales ont été nécessaires pour obtenir le vote à la majorité de l'article 26.

Le partenariat entre syndic et SEM

FDI ICI est également intervenu en partenariat de la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpellieraine), SEM locale et opérateur urbain désigné par la ville de Montpellier pour le suivi animation du Plan de Sauvegarde avec pour rôles :

- › l'information du public et la promotion de l'opération,
- › la mobilisation des partenariats,
- › le montage des dossiers de financement,
- › le suivi de la réalisation des travaux,
- › le suivi social et le relogement.

Ce partenariat fort s'est matérialisé, au-delà du rôle opérationnel de syndic, dès 2010, par la **mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques dans le cadre des projets de réhabilitation** par la FDI SACICAP, entité mère de FDI GROUPE.

Par ailleurs, afin de favoriser la réalisation du projet dans le temps imparti en pesant notamment dans les décisions en assemblée générale, la SERM a acquis, dans la majorité des cas à l'amiable, plusieurs logements (jusqu'à 30% de représentation dans certaines copropriétés) sur le modèle du **portage temporaire de lots en vue de leur revente suite au redressement des copropriétés**.

Dans le cadre des différents dispositifs mis en place, ont été réalisés avec succès :

- › Le recouvrement de la quasi-totalité de la dette de l'ASL et la réhabilitation des parties communes de 7 copropriétés ciblées
- › Les travaux de réhabilitation des parties communes ainsi que le retournement des devantures commerciales sur rues
- › La résidentialisation de 4 copropriétés sur 8
- › La démolition de 3 bâtiments

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- › L'émergence de syndic spécialisé dans le redressement de copropriété (via notamment la certification Quali SR) est un atout pour accompagner les copropriétés qui présentent des difficultés
- › Pour rendre pérenne les éventuels investissements publics et privés dans ce type de projet, il est nécessaire d'accompagner les usagers pour qu'ils s'approprient le projet en amont, puis leur cadre de vie une fois le bâtiment rénové
- › La mise en place de partenariats entre les acteurs du territoire (collectivités, Etat, opérateurs, syndic, organismes Hlm) est une condition essentielle pour la réussite de tels projets. Ceux-ci nécessitent une approche globale et l'appui des compétences et du rôle de chacun de ces acteurs.



La copropriété du Petit Bard à Montpellier : états des lieux en 2009 avant le début de l'opération de réhabilitation.
Source : Anah/Éric Sempé

L'ACTION DES ORGANISMES HLM EN COPROPRIÉTÉ – FOCUS SUR UN ACTEUR : COPROCOOP

PORTAGE DE REDRESSEMENT DE COPROPRIÉTÉS



COPROcoop Ile-de-France est une SCIC Hlm créée en 2005 à l'initiative de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.

Elle intervient de manière unique et originale dans le traitement des copropriétés en voie de fragilisation, en difficultés ou dégradées par l'**acquisition de lots** auprès de copropriétaires indécis et contribue ainsi à **résorber leur dette auprès de la copropriété** et à **faciliter la mise en œuvre des décisions permettant leur redressement**.

Après une période de 3 à 5 ans, les logements portés ont vocation à être revendus en accession sociale.

Son action s'exerce uniquement sur le territoire de la région Ile-de-France et sur des copropriétés bénéficiant d'un accompagnement des pouvoirs publics au travers de plan de sauvegarde ou d'OPAH. Son intervention se limite à 10% de lots acquis maximum dans la copropriété. Les anciens propriétaires-occupants se voient offrir la possibilité d'un maintien dans les lieux transitoire comme locataires, dans l'attente d'un relogement dans le parc locatif social.

En 2018, la SCIC compte 76 logements acquis depuis sa création -répartis sur une dizaine de commune et près de 25 copropriétés-, dont 32 d'entre eux ont déjà été revendus. Après une période expérimentale, COPROcoop a récemment bénéficié d'un nouveau soutien financier de la part de ses actionnaires historiques, dont le groupe ESSIA dont elle s'est rapprochée pour accélérer son développement. Dès 2019, un rythme d'une trentaine d'acquisitions de logements par an est attendu.

Exemple de portage de lots dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété sise 12, rue Marcel Sembat à Montreuil (93)

L'immeuble sis 12 rue Marcel Sembat a été construit en 1925 et mis en copropriété en 1957. La

copropriété est située à proximité du centre-ville de Montreuil et a un accès privilégié aux commerces, transports en commun et services publics. Elle est composée de trois bâtiments et accueille 78 logements de petite taille. En 2008, au démarrage du plan de sauvegarde, le bâti était très dégradé et beaucoup de ménages étaient en situation de suroccupation. Les impayés de charge étaient également très importants.

En amont de l'intervention de COPROcoop, la ville de Montreuil avait elle-même acquis des lots. L'objectif du portage était de racheter les logements de copropriétaires débiteurs qui soient voisins des lots appartenant à la Ville de manière à pouvoir remembrer les petits lots (15 à 25m²) en T2 et T3 dans le cadre des objectifs fixés par le plan de sauvegarde.

La convention de portage a été signée en 2009 : COPROcoop a réalisé le portage avec un objectif de 9 logements. Ces 9 lots ont été acquis sur 78 :

- ▶ En 2010 : 2 auprès de copropriétaires bailleurs débiteurs (cumulant 31 000 de dettes de charges à l'égard de la copropriété) et 2 auprès de la Ville.
- ▶ En 2013 : 2 lots rachetés à des copropriétaires bailleurs débiteurs (cumulant 45 000 d'impayés de charges) et 3 lots à la Ville.

Aucune ingénierie sociale n'a été mise en place en amont, la Ville ayant une bonne connaissance des familles et déployant déjà un suivi particulier pour celles en grande difficulté.

Dans le cadre de ce portage, d'importants travaux ont été engagés en parties privatives. Des lots ont été réunis pour créer de plus grands logements et ainsi éviter la reproduction de situations de suroccupation. Les logements n'ont pas été mis en location durant le portage.

La revente s'est faite dans un cadre partenarial avec la Ville qui a validé les prix de vente et proposé des candidats à l'accession. Les logements ont été revendus sous plafonds de ressources.

Bilan de cette opération de portage de lots : effets positifs et difficultés rencontrées

Sur cette opération, COPROcoop a pu s'appuyer sur une très bonne collaboration avec la Ville de Montreuil qui jouait à la fois le rôle de maître d'ouvrage et d'opérateur. La Ville a notamment facilité les relogements qui ont été rapides. Toutefois, la position prépondérante de la Ville dans le projet (maître d'ouvrage, opérateur du plan de sauvegarde, copropriétaire) a conduit à une défiance des copropriétaires vis-à-vis de l'intervention, vécue comme une mise sous tutelle.

Le fort volontarisme de la Ville a cependant permis de réaliser le plan patrimoine (travaux d'urgence de mise en conformité des installations électriques et gaz, ravalement et étanchéité, réfection des parties communes) en un temps réduit (2 ans).

Enfin, la localisation de la copropriété et les travaux réalisés ont garanti la revalorisation immobilière et donc limité le risque commercial. La première tranche a ainsi pu être équilibrée. La situation est moins favorable pour les logements rachetés en 2013 du fait d'un prix d'acquisition plus élevé auprès de la Ville.

L'ACTION DES ORGANISMES HLM EN COPROPRIÉTÉ – FOCUS SUR UN ACTEUR : DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

RECYCLER DES COPROPRIÉTÉS EN GRANDE DIFFICULTÉ



Le quartier Croisette/Rioux à Saint Vallier

Construit dans les années 60, est composé d'un ensemble mixte d'habitat social et de copropriétés (200 logements). Il fait l'objet de la première tranche opérationnelle du PRU qui vise à redynamiser et redonner de l'attractivité au quartier à travers des interventions sur l'habitat, le réaménagement des espaces publics et du réseau viaire ainsi que la résidentialisation.

Les copropriétés du quartier subissent depuis plusieurs années un phénomène de déqualification (augmentation de la vacance, désolabilisation des copropriétaires privés, peu de travaux d'entretien effectués sur les bâtiments, perte d'attractivité générale engendrant une chute des valeurs des biens immobiliers...) nécessitant une approche globale. C'est pourquoi une OPAH copropriétés dégradées a été mise en place par les collectivités locales à partir de 2015 pour aider à résorber la situation.

Drôme Aménagement Habitat (DAH) a choisi d'intervenir dans ce contexte via des actions différenciées :

- ▶ acquisition de l'ensemble des lots de 2 copropriétés pour assurer un recyclage complet (extinction des copropriétés),
- ▶ intervention renforcée sur une copropriété pour assurer un recyclage complet (réhabilitation, restructuration et résidentialisation de l'immeuble) en vue de la revente à terme des logements en accession,
- ▶ acquisition de lots en diffus dans 9 copropriétés afin de devenir un copropriétaire influent et de favoriser le redressement de ces copropriétés.

Pour limiter l'incidence financière de ce portage de lots temporaire, DAH a choisi de faire appel à l'EPORA (un Etablissement Public Foncier local) pour une intervention conjointe sous la forme d'un portage d'une cinquantaine de lots via démembrement de propriété sur une durée de 5 ans :

- L'EPORA acquérant la nue-propriété pour 77% de la valeur du bien ;
- DAH acquérant l'usufruit pour 23% de la valeur du bien.

En tant qu'usufruitier, DAH assure :

- ▶ La réalisation des travaux sur les parties privatives
- ▶ La mise en location à la suite de ces travaux
- ▶ La participation aux instances de décisions de la copropriétés (conseil syndical, assemblée générale) pour favoriser la prise de décision d'engager des travaux sur les parties communes
- ▶ L'ingénierie financière (mobilisation des aides financières) et sociale (accompagnement, relogement).

À la fin de la durée de portage (5 ans), DAH récupère la pleine propriété des logements (77% restant de la valeur du bien) en vue de leur revente en accession sociale à la propriété.

La commercialisation de ces logements n'intervient qu'à compter de la fin des travaux de réhabilitation de l'ensemble de la copropriété. Les conditions de remise en vente sont assurées en fonction de l'état du marché immobilier, des profils des acquéreurs et de l'accompagnement au parcours résidentiel par les services de Drôme Aménagement Habitat.

Les outils juridiques sont considérés comme étant adaptés pour le portage en vue de l'accession et le portage en démembrement constitue une expérimentation résultant d'un partenariat fructueux avec EPORA.

Cependant, l'équilibre économique reste en difficulté, et les garanties doivent être réunies. Il peut s'agir par exemple d'une aide financière des collectivités (aide directe sous forme de subvention, garantie de non déficit sur un bilan à cadrer...).

Boîte à **outils**

STRUCTURATION DU SUIVI RÉGIONAL PIC

Exemples DREAL Grand Est, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes

1

La genèse du PIC

Le défaut d'entretien des copropriétés pose une double problématique

► Pour les habitants d'abord, l'absence d'entretien provoque à la fois un alourdissement des charges et un défaut de confort. Le décalage s'accroît avec le logement social dont les acteurs ont pu s'organiser pour interrompre la spirale de dégradation des bâtiments et des équipements et moderniser leurs installations.

► Pour la personne publique cette incapacité de l'habitat collectif privé à entretenir seul son patrimoine génère de graves problèmes sanitaires et sécuritaires. Par ailleurs, elle obère l'atteinte des objectifs du plan climat, les logements anciens mal entretenus étant particulièrement énergivores.

Conscient de l'insuffisance des dispositifs existants pour résoudre ces difficultés, Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement, a lancé, en octobre 2018, le Plan Initiative Copropriétés (PIC). Il s'agit d'une nouvelle stratégie d'intervention nationale, d'une durée de 10 ans, dotée de 2,7 milliards d'euros, regroupant, sous l'égide de l'Anah, de grands acteurs nationaux. L'ensemble est mis à la disposition des territoires pour déployer le dispositif en fonction des besoins et priorités locaux.

Les acteurs

Le PIC, démarche partenariale inédite associe l'État et ses opérateurs, l'Anah, l'ANRU, les EPF et les établissements publics d'aménagement, ainsi que des acteurs d'envergure dont le soutien est le garant de la réussite, et des opérateurs locaux (bailleurs, SEM et sociétés locales d'aménagement).

Les dispositifs et moyens utilisés

L'Anah a mis en œuvre d'importants dispositifs dès la fin de 2018 :

- financement des travaux de mise en sécurité des habitants,
- aide à la gestion urbaine de proximité, afin d'améliorer le cadre de vie,
- prime « copropriété » pour bonifier les aides aux travaux proposées par la collectivité,
- aide à la gestion renforcée pour améliorer le quotidien des copropriétés.

L'Anah et l'ANRU adaptent progressivement leurs dispositifs pour « coller » aux besoins des territoires.

Les axes d'intervention

3 axes d'intervention ont été définis :

- **Axe 1** : prévention pour l'accompagnement des copropriétés fragiles,
- **Axe 2** : redressement pour la sauvegarde des copropriétés dégradées,
- **Axe 3** : transformation pour les copropriétés très dégradées.

2

DREAL Grand Est

Le contexte

2015-2016 : nombre de copropriétés, représentant 350 000 logements, étaient potentiellement fragiles ou dégradées sur le territoire avec une vitesse de dégradation deux fois plus élevée que la moyenne nationale. Dans ce contexte, et sous l'impulsion du plan national de mobilisation en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018), la DREAL s'est organisée, en dédiant un poste de chargé de mission aux copropriétés, et en engageant une réflexion partenariale pour endiguer ce phénomène de dégradation rapide.

2017 : organisation de rencontres, jusqu'à 90 participants, autour de grandes thématiques : repérage des copropriétés en difficulté, gouvernance et déclenchement de décision, copropriétés en très grande difficulté ou encore élaboration d'un programme de travaux adapté aux enjeux.

2018 : le PIC arrive ainsi dans un contexte favorable, avec des acteurs déjà sensibilisés ou mobilisés, un certain nombre d'actions sur les copropriétés déjà menées, plusieurs instances techniques ou de gouvernance en place et possédant des premières connaissances sur le sujet.

Le PIC vient ainsi compléter les dynamiques régionales en mettant l'accent sur les copropriétés en difficulté, permettant une action d'ampleur et prioritaire sur ces dernières.

Mise en place du PIC

Une organisation à plusieurs niveaux

Le Grand Est intègre pleinement le PIC aux actions déjà en place au sein de son plan régional et s'appuie sur :

Les instances de concertation :

- ▶ implication du CRHH lors de points réguliers sur la validation de la liste régionale, l'avancement du plan, l'ajout d'une copropriété, etc.
- ▶ mobilisation des partenaires, dont la Région, Procivis, Action Logement, USH, Caisse des Dépôts, l'EPF Grand Est, lors d'un comité annuel, ainsi que les chefs de service Habitat en DDT lors des réseaux bimestriels.
- ▶ suivi des dossiers au quotidien par les échanges avec les correspondants techniques copropriétés en DDTs.

Les outils existants :

- ▶ création d'un espace de travail partagé avec les DDTs sur la plateforme « Resana », alimenté par les actualités du PIC, des exemples de territoires et la possibilité d'actualiser en ligne le tableau de suivi du plan.

Les autres acteurs de la copropriété :

- ▶ la Région et les collectivités locales qui complètent les aides à la rénovation énergétique existantes.
- ▶ les acteurs de terrain (notamment ADIL, FNAIM) qui accompagnent au quotidien les copropriétés. La FNAIM déploie un conseiller en rénovation énergétique en copropriétés dans l'Eurométropole de Strasbourg.
- ▶ les bailleurs, étroitement impliqués, en particulier pour le portage de lots depuis début 2019.

LES COPROPRIÉTÉS

Le réseau des DDT a proposé en lien avec les collectivités, une liste de copropriétés en difficulté et à la situation stagnante et pouvant être suivies par le niveau régional. Cette liste a été partagée en comité des partenaires puis validée en CRHH.

La liste est évolutive avec la sélection de nouvelles copropriétés, toujours en étroite collaboration avec les partenaires.

42 copropriétés en suivi régional, 5 en suivi national, près de 5000 logements.

Etat d'avancement

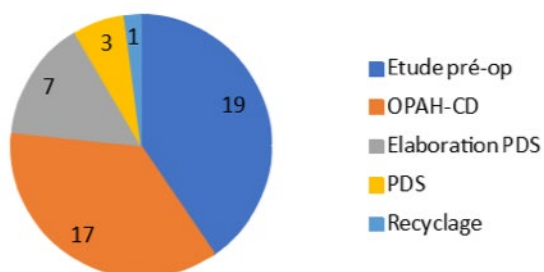
La Région Grand Est, par son climat, est la plus soumise à la vulnérabilité énergétique. La rénovation énergétique est donc essentielle dans le redressement des copropriétés en difficulté.

De nombreux sites, notamment en quartiers NPNRU, nécessitent une action afin d'endiguer la spirale de déqualification des copropriétés. 80 % des copropriétés du plan sont inscrites dans une stratégie de redressement et 72 % des copropriétés ont plus de 50 logements, ce qui rend plus complexe le redressement.

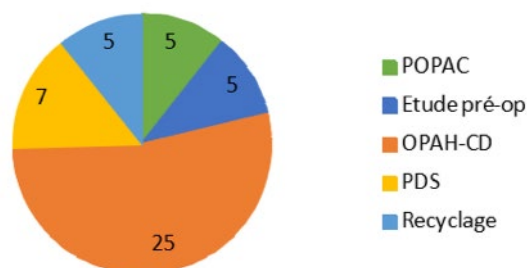
2020-2021 : important basculement des copropriétés qui **passent progressivement de dispositifs d'étude** (étude pré-opérationnelle, élaboration de PDS) vers des **dispositifs d'action** (OPAH-CD et PDS).

Evolution des dispositifs à fin 2020-2021

Dispositifs en cours (novembre 2020)



Dispositifs en projet



L'EXEMPLE DE LA COPROPRIÉTÉ JARVILLE-SOUS-BOIS, MÉTROPOLE DU GRAND NANCY (54)

- ▶ Copropriété de 1963, 6 bâtiments et 200 logements, en suivi régional et en OPAH-CD depuis 2018.
- ▶ 56 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.
- ▶ Octobre 2020 : vote d'un programme de travaux d'urgence (sécurité incendie, distribution de chauffage) et de travaux utiles (techniques, thermiques et travaux induits).
- ▶ Subventions pour les travaux d'urgence d'un montant de 3 661 343 €.
- ▶ Financement des travaux utiles : 35 % HT dans le cadre de l'OPAH, et compléments d'aides de la Région, de la Métropole et de la prime Habiter Mieux.

Les différentes aides permettront d'atteindre un taux de subventionnement global de 56 % (7,5 M€ de subventions dont 6,8 M€ de subventions ANAH pour un projet estimé à 13 M€ de travaux TTC + frais).

FAITS MARQUANTS

Un long travail des acteurs du territoire et des partenaires (la Métropole du Grand Nancy, la Région Grand Est, Action Logement, SACICAP de Lorraine) ainsi que la mobilisation des nouveaux outils prévus dans le cadre du PIC. Sans cela, le programme de travaux n'aurait pas pu être financé par les copropriétaires.

Démarches complémentaires

Site internet PAC Copro

Cet outil exploite les données du registre national d'immatriculation des copropriétés pour en extraire les éléments principaux, puis sur la base d'une typologie, les types de copropriétés rencontrés sur chaque EPCI. A l'aide de questions simples, il propose ensuite des stratégies adaptées au type de copropriétés et au territoire. Les EPCI ont ainsi une meilleure connaissance de leur parc et des stratégies associées pour éviter l'aggravation.

Plaquette « Copropriétés en région Grand Est »

A partir des données du RNCI, elle offre une vision d'ensemble du parc de copropriétés, des difficultés qu'elles peuvent rencontrer par typologie et des dispositifs disponibles afin d'élaborer une stratégie de connaissance, de prévention voire de redressement.

Perspectives 2021 et moyen terme

- ▶ Passage au « programme d'actions » pour la plupart des copropriétés du plan.
- ▶ Elaboration des programmes de travaux et préparation des AG de votes de travaux.
- ▶ Maintien du repérage et de la communication autour du plan pour intégrer de nouvelles copropriétés en difficulté et augmenter l'activité de réhabilitation.
- ▶ Poursuite des actions d'accompagnement des territoires pour favoriser les échanges au travers d'un réseau sur les copropriétés, intensifier la dynamique de rénovation et parfaire la connaissance des acteurs de la copropriété.
- ▶ Déploiement du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE). Il facilitera la mise en œuvre des politiques de rénovation, notamment en copropriété où les projets sont souvent complexes, avec un accompagnement rapproché des copropriétaires. Porté par la Région et l'Union Européenne via le projet ELENA, des conseillers spécialisés dans la rénovation énergétique seront déployés dans certaines collectivités et développeront la dynamique de rénovation engagée. L'objectif est d'augmenter la quantité et la qualité des chantiers de rénovation énergétique des copropriétés, ce qui à terme devrait limiter le nombre de copropriétés ayant des difficultés.

Conclusion

- ▶ Le plan encadre de nombreuses copropriétés, selon leurs spécificités et les difficultés rencontrées.
- ▶ La souplesse du PIC permet l'élaboration de la stratégie la plus pertinente à chaque copropriété : mobilisation des acteurs locaux adéquats, montage de dispositifs innovants en associant les aides des différents partis.
- ▶ La communication sur le plan valorise la prise en compte de la question des copropriétés par certains territoires et ainsi peut susciter l'intérêt d'autres territoires à s'emparer de ce sujet.

Toutefois, le plan se heurte encore à des difficultés :

- ▶ Reste-à-charge parfois trop élevé malgré les aides, au vu de l'état des dégradations dans les copropriétés.
- ▶ Montants de financements nécessaires très importants (ex : 21 M€ TTC pour les deux copropriétés Plein Ciel dans le 68 uniquement pour des travaux de sécurité incendie) qui interrogent sur l'intérêt d'un redressement face à une transformation qui serait moins coûteuse, mais pas toujours pertinente au vu du contexte local.
- ▶ Partenaires qui ne peuvent pas accompagner toutes les copropriétés du plan ; il faut parfois réfléchir à d'autres solutions.

DREAL Occitanie

Dès le lancement du PIC en octobre 2018, la DREAL s'est emparée du sujet pour assurer un suivi régional PIC efficient avec une stratégie innovante, en particulier pour l'accompagnement renforcé des collectivités engagées dans la démarche.

Un dispositif participatif

1. Création d'un comité de pilotage

La DREAL a proposé au Préfet de mettre en place un comité de pilotage qui s'appuie sur le Comité Régional d'Hébergement et d'Habitat.

Ce choix a été guidé par l'adéquation du CRHH aux objectifs du PIC pour :

Son périmètre d'intervention :

- ▶ orientations de la politique de l'habitat dans la région et des politiques locales,
- ▶ programmation des différentes aides publiques au logement et la coordination des financements (État, Anah, collectivités territoriales et leurs groupements, employeurs).

La diversité des acteurs des collèges intervenant autour de la copropriété :

- ▶ les élus : Région, Départements et Communautés d'agglomération,
- ▶ les professionnels des domaines du logement (HLM), de l'immobilier (FNAIM, promoteurs-construc-teurs), de la construction (FFB, CAPEB, Ordre des architectes, Union des maisons Françaises), financeurs (UESL, Banques, CAF, AROMSA),
- ▶ les associations d'usagers, les bailleurs privés, les associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, les partenaires sociaux et enfin des personnalités qualifiées.

2. Les ateliers techniques pour être à l'écoute du terrain

Dédiés aux référents copropriétés des collectivités maître d'ouvrage, des DDT et animés par la DREAL en lien avec le conseiller en stratégie territoriale de l'Anah, ces ateliers ont pour objectif de faire partager les expériences et de mettre au même niveau de connaissance tous les acteurs du territoire sur le thème de la copropriété.

La particularité des ateliers est de solliciter en amont les participants sur leurs besoins et thèmes qu'ils souhaitent voir aborder. L'ordre du Jour est collaboratif pour coller au plus près des attentes.

Les ateliers contribuent à la création d'une base de données des référents copropriétés, à la clarification de leur rôle, et à l'accès à des méthodes de travail et de réflexion communes.

Chaque atelier se déroule, selon les demandes, sur une demie journée ou une journée, en visio ou en présentiel.

2 à 3 ateliers par an sont prévus.

Les intervenants des ateliers

Afin d'élargir le champ de compétences et de connaissance, la DREAL co-anime les ateliers avec le chargé de stratégie Anah et convie en tant que de besoin des partenaires du Plan (EPF, Action Logement, etc.).

Les sites du PIC

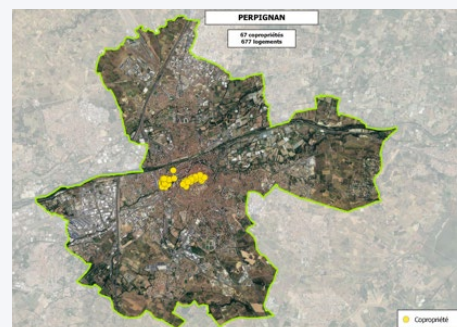
Répondant aux critères du ministère, les sites sélectionnés sont, pour leur grande majorité, déjà inscrits dans une démarche projet, qu'il s'agisse d'Action Cœur de Ville, grand plan national, projet de renouvellement urbain, OPAH, ou OPAH CD. La remontée des sites au Préfet de région, via la DREAL, est faite par le Préfet de département, via les DDT(M) et en concertation avec les collectivités locales qui souhaitent s'engager dans la démarche de suivi régional du PIC.

LE PIC EN CHIFFRES

5 départements sont concernés par le PIC : Aude, Gard, Haute-Garonne, Hérault, Pyrénées-Orientales.

12 communes : Carcassonne, Narbonne, Nîmes, Blagnac, Colomiers, Toulouse, Vauvert, Béziers, Lunel, Montpellier, Sète, Perpignan.

143 copropriétés pour **4850 logements**



Etapes d'avancement

Décembre 2018: réunion de lancement du comité de pilotage régional.

Juin 2019: présentation des sites potentiels au comité de pilotage régional.

Novembre 2019: validation de la liste relevant du suivi régional et mise en place des ateliers techniques.

Novembre 2020: premier atelier technique avec une vingtaine de participants.

Les perspectives

La DREAL projette au travers du suivi du PIC au terme des 10 ans:

- ▶ Création d'un réseau pérenne d'acteurs de la copropriété sur la région.
- ▶ Montée en puissance de l'ensemble des acteurs sur leur connaissance des dispositifs du PIC.
- ▶ Développement d'une intelligence collective en rapport avec les copropriétés.
- ▶ Bénéfice des retours d'expériences croisés.

FAITS MARQUANTS

La démarche développée est remarquable pour sa prise en compte dès l'origine des besoins et des attentes des acteurs de terrain. Elle est tout à fait reproductible par d'autres territoires avec l'appui du CRHH et une implication forte de la DREAL.

Large adhésion des acteurs régionaux de la copropriété.

L'émergence à terme d'un « club des acteurs de la copropriété » est la garantie d'une mise en œuvre efficiente des dispositifs du PIC, et du partage d'expériences grâce aux ateliers techniques.

4

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Depuis de nombreuses années, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes fait la promotion des actions sur les copropriétés. Le lancement du PIC, en 2018, lui a permis d'intensifier le travail de la DREAL sur ce sujet et de créer une nouvelle dynamique.

Le dispositif déployé

Des ressources dédiées

Une équipe a été mise en place à la DREAL, avec un chef de projet de l'animation régionale nommé par le préfet et le chargé de mission copropriétés.

Un comité de pilotage

Présidé par le SGAR (Secrétariat Général aux Affaires Régionales), le comité réunit 2 fois par an:

- ▶ Tous les préfets de la région ou leurs représentants, même ceux non concernés par un site, les deux grandes Métropoles (Lyon et Grenoble).
- ▶ Les EPF de la région, PROCIVIS, Action Logement, CDC, association régionale des bailleurs (AURA HLM), les opérateurs qui œuvrent sur les copropriétés en région (SOLIHA et Urbanis).

Ce COPIL régional permet de cerner où sont les enjeux et les problèmes, de prendre en compte l'état des lieux, les dynamiques, le ressenti de chacun et, le cas échéant, de faire remonter au ministère ou à l'Anah les difficultés rencontrées et les propositions d'évolution. L'animation locale du plan relève bien du Préfet de département, avec l'appui de la DDT.

Un atelier copropriétés

Dans la suite d'un atelier existant à l'échelle de Rhône-Alpes, un atelier du CRHH sur le thème des copropriétés est organisé 3 fois par an avec pour objectif de faire partager aux acteurs régionaux les productions et les expériences réalisées en France.

L'animation est actuellement confiée à Urbanis qui est, par ailleurs, un des principaux opérateurs Anah œuvrant sur les copropriétés en région Auvergne-Rhône-Alpes. Démarrées en 2019 avec 3 ateliers, deux sessions version webinaire ont été réalisées dans ce cadre en 2020; l'animation se poursuivra en 2021 avec au moins deux ateliers prévus au 1er semestre.

Les sites du PIC

La position défendue par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes depuis le démarrage du PIC est d'accepter des **diversités de situations**: entre les copropriétés dégradées de petite taille en centre-ville ancien comme l'Ardèche, et celles des agglomérations lyonnaise ou grenobloise, il n'y a pas de comparaison objective. Dans les deux cas, les sites sont dysfonctionnels et posent des problèmes à leurs territoires, à des échelles différentes.

Un des préalables à l'inscription au PIC: que les **collectivités locales soient volontaires pour agir sur ces sites**. Si rien n'avance sur certains sites, que les collectivités ne s'engagent pas ou agissent en contradiction avec les solutions préconisées par les partenaires locaux dont la DDT, ceux-ci peuvent être sortis de la liste.

La liste initiale du ministère, dont la majorité des sites sont aujourd'hui inscrits en liste régionale, est ainsi complétée à la demande des communes ou des EPCI qui ont décidé d'agir, avec l'appui technique et les conseils des DDT. Les DDT peuvent proposer des sites quand les collectivités sont bloquées face à une situation, et ne savent plus comment agir. L'accord exprès des collectivités locales est néanmoins requis, le projet ne pouvant pas avancer sans l'engagement de la ville ou de l'EPCI au moins.

La liste est évolutive et de nouveaux sites sont proposés pour 2021 dans l'agglomération grenobloise.

LES SITES DU PIC EN CHIFFRES

Ardèche: 12 copropriétés en suivi régional, 252 logements

Drôme: 13 copropriétés en suivi régional, 547 logements

Isère: 38 copropriétés en suivi national, 1864 logements

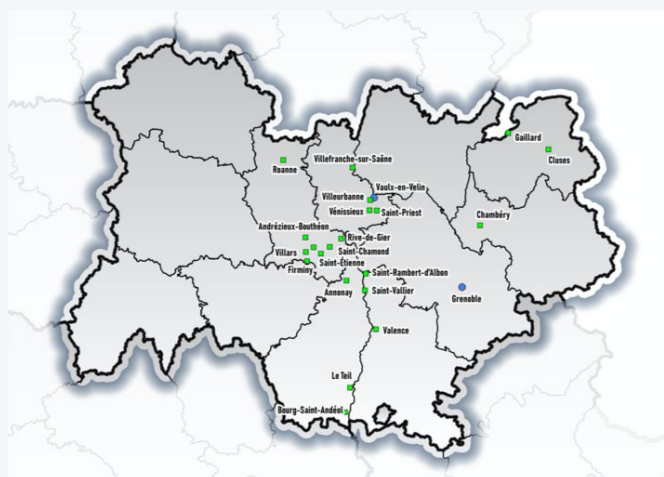
Loire: 63 copropriétés en suivi régional, 2338 logements

Rhône: 13 copropriétés en suivi national, 11 en suivi régional, 2879 logements

Savoie: 6 copropriétés en suivi régional, 356 logements

Haute Savoie: 6 copropriétés en suivi régional, 450 logements

Au total: 162 copropriétés pour 8686 logements



● Liste nationale
■ Liste régionale

Etat d'avancement

- ▶ Une majorité des actions concerne des OPAH CD, et ensuite des plans de sauvegarde.
- ▶ A ce jour, peu d'opérations de transformation - recyclage. La complexité de mise en œuvre de ce type de projet requiert un temps long pour être réellement envisagée.
- ▶ Chaque copropriété suivie dans le cadre du PIC progresse à son rythme selon le plan dédié.

Perspectives en 2021 et à moyen terme

Une montée en puissance programmée

- ▶ Fin 2020, si les prévisions se concrétisent, 11,13M€ auront été engagés sur les copropriétés inscrites 2 ans après le lancement du PIC.
- ▶ La programmation pour 2021 prévoit un bond important qui se poursuivrait en 2022.
- ▶ L'exercice de programmation pluriannuelle étant nouveau, et de nombreux dispositifs n'ayant pas encore de travaux inscrits à cet horizon, les prévisions pour 2023 sont logiquement plus basses.
- ▶ Pour 2023, à la mi-temps du PIC, l'engagement prévu pour les sites inscrits actuellement est de l'ordre de 100M€.
- ▶ Plusieurs projets d'envergure vont arriver à maturité. La programmation régionale récolte les fruits des actions volontaristes menées sur de nombreux territoires depuis plusieurs années.
- ▶ Des collectivités ont aussi compris l'intérêt de l'inscription au PIC pour mettre les partenaires du PIC autour de la table: de nouvelles candidatures sont déjà inscrites pour 2021 en liste régionale, d'autres sont d'ores et déjà en discussion pour 2022, en gardant la philosophie développée en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les apports du PIC

- ▶ Donner une plus grande visibilité aux actions dédiées aux copropriétés et susciter l'intérêt d'acteurs locaux pour lesquels il n'y avait pas de sujet « copropriété » sur leur territoire, ou qui ne savaient pas comment aborder les difficultés pressenties.
- ▶ Faire émerger des dossiers de copropriétés dans des territoires n'ayant pas encore d'expérience en la matière. En effet, en région Rhône-Alpes, le sujet des copropriétés était connu et traité depuis de nombreuses années, les dispositifs comme les OPAH CD, les Plans de sauvegarde, les VOC et POPAC mis en œuvre depuis leur création. L'enjeu depuis la création de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de diffuser la culture technique acquise notamment par les acteurs travaillant dans le Rhône et la Métropole de Lyon, l'Isère et Grenoble, la Drôme, la Loire, à toutes les délégations locales, notamment grâce au groupe métier « parc privé » animé régulièrement par la DREAL.
- ▶ Mettre à disposition les nouveaux outils permettant d'objectiver les situations, comme le Registre National des Copropriétés, ou les dispositifs de VOC et POPAC.
- ▶ Bénéficier de nouveaux dispositifs comme:
 - le **X+X**, valorisant l'action des collectivités en leur donnant un véritable effet levier.
 - le dispositif **des travaux d'urgence** pour débloquer des situations critiques, soulager les acteurs de terrain, et avancer ensuite plus sereinement vers des sujets de fond.

CCTP POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE « COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ »

Fiche élaborée par l'Anah

Introduction : Finalité de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle d'une copropriété doit permettre :

1 – de connaître le contexte territorial dans lequel s'inscrit la copropriété.

2 – de réaliser un diagnostic précis de la copropriété notamment pour identifier les caractéristiques et l'ampleur des difficultés endogènes et exogènes :

Pour identifier les difficultés endogènes (liées à la copropriété elle-même) :

- ▶ analyser le fonctionnement du marché immobilier local,
- ▶ d'analyser l'organisation structurelle, juridique de la copropriété et analyser la gouvernance de la copropriété
- ▶ connaître le profil et la stratégie patrimoniale des copropriétaires (occupants et bailleurs), de connaître le profil
- ▶ socio-économique des occupants (Propriétaires et locataires)
- ▶ analyser la gestion et les documents comptables et financiers de la copropriété (gestion, cout des charges, montant et type d'impayés de charges...)
- ▶ d'identifier les difficultés techniques et les besoins en travaux (selon la qualité technique et énergétique recherchée ou possible)

Difficultés exogènes (liées à l'environnement)

- ▶ analyser les difficultés extérieures pouvant impacter la copropriété : environnement urbain, marché immobilier local...

3 – de définir la possibilité ou non de redresser la copropriété en agissant sur la copropriété elle-même et sur son environnement en tenant compte de 3 critères :

- ▶ l'ampleur des difficultés et le coût nécessaire à leur résorption
- ▶ la capacité des copropriétaires en place s'investir dans un projet
- ▶ les moyens judiciaires, opérationnels et financiers mobilisables par les pouvoirs publics (collectivités locales / Etat)

4 – de définir la stratégie à mettre en œuvre

Deux types de stratégie sont possibles :

- ▶ Une stratégie de redressement : résorption des difficultés de la copropriété avec maintien des équilibres sociaux et patrimoniaux, résorption des difficultés individuelles via le portage sur un nombre ciblé de lots (portage ciblé de

redressement)

- ▶ Une stratégie de recyclage de la copropriété :
 - ▶ Soit en sortie du régime de la copropriété via l'acquisition publique de l'ensemble des lots
 - pour la transformation en logements sociaux
 - la démolition en vue d'un autre projet urbain ou immobilier
 - ▶ Soit avec maintien du régime de la copropriété via l'acquisition publique massive de lots (portage massif) pour modifier les équilibres de la copropriété et transformer le bien immobilier

Aussi, à l'issue du diagnostic, différents types d'outils opérationnels sont mobilisables

- ▶ le plan de redressement avec un dispositif Anah (plan de sauvegarde, OPAH CD) technique, de fonctionnement et social en estimant les besoins en portage ciblé
- ▶ de proposer dans le cas où le redressement de la copropriété est impossible à atteindre une reprise publique de la copropriété via un portage massif ou total (dans le cadre d'une DUP...).

La problématique du portage :

Le portage de lots en copropriété en difficulté est complémentaire à l'action de redressement et est parfois même indispensable pour répondre aux situations individuelles sociales difficiles. Les couts de portage ciblé, massif ou total sont très élevés. Or il existe peu d'outils financiers pour couvrir le déficit. Dans le cas des copropriétés en grandes difficultés, l'identification des besoins en portage est primordiale pour estimer les outils, moyens et acteurs à mobiliser afin :

- ▶ permettre aux financeurs publics de disposer d'une visibilité sur les moyens à consacrer au portage
- ▶ de garantir l'équilibre financier des opérateurs de portage

À ce jour, l'ORCOD d'intérêt national, constitue le seul levier pour pouvoir financer massivement du portage (en lien avec la TSE).

1

Contenu de l'étude pré-opérationnelle

Cette étude comprend :

En tranche ferme : deux missions :

- ▶ mission 1 : réalisation de l'étude pré-opérationnelle,

- › mission 2 : définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation qui doivent être mises en place parallèlement à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle,

En tranche conditionnelle : l'établissement de la future convention d'opération Anah

Le prestataire aura en charge la préparation et l'animation de l'ensemble des réunions (proposition d'ordre du jour,

élaboration des documents nécessaires (diaporamas et autres supports utiles aux séances de travail) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

Contexte territorial dans lequel s'inscrit la copropriété

Le territoire, son positionnement, sa dynamique

A. Présentation du territoire de la métropole, ses projets notamment urbain et habitat pouvant concerner le quartier dans lequel est située la copropriété en lien avec le PLH.

B. Présentation du territoire de la ville, ses projets, actions sur le quartier notamment sur le volet habitat.

La politique de l'habitat sur le territoire

- › Historique action de la ville/ métropole sur l'habitat (public et privé) et notamment sur les copropriétés.
- › Politique spécifique liée au NPRNU (projets,...)

Contexte spécifique à chaque copropriété :

Présentation du quartier dans lequel s'inscrit la copropriété

- › Historique, contexte de la construction, fonctions assurées par le quartier (résidentiel, commercial...)
- › - Forces et faiblesses du quartier (positionnement sur le marché, enclavement/désenclavement, transport, équipements...)
- › - Projet urbain en cours, notamment NPRNU

Présentation de la copropriété

A. Historique (localisation, date de construction,...)

B. Place dans le quartier

- › rôle assuré par la copropriété
- › forces et faiblesses et projet urbain en cours

Quartier ****, d'intérêt national (ou régional) :

- › nom de la copropriété (nbre logements au total, nbre de logements par bâtiment)

Intégration des plans de localisation de la copropriété et de ses différents bâtiments + délimitation foncière (si connue)

Historique de l'action de la collectivité sur la copropriété :

- › Type et date d'étude ou diagnostic (en annexe du CCTP)
- › OPAH ou plan de sauvegarde (année) dont le bilan est joint au CCTP
- › type et dates de signalements suite à risque sécuritaire ou sanitaire
- › type et dates de prises de procédures de police

- (arrêté de péril , insalubrité...),
- › observatoire éventuel du parc privé,
- › etc

Diagnostic multi-critères

Composition de l'étude et fiche immeuble

L'étude comportera :

- › un diagnostic de la composition et de l'organisation de la copropriété
- › un diagnostic technique, patrimonial et social une analyse comptable, juridique et financière ;
- › une phase de préconisations et de montage financier et opérationnel,
- › une estimation de portage ciblé provisoire de la copropriété

Dans le cas où la copropriété comporte plusieurs bâtiments, une analyse par bâtiment des différents volets est nécessaire.

Pour chaque copropriété, le bureau d'étude réalisera une fiche d'identité regroupant les informations de base de la copropriété à savoir :

- › nom, coordonnées et ancienneté du syndic ou de l'administrateur provisoire,
- › situation cadastrale de la copropriété
- › photographie de la copropriété,
- › nombre de membres de conseils syndicaux et ancienneté,
- › le nombre et la destination des lots,
- › le taux de logements et tantièmes PO et PB
- › la date de construction,
- › le taux de rotation concernant les ventes et le prix moyen au m²
- › les indicateurs clés de gestion en volume et en pourcentage rapporté au budget
 - › Dettes fournisseurs,
 - › impayés des copropriétaires,
 - › avance de trésorerie,
 - › trésorerie,
 - › fonds travaux
- › les indicateurs clés d'impayés pour les PO et les PB en nombre
 - › nombre de PO / PB ayant une dette supérieur à 10 000,
 - › nombre de PO / PB ayant une dette entre 5 000 et 10 000,
 - › nombre de PO / PB ayant une dette entre 2 000 et 5 000
 - › nombre de PO / PB ayant une dette inférieur à 2000;
- › indicateurs clés du budget courant de la copropriété
 - › montant du budget voté,
 - › montant du budget réalisé,
 - › part du budget de l'eau froide, part du budget du chauffage et ECS,
 - › part budget nettoyage,
 - › part budget salarié,
 - › part budget honoraires syndic,
 - › part budget procédures,
 - › part budget assurances,
 - › etc.)

- ▶ indicateurs clés du fonctionnement du syndic
 - ▶ dynamique CS,
 - ▶ dynamique syndic,
 - ▶ connaissance du CS de la copropriété et de son fonctionnement,
 - ▶ taux de présents et représentés en AG
- ▶ la typologie du bâti et le nombre d'étages par bâtiment,
 - ▶ la classification incendie par immeuble,
 - ▶ la note de la grille de dégradation de l'Anah
- ▶ les caractéristiques et les superficies des espaces extérieurs,
- ▶ une description du contexte urbain et des projets en cours
- ▶ la liste des études déjà menées,
- ▶ la présence d'autres structures (ASL, AFUL,)
- ▶ procédures en cours

Analyse Juridique, financière et comptable

▶ une analyse juridique devant mettre en évidence :

- ▶ l'existence ou non de syndicats secondaire, d'ASL, AFUL, etc. ;
- ▶ l'existence d'une complexité juridique (imbrication de plusieurs copropriétés, d'espaces publics et privés, inadéquation de la taille de la copropriété avec les enjeux actuels ...);
- ▶ la répartition des parties communes et privatives (existence ou non de parties communes extérieures à l'immeuble par exemple...).

Dans le cas de présence d'une autre structure (ASL, syndicat principal), une analyse de son règlement, de sa situation financière et de sa gestion devra être réalisée.

- ▶ une analyse foncière comprenant :
 - ▶ l'existence et l'analyse du patrimoine de la copropriété (logement, caves, parking),
 - ▶ une analyse des espaces extérieurs appartenant à la copropriété dont les possibilités de revalorisation foncière,
 - ▶ les possibles problématiques entre espaces publics et espaces privés avec des propositions de solutions

Cette analyse devra mettre en lien l'environnement urbain de la copropriété et des projets urbains en cours et l'analyse des équipements de proximité (accessibilité) et de la sécurité des biens et personnes

- ▶ une analyse des règlements de copropriété notamment vérifier la bonne application de celui-ci
- ▶ (tantièmes bien appliqués dans la gestion courante etc.) et si celui-ci est cohérent par rapport à la vie
- ▶ de l'immeuble
- ▶ une analyse des procès-verbaux des assemblées générales des cinq dernières années notamment
- ▶ leur conformité et la bonne exécution des votes par le syndic;
- ▶ un audit sur le fonctionnement des instances de la copropriété comprenant
 - ▶ existence, implication du syndic (ou de l'AP)
 - ▶ relation entre les instances de gestion (syndic,

- conseil syndical et les copropriétaires)
- ▶ analyse de la composition du Conseil Syndical
- ▶ implication pour chacun des organes de gestion de la vie de la copropriété (visites, connaissance
- ▶ des difficultés, présence en assemblée générales, réunions entre instances, préparation des
- ▶ assemblées générales)
- ▶ analyse de la sinistralité de l'immeuble
- ▶ analyse des dossiers contentieux éventuels et leur état d'avancement

Le prestataire sera chargé d'élaborer **un audit de gestion, des comptes et des charges** de copropriété de chaque immeuble. Cet audit doit mettre notamment en avant :

- ▶ les difficultés éventuelles de trésorerie et de gestion ;
- ▶ le nombre de copropriétaires débiteurs et le volume de débit, les actions d'apurement mises en place ;
- ▶ de cerner les difficultés comptables et financières de chaque copropriété en terme de gestion, d'économies de charges à engager, de recouvrement des impayés de charges et d'en définir les actions de remédiation complémentaires à celles à l'œuvre,
- ▶ les possibilités d'économies de charges à réaliser via la renégociation des contrats fournisseurs, la réalisation des travaux préconisés en phase 1 ;
- ▶ la capacité financière globale du syndicat des copropriétaires à pouvoir s'engager dans un processus de réhabilitation, en particulier thermique, dans le cadre d'un dispositif Anah.

Il est attendu du prestataire, à partir des expériences qu'il aura précédemment conduites, qu'il précise dans sa note méthodologique, les modalités qu'il mettra en œuvre pour recueillir auprès des syndicats et des conseils syndicaux des immeubles concernés, les éléments nécessaires à cette phase d'analyse.

Sur la base des éléments qui seront en sa possession, il sera demandé au prestataire de réaliser :

- ▶ un audit des charges par copropriété et par bâtiment comprenant :
 - ▶ une analyse de chacun des postes de charges et du poids de ces derniers par rapport au budget annuel ;
 - ▶ une analyse du nombre et de la nature des contrats fournisseurs
- ▶ un audit des comptes comprenant :
 - ▶ une analyse de la balance des comptes ;
 - ▶ une analyse des comptes créditeurs (fond de roulement, compte travaux ou prévoyance etc...);
 - ▶ une analyse des comptes débiteurs en lien notamment avec l'audit des impayés de charges (anciennes créances irrécouvrables ...).
 - ▶ Une analyse des comptes d'attente (origine, situation débitrice ou créditrice, moyens à mettre en œuvre pour les clôturer)
- ▶ un audit des impayés à la copropriété et par bâtiment. comprenant :
 - ▶ le nombre de copropriétaires débiteurs, le type de copropriétaires (PO, PB etc.), le montant des dettes et la nature des dettes de charges ;
 - ▶ l'état des recouvrements d'impayés de charges,

à savoir l'état des plans d'apurement amiables mis en place et des procédures contentieuses engagées comprenant un coût annuel des frais de contentieux pour la copropriété.

Etude patrimoniale, diagnostics techniques et thermiques ; enquêtes sociales

Il sera demandé au cabinet retenu de procéder à un diagnostic immobilier, technique et socio-économique qui devra comprendre les éléments suivants :

À l'échelle de la copropriété :

- ▶ une étude du marché immobilier et locatif, à savoir :
 - ▶ le nombre de mutations enregistrées au cours de ces cinq dernières années
 - ▶ les prix de vente moyens pratiqués par typologie de logement et leur évolution depuis ces cinq dernières années ;
 - ▶ les prix locatifs moyens par typologie de logement enregistrés ces cinq dernières années
 - ▶ le flux des peuplements

À l'échelle de la copropriété et par bâtiment :

- ▶ une analyse de la propriété immobilière et des populations résidant dans l'immeuble portant sur :
 - ▶ le statut et le profil des propriétaires (propriétaires bailleurs privés, institutionnels, occupants...)
 - ▶ le statut et le profil des occupants (selon le type de propriété)
 - ▶ la nature des locaux autres que d'habitation et leur occupation (commerces, activités libérales);
 - ▶ le taux d'occupation et la vacance (logements, autres locaux).

À l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- ▶ un diagnostic technique comprenant :
 - ▶ une analyse du carnet d'entretien
 - ▶ une analyse de l'état des bâtiments, des espaces extérieurs s'ils existent ;
 - état des parties communes, équipements communs, la réalisation de la grille d'évaluation de la dégradation avérée du bâti de l'Anah
 - état des procédures en cours
 - respect des réglementations (incendie)
- ▶ une analyse de l'état des parties privatives ; cette analyse n'aura pas un caractère exhaustif mais devra mettre en avant les travaux à caractère prioritaire à réaliser dans les appartements (risque santé ou sécurité, électricité, plomberie, isolation...) ;
- ▶ un état hiérarchisé et chiffré des travaux à engager sur les parties communes et privatives (travaux d'urgence, travaux à moyen ou long terme) permettant notamment un ré-investissement durable en termes d'amélioration de la performance énergétique.

À l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- ▶ une analyse socio-économique qualitative :

L'analyse socio-économique devra se dérouler en trois étapes :

Étape 1 : Préparation des enquêtes sociales et patrimoniales (durée 3 semaines)

Le prestataire devra proposer à la maîtrise d'ouvrage un questionnaire pour chaque type de propriétaire ou d'occupant soit :

- ▶ un questionnaire type pour le propriétaire occupant,
- ▶ un questionnaire type pour le propriétaire bailleur,
- ▶ un questionnaire type pour le locataire,

Le questionnaire devra comporter une stratégie patrimoniale pour les propriétaires occupants et bailleurs à savoir :

- ▶ Analyse patrimoniale des propriétaires (ancienneté, capacité d'investissement, volonté de vendre, etc.)
- ▶ les intentions des copropriétaires sur l'engagement des travaux privatifs ou communs au vu des diagnostics techniques et thermiques qui auront été préalablement réalisés ; les intentions de vente...;
- ▶ l'identification des ménages pouvant être éligibles aux subventions de droit commun (Anah notamment)
- ▶ la solvabilité des ménages
 - pour le paiement des charges de copropriété, au regard notamment des économies de charges générées,
 - pour le financement des travaux sur leurs parties privatives mais également leur capacité financière à financer les travaux des parties communes (niveau de revenu, taux d'effort, endettement vis-à-vis de la copropriété et de créanciers extérieurs, ...) après aides publiques
- ▶ l'identification des ménages en difficulté pouvant se maintenir en copropriété et relevant d'un ou plusieurs dispositifs d'aide que le prestataire identifiera selon chaque situation individuelle (FSL, ...)
- ▶ l'identification des ménages en grande difficulté ne pouvant se maintenir en copropriété et nécessitant un relogement ou un dispositif de portage (type de portage à définir en fonction du potentiel de redressement)
- ▶ la situation particulière des locaux commerciaux le cas échéant des immeubles au regard de leur occupation actuelle et des opportunités à examiner concernant les activités économiques.

Pour les occupants de la résidence, l'enquête sociale devra mettre en évidence les éléments suivants :

- ▶ Caractéristiques économiques et sociales des occupants
 - Composition des ménages (taille et structure des ménages, âge des résidents) et son adéquation avec la typologie des logements,
 - La nature des logements occupés (typologie, surface équipement) ;
 - Les montants des loyers, des charges

- et des APL (locataires),
- Le taux d'effort et le reste à vivre des occupants
- Les inscriptions à une demande de logement social ou de DALO et leur ancienneté,
- La situation professionnelle des occupants, leurs lieux de travail, leur temps de déplacement et leur niveau de qualification,
- Les ressources des ménages comprenant revenus salariés et prestations familiales,
- Une analyse des dettes locatives ou des dettes de charges
- La présence de situations de handicap, de personnes isolées, etc.

► Parcours et perspectives résidentielles des ménages (passé, entrée dans le logement et attentes).

Cette liste n'étant pas exhaustive, le bureau d'études explicitera le contenu et modalités d'enquêtes dans sa proposition à l'appui des prestations de même nature qu'il a conduites sur d'autres territoires.

Les questionnaires devront être validés par la maîtrise d'ouvrage.

Étape 2 : Réalisation des enquêtes sociales et patrimoniales (2 à 4 mois)

Les enquêtes sociales devront se réaliser prioritairement sur le terrain via des portes à portes afin de prendre connaissance de la situation des ménages notamment l'état technique des logements.

Avant le démarrage des enquêtes, une réunion publique aura lieu soit au pied de la copropriété soit dans un équipement public le plus proche (école, mairie, etc.) afin d'informer les occupants. Des invitations seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires via notamment la feuille de présence du syndic ou de l'administrateur provisoire concernant les propriétaires. Pour les locataires, les invitations seront déposées dans leur boîte aux lettres. Des affiches de la réunion publique seront posées dans le quartier où est située la copropriété.

Un courrier d'accréditation sera effectué par le maître d'ouvrage pour le prestataire. Enfin, une permanence dans un équipement public de proximité pourra être mise en place afin de faciliter le travail du prestataire et d'assurer des rendez-vous dans le cas où des occupants refuseraient la visite de leur logement.

Objectif d'enquêtes sociales et patrimoniales :

Propriétaires occupants

- 60 à 80% des propriétaires occupants endettés
- 50 à 80% des propriétaires occupants non endettés

Propriétaires bailleurs

- 60 à 80% des bailleurs endettés
- 20 à 50% des propriétaires bailleurs non endettés,

Locataires (PB)

- 60 à 80% des locataires de logements appartenant à des bailleurs endettés
- 20 à 50% des locataires de logements appartenant à des bailleurs non endettés

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires occupants et les locataires :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous physique et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception. Une visite porte à porte minimum par bâtiment (sans rendez-vous préalable) fixée avec la maîtrise d'ouvrage sera effectuée.

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires bailleurs :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous téléphonique ou à la permanence et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception.

Le prestataire pourra proposer la réalisation d'enquêtes patrimoniales et sociales dématérialisées à destination des propriétaires en les informant par courrier ou courriel.

Le prestataire fera un état d'avancement hebdomadaire à la maîtrise d'ouvrage des demandes d'enquêtes envoyées, des enquêtes réalisées et des difficultés rencontrées. En cas de difficultés, le prestataire proposera des solutions à la maîtrise d'ouvrage.

Étape 3 : Traitement des enquêtes et restitution (1 mois)

Le prestataire compilera les enquêtes et traitera les informations afin de rédiger un rapport par bâtiment présentant les résultats des enquêtes. Il devra être affiché pour chaque réponse le taux et le nombre de ménages ayant répondu. Les résultats se feront dans une première partie de manière descriptive puis croisés et analysés dans la seconde partie du rapport.

Le rapport devra conclure sur les besoins d'accompagnement social des ménages et des moyens à mobiliser pour y répondre (relogement, réponse à des problématiques spécifiques, portage des lots, actions curatives, etc.).

Livrables attendus :

- une monographie et sa fiche de synthèse de la copropriété et par bâtiment, un rapport intermédiaire, un rapport social et sa note de synthèse de 30 pages maximum.

La faisabilité du redressement technique et financier de la copropriété

Lors de cette dernière phase de l'étude, le prestataire devra établir la faisabilité du redressement en tenant compte des éléments de diagnostic.

Pour chaque proposition d'action, le prestataire devra indiquer des objectifs quantitatifs et qualitatifs et un calendrier prévisionnel pour atteindre ses objectifs.

Exemple : baisse des impayés de 150% du budget annuel à 50% du budget annuel en 5 ans via les moyens suivants :

- ▶ mise en place de commission impayée trimestrielle
- ▶ mise en place d'un tableau de bord des impayés mis à jour mensuellement
- ▶ mise en place d'un protocole de recouvrement votée en assemblée générale indiquant le vote des saisies immobilière pour une dette supérieur à 2 000 €,
- ▶ mise en place d'un portage de lots des propriétaires en grande difficulté
- ▶ mise en place d'accompagnement social des ménages endettés avec une permanence d'une demi-journée par semaine
- ▶ amélioration de la connaissance des droits et des devoirs des copropriétaires via ** séances de formation et des permanences,
- ▶ etc.

Dans le cas d'une copropriété avec plusieurs bâtiments, le prestataire réalisera ce travail à la copropriété et par bâtiment.

Faisabilité du redressement de l'environnement

Le prestataire proposera à la maîtrise d'ouvrage selon le diagnostic établi des propositions d'amélioration de l'environnement urbain notamment en termes d'accès et de qualité de vie en lien avec les projets urbains en cours et en concertation avec les acteurs de l'aménagement.

Pour exemple, les possibles besoins de séparation entre espaces privés et espaces publics (résidentialisation ou reprise public des espaces extérieurs, etc.).

Faisabilité du redressement juridique et fonctionnement

Le prestataire devra indiquer les actions à mettre en œuvre dans la durée afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété en estimant les moyens humains et financiers pour chacune des actions à mobiliser tel que :

- ▶ la nomination d'un mandataire adhoc
- ▶ la mise en place d'un administrateur provisoire (renforcée ou non, sur quelle durée, les missions à effectuer à court terme et moyen terme),
- ▶ le changement ou non de syndic

- ▶ Les actions de d'accompagnement pour le fonctionnement de la copropriété
 - ▶ Mise en place de formations à destination des copropriétaires et à destination des membres du conseil syndical (nombre de formations par an, leur objet etc.)
 - ▶ L'assistance du conseil syndical pour le contrôle des comptes, les préparations d'AG, les visites au pied d'immeuble ou dans le changement de syndic,
 - ▶ L'aide à l'adaptation du règlement de copropriété
 - ▶ L'opportunité d'une scission de la copropriété et les moyens à mettre en œuvre (temps, estimation du coût)
 - ▶ Appui à la tenue d'un carnet d'entretien,

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et devra être complétée par le prestataire selon le diagnostic réalisé.

Une simulation de l'aide à la gestion ou d'études complémentaires (géomètre, etc.) pouvant être financées par l'Anah ou d'autres partenaires devra être effectuée.

Faisabilité du redressement financier et comptable

Le prestataire devra indiquer les actions à mettre en œuvre dans la durée afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété en estimant les moyens humains et financiers pour chacune des actions à mobiliser tel que :

- ▶ Une action de diminution ou à la maîtrise des charges à court terme (renégociation des contrats, mise en concurrence, suppression éventuelle de contrats, amélioration des interventions techniques, visite pieds d'immeubles)
- ▶ Une action d'amélioration des finances de la copropriété (remise à niveau de l'avance de trésorerie, mise en place de créances douteuses, clôture des comptes d'attente et des comptes travaux dormants, contrôle des comptes, assistance au vote de validation des comptes de charges)
- ▶ Action de renégociation des dettes fournisseurs (plan d'apurement, annulation de dettes, etc.)
- ▶ Action de traitement des impayés des copropriétaires (plan d'apurement, mobilisation du FSL, de la CAF).

Concernant les situations sociales, le prestataire précisera les moyens humains (permanence, montage des dossiers) et financiers (FSL, CAF et autres partenaires) afin de répondre aux situations particulières (personnes âgées, copropriétaires débiteurs, familles monoparentales, orientation vers des structures spécialisées). Ceci doit être établi à la fois pour les propriétaires occupants et les locataires.

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et devra être complétée par le prestataire selon le diagnostic réalisé.

Faisabilité du redressement technique

A ce titre, le prestataire devra réaliser en premier lieu la faisabilité de la réalisation de travaux au sein de la *copropriété*.

► Le plan prévisionnel de travaux

Le prestataire devra établir, sur la base du diagnostic technique, thermique et social réalisé dans chaque copropriété :

- un chiffrage des travaux concernant les parties communes intégrant :
 - des scénarios de travaux (selon la qualité / performance technique et énergétique recherchée)
 - les montants moyens globaux et par quote-part / par logement
 - les subventions prévisionnelles des partenaires financiers (Anah, ville, etc. ...)
 - la quote-part restant à charge des copropriétaires et les dispositifs d'aides complémentaires (Eco-prêts collectifs, ...) et par type de copropriétaire (POTM, POM, PB, etc.)
 - les modalités de préfinancement ou d'avance des subventions publiques via le dispositif.
 - les aides pouvant être mobilisées dans le cadre d'un accompagnement social des copropriétaires les plus en difficulté (FSL, prêts de la CAF, prêts des Caisses de Retraite)
- une simulation des enveloppes financières pouvant être mises en place pour la réalisation de travaux sur parties privatives incluant comme précédemment :
 - la participation prévisionnelle des partenaires financiers ;
 - les quotes-parts restant à charge des copropriétaires sur la base du diagnostic socio-économique réalisé par le prestataire et les aides complémentaires pouvant être mises en place.
 - les aides pouvant être mises en place dans le cadre d'un accompagnement social des copropriétaires les plus en difficulté.

Besoins en portage selon la faisabilité du redressement

À partir du diagnostic technique, de gestion, financier et social :

- Réalisation d'un diagnostic ciblant les ménages dont le statut de copropriétaire est compromis
 - Soit parce qu'ils ne peuvent payer les charges de copropriétés sur le court, moyen et long terme
 - Soit pour pouvoir payer les travaux en parties communes et privatives
 - Soit parce qu'ils mettent en péril le fonctionnement normal de la copropriété
- Estimation du nombre de lots dont les ventes par saisie immobilières vont aboutir dans les 3 prochaines années
- En cas de copropriété redressable (acquisition ciblée de lots) :
 - Estimation du nombre et type de lots ciblés nécessitant un portage d'une durée de 5 à 7 ans par logement avec une estimation du coût (ingénierie et travaux)
- En cas de copropriétés non redressables (acquisition massive ou totale de lots) :
 - Estimation du nombre et type de lots nécessitant une acquisition (en vue de la transformation des lots en logements HLM, pour la création d'un nouveau produit immobilier...)

Le prestataire devra proposer un calendrier d'actions de portage selon les priorités des éléments cités plus haut et les partenaires nécessaires à sa bonne réalisation (Bailleurs sociaux, EPF, etc.)

La liste ci-avant n'étant pas exhaustive, il est attendu du bureau d'études une consolidation de celle-ci au regard de ses expériences dans ce même type d'études.

2

Projet global d'intervention, La stratégie de traitement

Le prestataire devra définir, pour chaque copropriété concernée, le projet et la stratégie d'intervention à mettre en place intégrant :

Dans le cas d'une copropriété redressable

- Actions et calendrier pour le redressement comptable, financier ou juridique : sur la base du diagnostic réalisé, le cabinet rédigera des préconisations en matière :
 - d'économies de charges à réaliser soit par le lancement de travaux, soit par la renégociation des contrats fournisseurs ou autres ;
 - d'impayés de charges : par le lancement de procédures amiables ou contentieuses, l'objectif étant d'abaisser à court ou moyen terme, s'il y a lieu, le niveau des impayés de charges de la copropriété ;
 - de fonctionnement juridique de la copropriété : par la mise à jour des règlements de copropriété, par la reconfiguration éventuelle et/ou la simplification de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier concerné
- la mise en place d'un calendrier prévisionnel hiérarchisé de travaux (urgents ou à plus long terme) tenant compte :
 - de la capacité financière du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires concernant les parties communes et privatives ;
 - des actions préalables de redressement financier, comptable et juridique à mettre en place ;
 - des projets urbains liés au NPNRU intervenant dans l'environnement immédiat de la copropriété.
- l'établissement des objectifs de l'opération :
 - objectifs de remise aux normes, de réhabilitation notamment thermique, pour chaque copropriété sur la base des enquêtes réalisés auprès des syndicats, des conseils syndicaux et des copropriétaires ;
 - objectifs de remise sur le marché de logements et locaux vacants
- Dispositif opérationnel à mettre en œuvre

L'ensemble de ces éléments servira de base pour la rédaction de la future convention d'opération du dispositif préconisé (voir tranche conditionnelle).

Livrables attendus :

- ▶ une monographie et sa fiche de synthèse par copropriété
- ▶ un rapport intermédiaire et une note de synthèse de 30 pages maximum

Dans le cas d'une copropriété non redressable

Afin de définir que la copropriété est non redressable, il devra être précisé d'une incapacité de la copropriété à assurer sa propre conservation par :

- ▶ un habitat dangereux ou insalubre,
- ▶ une inadaptation définitive au marché local du logement ou de l'environnement urbain,
- ▶ une situation de « non retour » du fait du niveau des dettes, du mode d'occupation des parties communes et parties privatives, de l'occupation sociale rendant toute gestion impossible

Les éléments cités plus haut doivent montrés qu'il y a absence de potentiel de redressement de la copropriété et que les coûts financiers et sociaux d'une tentative de redressement ne permettront pas d'inverser la tendance.

Face à l'impossibilité de redressement de la copropriété, le prestataire devra proposer des solutions de sorties du régime de la copropriété selon deux scénarios à savoir :

- ▶ reprise partielle de la puissance publique

Dans ce cas, le prestataire définira les bâtiments pouvant rester dans le régime de la copropriété avec un dispositif opérationnel Anah et un plan de redressement et les autres bâtiments devant sortir du régime de la copropriété

- ▶ reprise totale de la puissance publique

Dans les deux hypothèses, le prestataire établira les modes d'actions les plus adaptés opérationnellement et financièrement à savoir :

- ▶ un portage massif ou total des lots,
- ▶ expropriation « classique »
- ▶ expropriation simplifiée pour résorption de l'habitat insalubre
- ▶ expropriation dans un cas de carence

Le prestataire précisera les modalités techniques, juridiques et financiers pour réaliser cette reprise publique (DUP, carence, etc.)

3

Définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation

L'adhésion des copropriétaires, du conseil syndical mais également du syndic, est une condition sine qua non pour la réussite de la démarche dans la mesure où la copropriété reste seule décisionnaire des travaux à entreprendre ainsi que des évolutions concernant son organisation. Conformément aux dispositions réglementaires, la concertation doit être mise en place parallèlement à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.

Cette mission comprendra notamment les actions suivantes :

- ▶ la diffusion de courriers d'information

Ces courriers seront mis au point conjointement par le prestataire et maître d'ouvrage. Afin de s'assurer de l'efficacité des envois et de la lecture des courriers par les copropriétaires, ils seront diffusés sous double entête du maître d'ouvrage. L'envoi des courriers sera à la charge du prestataire.

- ▶ l'animation de points info

Ces permanences auront pour objet d'informer les copropriétaires tout au long de la démarche. La localisation de ces points info, dont le nombre est estimé à deux, soit un sur chacun des quartiers, sera précisé ultérieurement. Elle pourra s'appuyer sur les structures d'accueil présentes dans l'environnement immédiat des copropriétés (Maison du Projet, Maison de Quartier, ...).

- ▶ l'animation de réunions publiques

Ces réunions publiques auront pour objet l'information générale des copropriétaires concernés par l'étude. Les mairies d'arrondissement d'implantation des copropriétés seront étroitement associées à l'organisation de ces réunions publiques. Le nombre de réunions publiques est estimé à deux.

Il est attendu du prestataire, au vu des expériences qu'il aura conduites, qu'il propose d'autres actions de communication et de concertation, intégrant notamment les nouveaux supports. Il en détaillera les coûts dans son devis de prestations.

4

Elaboration de la convention d'opération (tranche conditionnelle)

Le prestataire aura en charge l'élaboration de la future convention d'opération et son programme d'actions objectivé, qualifié et chiffré à mettre en place dans le cadre d'un dispositif ad hoc si l'étude conclut en ce sens.

Dans sa note méthodologique (6 pages maximum), le bureau d'études exposera la méthodologie qu'il propose au regard des missions ci-avant exposées et son expérience sur des démarches de même nature qu'il aura menées sur d'autres territoires.

5

Elaboration de la convention d'opération (tranche conditionnelle)

La mission devra être menée par une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- ▶ spécialiste des dispositifs relevant de l'habitat privé ancien et de leurs ingénieries de financements,
- ▶ expert des copropriétés (aspects juridiques notamment),
- ▶ maîtrise des techniques de rénovation en particulier énergétique en immeuble collectif (articulation parties communes et privatives),
- ▶ dispositifs d'accompagnement social des ménages,
- ▶ actions de communication et de concertation des politiques publiques.

Dans son offre de prestation, le candidat désignera la personne-pilote (chef de projet) en charge de conduire la mission et qui constituera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

Le bureau d'études précisera la composition de l'équipe intervenant sur la durée de la mission et pour chacune des personnes missionnées, ses compétences et son rôle dans la mission ainsi le nombre de jours-travail par phase.

6

Pilotage et suivi de la mission

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la **

Pilotage

Un comité de pilotage (COFIL) sera constitué afin de suivre l'avancée de la mission, la définition de ses orientations et la validation de ses différentes phases. Présidé par le Président ou son vice-président en charge de l'habitat de la métropole. Le COFIL sera composé d'autres élus communautaires (Politique de la Ville, Rénovation urbaine), d'élus des communes, du Département de la Région ainsi que notamment de représentants locaux de l'État, de l'Anah, l'EPF PACA, de l'ANRU et de la Caisse des Dépôts. Il réunira également toute autre partenaire qualifié désigné par le maître d'ouvrage (FNAIM, EPAEM, GIP, bailleurs sociaux.).

L'ensemble des documents présentés lors du COFIL devront être envoyés aux partenaires à minima 15 jours avant la date de la réunion dudit COFIL.

Suivi technique

La ***** assurera le suivi technique de la mission.

Cette étude s'inscrivant en transversalité avec d'autres politiques sectorielles, l'équipe-projet associera tous les services Contrat de Ville, Rénovation urbaine et Commerces de la métropole

et les grands partenaires locaux. Un comité technique (COTECH), composé des services des membres du COFIL, sera constitué. Il se réunira à minima en préalable à chaque COFIL.

L'ensemble des documents présentés lors du COTECH devront être envoyés aux partenaires à minima 7 jours avant la date de la réunion dudit COTECH. Il est rappelé que l'animation de l'ensemble des réunions sera assurée par le prestataire qui aura en charge la préparation des séances (proposition d'ordre du jour, élaboration des documents nécessaires - diaporamas et autres supports utiles -) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

7

Durée du marché, délais d'exécution, confidentialité

La mission confiée au titulaire commencera à compter de la date de réunion du 1^{er} Comité de pilotage de la mission et devra se dérouler sur une période maximale de 9 mois à compter de la date de la 1^{ère} réunion.

Les candidats préciseront dans leur offre les délais prévisionnels de chaque phase et positionneront les dates de réunion en conséquence.

Les documents produits resteront la propriété exclusive du maître d'ouvrage. A ce titre, le titulaire s'engage sur la confidentialité des informations et documents de toute nature (données, notes, rapports, supports informatiques, ...) dont il aura connaissance lors de l'exécution du présent marché.

Le titulaire ne peut faire aucun usage des informations et résultats de la mission. Il ne peut communiquer à des tiers, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des données et documents concernant cette prestation.

8

Documents mis à disposition du prestataire dans le cadre de la mission

Le maître d'ouvrage mettra à disposition du prestataire retenu le PLH, le Contrat de Ville, le protocole de préfiguration NPNRU ainsi que l'ensemble des documents s'attachant au quartier ou à la copropriété ainsi que les études, documents et données suivants :

- ▶ Tous les documents concernant le quartier et la copropriété,
- ▶ les fichiers PERVAL et DGI disponibles
- ▶ les statistiques ECLN,
- ▶ tout autre document en sa possession dont le prestataire pourrait avoir besoin (à lister)

Le maître d'ouvrage facilitera par ailleurs les contacts avec l'ensemble des partenaires concernés par l'étude.

LA RÉALISATION DES TRAVAUX D'OFFICE AVEC UN FINANCEMENT DE L'ANAH

Fiche élaborée par l'Anah

1

Définition des travaux d'office

Les travaux d'office (ou exécution d'office) ont pour objet de réaliser les travaux prescrits par arrêtés de police en cas de carence du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Les travaux d'office font suite au manque d'entretien d'un immeuble pouvant engager la sécurité des personnes et des biens. La législation permet au maire/président EPCI (autorité compétente) d'intervenir afin de prescrire aux propriétaires/copropriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses. Il s'agit de la procédure de péril, d'insalubrité et de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Ces procédures sont actées par un arrêté de police administrative qui fixe un délai d'exécution des travaux pour le ou les propriétaires concernés.

En cas d'inexécution des travaux dans le délai fixé par l'arrêté, l'autorité compétente dans le domaine de l'habitat doit se substituer au propriétaire ou syndicat des copropriétaires défectueux pour réaliser d'office les travaux à sa place. Elle se retournera contre lui après achèvement des travaux pour obtenir le remboursement des sommes engagées.

En fonction de la situation du bâti identifiée, la mise en œuvre de ces travaux d'office se fonde sur des procédures déterminées par le code de la santé publique (CSP) ou le code de la construction et de l'habitation (CCH), présentées en annexe 1.

En fonction de la situation identifiée, l'autorité compétente pour réaliser ces travaux d'office peut être la collectivité territoriale compétente en matière de police ou le représentant de l'Etat dans le département.

2

Méthodologie

Procédures de l'arrêté de police

Il existe plusieurs procédures pour enjoindre le propriétaire à réaliser des travaux. Les deux principales sont présentées ci-dessous.

1 – Procédure ordinaire (procédure non urgente notamment arrêté de péril ordinaire, arrêté

d'insalubrité réparable) article L. 511-2 du CCH et article L. 1331-28-1 du CSP :

1.1 - Information du propriétaire par lettre contre signature pour lancement d'une procédure

contradictoire avec un délai minimum d'un mois suite au constat d'urgence ou au signalement,

1.2 - Arrêté de police pris par l'autorité administrative compétente, signé une fois le délai écoulé, mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux dans un délai fixé. En cas de besoin, l'autorité administrative compétente peut assortir l'arrêté d'une interdiction temporaire d'habiter. L'autorité administrative compétente accompagne le propriétaire pour la réalisation de travaux, notamment dans ses démarches de mobilisation d'aides publiques, notamment celles de l'Anah,

1.3 - Lorsque le propriétaire a réalisé les travaux, une constatation de l'achèvement des travaux doit être réalisée par un homme de l'art,

1.4 - L'autorité administrative compétente décide de la levée de l'arrêté de police.

2 – Procédure d'urgence (arrêté de péril imminent ou arrêté d'insalubrité irrémédiable par exemple) article L. 511-3 du CCH et L. 1331-26 ali 4 du CSP

2.1 - Après avertissement du propriétaire (suite à un constat d'urgence ou à un signalement), l'autorité administrative compétente demande au juge des référés du tribunal administratif la nomination d'un expert dans un délai de 24 heures. L'expert va dresser un constat de l'état du ou des bâtiments et propose des mesures pour mettre fin à l'urgence,

2.2 - Si l'expert conclut à une urgence pour la sécurité et la santé des habitants, l'autorité administrative compétente prend un arrêté mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires dans un délai fixé et peut aussi faire évacuer les occupants de manière temporaire. L'autorité administrative compétente peut accompagner le propriétaire mais l'Anah ne subventionne pas les procédures d'urgence,

2.3 - Lorsque le propriétaire a réalisé les travaux, une constatation de l'achèvement des travaux doit être réalisée par un homme de l'art,

2.4 - L'autorité administrative compétente décide de la levée de l'arrêté de police.

Procédure des travaux d'office

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux prescrits par l'autorité administrative alors l'autorité administrative compétente peut les réaliser d'office à sa place et à ses frais.

La procédure est alors la suivante :

1 – Les travaux ne sont pas réalisés à l'arrivée du terme du délai fixé par l'arrêté pour leur réalisation,

2 – Visite des lieux avec l'autorité administrative compétente (commune, SCHS (Service Communal d'Hygiène et de la Santé), EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) ou ARS (Agence Régionale de la Santé)) :

2.1 - rédaction d'un constat de non-exécution (ou d'insuffisance) de travaux

2.2 - rédaction d'un procès-verbal à transmettre au procureur pour application d'éventuelles sanctions pénales.

3 – Mise en place de la procédure urgente (sans mise en demeure) ou non urgente (avec mise en demeure fixant un nouveau délai pour réaliser les travaux) :

3.1 - la procédure urgente concerne le péril imminent, les travaux urgents en cours de procédure d'insalubrité et l'arrêté sur les équipements communs à caractère imminent,

3.2 - la procédure non urgente concerne le péril non imminent, l'insalubrité remédiable et l'arrêté à caractère non imminent portant sur les équipements communs.

4 – Lancement de la procédure de substitution : les étapes pour la réalisation des travaux d'office sont :

4.1 - estimation des coûts (travaux, prestations intellectuelles, accompagnement social, etc.),

4.2 - demande d'autorisation d'urbanisme éventuelle,

4.3 - consultation des prestataires par un marché public,

4.4 - choix des entreprises et souscription d'assurance,

4.5 - demande de subvention auprès de l'Anah et engagement des crédits,

4.6 - suivi et réception des travaux.

5 – Constat de conformité des travaux avec les prescriptions de l'arrêté de l'autorité administrative compétente,

6 – Arrêté de main levée,

7 – Procédure de recouvrement envers le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires initiée par l'autorité administrative compétente.

3

Le financement Anah des travaux d'office

Lorsque les propriétaires n'exécutent pas les travaux prescrits par l'arrêté, l'Anah peut financer la collectivité locale exécutant les travaux d'office à hauteur de 50% hors taxe (HT) du montant des travaux déterminés dans l'arrêté, sans limite de plafond et uniquement dans les cas de péril non imminent, insalubrité remédiable et arrêté sur les équipements communs.

A titre expérimental, en 2019 et dans les départements de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, du Nord, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, l'Anah financera à 100% les travaux d'office réalisés par une collectivité. (Délibération 2019-08 du 13 mars 2019)

Le dossier de subvention auprès de l'Anah doit contenir :

▶ La demande de subvention signée du représentant de la collectivité (cerfa 12714*04),

▶ Les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux,

▶ Le ou les plans et croquis nécessaires à la compréhension du dossier,

▶ Les notes d'honoraires des prestations intellectuelles,

▶ Les études techniques et diagnostics préalables éventuellement,

▶ Un plan de financement prévisionnel si le montant des travaux subventionnables dépasse 100 000€ HT,

▶ Une copie de l'arrêté d'insalubrité, de l'arrêté de péril ou de l'arrêté portant sur les équipements communs d'un immeuble collectif,

▶ Une copie de la mise en demeure préalable à la réalisation des travaux d'office,

▶ Une attestation du syndicat de défaillance du ou des copropriétaires défaillants le cas échéant.

Lorsque la commune ou EPCI a bénéficié d'une subvention de l'Anah pour réaliser des travaux d'office, elle recouvre le montant des frais engagés pour leur totalité, que ce soit auprès d'un propriétaire, d'un exploitant, individuel ou auprès d'une copropriété. Dans ces cas, la subvention reste acquise à la commune ou l'EPCI en rémunération du service rendu et du risque assumé.

On rappelle que lorsque les travaux d'office concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la créance de la commune est récupérée non pas auprès du syndicat des copropriétaires mais auprès de chacun des copropriétaires concernés, ceci en application respective du II de l'article L. 1331-30 du CSP, des articles L. 129-4 et L. 511-4 du CCH afin d'éviter à la commune ou l'EPCI d'être face à une copropriété généralement défaillante et / ou impécunieuse. Ceci implique que la commune ait connaissance des millièmes détenus par chaque

copropriétaire (état à fournir par le syndic) pour effectuer elle-même la répartition du montant de la créance due par chacun.

Pour les syndicats de copropriétaires, l'Anah subventionne à hauteur de 50% HT du montant des travaux (sans plafond – travaux nécessaires à la fin de la situation d'habitat indigne). A noter : le total des aides PB+PO+SDC ne peut être supérieur au maximum qui aurait pu être attribué au syndic.

| Propriétaire Occupant | |
|---|---|
| Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (péril, insalubrité, forte dégradation) | 50% dans la limite de 50 000€ HT |
| Petite LHI : travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (péril, insalubrité, sécurité des équipements communs, risque saturnin) | 50% dans la limite de 20 000€ HT |
| Propriétaire Bailleur | |
| Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (péril, insalubrité, forte dégradation) | 35% dans la limite de 1 000€ HT/m ² (80m ² maximum) soit 80 000€/logement |
| Petite LHI : travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (péril, insalubrité, sécurité des équipements communs, risque saturnin) | 35% dans la limite de 700€ HT/m ² (80m ² maximum) soit 60 000€/logement |

Pour ces raisons tenant à la lourdeur des travaux d'office sur les parties communes d'une copropriété, le législateur a prévu que la collectivité publique pouvait se substituer (sur le plan financier) uniquement aux copropriétaires défaillants. Bien entendu, des travaux d'office peuvent être effectués sur les lots privatifs d'une copropriété si l'arrêt de police concerne spécifiquement des lots privatifs (exclusivement ou en sus des parties communes) et la créance est recouvrable - pour sa totalité - sur ce seul copropriétaire concerné.

La commune est normalement tenue de recouvrer la totalité des créances dues par les propriétaires mais peut dans certains cas abandonner les créances pour les propriétaires impécunieux.

Il est important de noter que depuis le Plan Initiative copropriétés, l'Anah finance désormais 100% du montant HT des travaux d'urgence à destination des syndicats des copropriétaires. Ce financement à 100% par l'Anah est conditionné à un engagement de la collectivité dans le cadre d'un projet de redressement et à un accompagnement de celle-ci en ingénierie à destination de la copropriété.

Dans cette hypothèse, la commune ou l'EPCI compétent pourrait n'avoir à se substituer financièrement que pour le reste à charge du syndic des copropriétaires sous couvert d'un accord du syndic des copropriétaires de transmettre sa subvention à la collectivité se substituant.

Cette procédure peut être justifiée par l'impossibilité pour le syndic des copropriétaires de respecter les délais de réalisation de travaux fixés par l'arrêt.

Annexes

La base légale d'intervention (mise en demeure et réalisation des travaux d'office) :

Code de la santé publique :

- ▶ L. 1331-28 II et L. 1331-29 II : Insalubrité réparable (pouvoir du maire au nom de l'Etat)
- ▶ L. 1331-26 et L.1331-29 I et IV, art. L. 1331-28-1 Insalubrité irrémédiable (pouvoir du maire au nom de l'Etat)
- ▶ L. 1311-4 : Danger sanitaire ponctuel (pouvoir du maire au nom de l'Etat)
- ▶ L. 1331-26-1 : travaux d'urgence en cours d'enquête d'insalubrité (pouvoir du Préfet)
- ▶ L. 1331-24 : Locaux dangereux pour la santé du fait de leur usage (pouvoir du Préfet)

Code de la construction et de l'habitation

- ▶ L. 129-1 et 3 : Procédure sur les équipements communs des immeubles collectifs (pouvoir du maire ou du Président de l'EPCI au nom de l'Etat)
- ▶ L. 511-2 : Péril non imminent (pouvoir du maire ou du Président de l'EPCI)
- ▶ L. 123-3 Sécurité des ERP (pouvoir du maire ou du Président de l'EPCI)

Les principes généraux du recouvrement des créances publiques :

L'ordonnateur (maire de la commune ou Président EPCI) émet un titre de perception qui correspond à l'ensemble des frais assurés par la collectivité publique pour la réalisation des travaux d'office. Il appartient au comptable public de mettre en recouvrement ce titre auprès des débiteurs individuellement mentionnés dans les titres de recettes. Le comptable public est responsable du recouvrement sur ses deniers propres. Il lui appartient donc de mobiliser tous les moyens de droit pour recouvrer les créances. Si la procédure normale de recouvrement échoue, le comptable public demande à l'ordonnateur l'autorisation d'engager les poursuites permettant l'exécution forcée, telles que l'opposition (commune) ou l'avis à tiers détenteur (Etat), les saisies sur comptes bancaires ou autres, solidarité entre propriétaires successifs, mobilisation du privilège spécial immobilier, saisie immobilière mises en œuvre par le comptable public, etc.

Lorsque le recouvrement n'a pu être honoré, le comptable public demande à la commune d'accepter cette créance en non valeur (délibération du conseil municipal) afin de dégager sa responsabilité pécuniaire. Dans cette circonstance, une commune peut décider de ne pas recouvrer tout ou partie de ses créances.

Cependant, cette procédure n'empêche pas la commune (ou l'Etat) de faire bénéficier un débiteur, par exemple des copropriétaires très modestes ou impécunieux ou le syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un plan de sauvegarde, d'une remise de dettes gracieuse, portant sur tout ou partie du montant de la dette.

Dans ce cas, l'ordonnateur de la commune doit proposer cette remise gracieuse, étayée de tous les justificatifs nécessaires, au conseil municipal, qui en délibère. En cas d'accord, cette procédure aboutit à l'émission d'un titre de perception au débiteur, immédiatement suivi d'une remise gracieuse. Le comptable public reçoit à la fois le titre de perception et sa remise.

Un tel schéma implique un suivi social des personnes impécunieuses ou fragiles pour la mise en œuvre de ces procédures

DOCTRINE RÉGIONALE SUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE

Fiche élaborée par la DRIHL Île-de-France

1

Contexte réglementaire national

L'exposé des motifs des délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018 relatives au Plan Initiative copropriétés définit les travaux d'urgence comme suit :

Afin d'assurer la sécurité des occupants ou d'endiguer le risque d'aggravation rapide de l'état de la copropriété, il est nécessaire que les travaux d'urgence puissent être réalisés le plus rapidement possible. C'est pourquoi le plan Initiative copropriétés prévoit le financement par l'Anah jusqu'à 100 % du montant HT des travaux d'urgence lorsque la stratégie d'actions (recyclage ou redressement) a été actée par la collectivité compétente en matière d'habitat. Celle-ci devra s'être préalablement engagée à participer financièrement aux travaux de redressement ou au déficit de recyclage de la copropriété et à mettre en œuvre tous les outils d'ingénierie, y compris l'accompagnement au relogement des ménages.

Il ressort de ce texte sans valeur légale que :

- ▶ les travaux d'urgence visent à assurer la sécurité des occupants ou à endiguer le risque d'aggravation rapide de l'état de la copropriété
- ▶ leur financement par l'Anah peut couvrir 100 % du montant HT de ces travaux d'urgence
- ▶ leur financement est conditionné à une stratégie d'actions (recyclage ou redressement) actée par la collectivité compétente en matière d'habitat, celle-ci s'étant préalablement engagée à participer financièrement aux travaux de redressement ou au déficit de recyclage.

Cela signifie que :

- ▶ ces travaux visent les situations pouvant entraîner des risques sur la santé des occupants ou entraîner une aggravation de la dégradation rapide de la copropriété,
- ▶ ces travaux sont conditionnés par l'engagement de la collectivité à participer financièrement aux travaux de redressement ou de recyclage de la copropriété et à mettre en place les outils d'ingénierie nécessaires.

L'article 1° b) de la délibération n°2018-35 présente ce régime d'aide d'exception :

Par dérogation aux dispositions du a), l'aide peut toutefois être attribuée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence, en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

Cette dérogation est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition...) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche unique de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

Il ressort de ce texte que :

- ▶ l'aide pour le financement des travaux d'urgence peut de manière dérogatoire être attribuée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie d'intervention sur la copropriété,
- ▶ ce financement peut être attribué dans un plan de sauvegarde en cours d'élaboration,
- ▶ une note doit être jointe à la demande de subvention pour justifier du caractère d'urgence de chacun des travaux, elle doit être étayée par des décisions juridiques ou des avis techniques.

▶ ce financement peut aussi être attribué en cas de recyclage de la copropriété lorsque la réalisation des travaux d'urgence ne peut pas être différée jusqu'à la sortie effective de la copropriété.

Cela signifie que :

- ▶ la subvention pour les travaux d'urgence peut être attribuée avant que la stratégie d'intervention pour la copropriété ait été déterminée,
- ▶ l'urgence à réaliser les travaux demandés doit être justifiée par des autorités compétentes pour attester de cette urgence.

L'article 3° b.1) de la délibération n°2018-35 définit les modalités d'application de ce taux de subvention :

Une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété peut être financée jusqu'à 100 % du montant HT des travaux sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- ▶ la copropriété se situe dans le périmètre d'un plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration), d'une OPAH CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- ▶ la collectivité territoriale ou l'EPCI s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants.

Il ressort de ce texte sans valeur légale que :

- ▶ les travaux d'urgence sont caractérisés par un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété,
- ▶ le caractère d'urgence des travaux relève de l'appréciation de l'autorité décisionnaire,
- ▶ l'octroi de cette subvention est soumise à deux conditions cumulatives :
- ▶ l'intégration de la copropriété dans un dispositif opérationnel en vigueur (sauf pour le PDS pour lequel la phase d'élaboration est acceptée),
- ▶ l'engagement de la collectivité à cofinancer les travaux de redressement ou le déficit de recyclage et à mettre en place les outils d'ingénierie nécessaires.

Cela signifie que :

- ▶ il incombe à la délégation locale de l'Anah, en tant qu'autorité décisionnaire pour délivrer une subvention, de déterminer les travaux relevant de l'urgence et ceux relevant de la rénovation classique et/ou énergétique,
- ▶ l'octroi de la subvention ne peut pas être attribuée à une copropriété hors dispositif opérationnel,
- ▶ l'octroi de la subvention peut être délivré sans définition d'une stratégie d'intervention préalable dès lors que la collectivité s'engage à cofinancer ultérieurement cette stratégie (quelle qu'elle soit),
- ▶ la stratégie d'intervention de la collectivité doit aussi intégrer les outils d'ingénierie permettant sa mise en œuvre, notamment en matière d'accompagnement au relogement.

Cela signifie aussi que l'Anah laisse la possibilité à chaque délégation régionale de construire sa doctrine relative à la mise en œuvre de ces subventions pour travaux d'urgence afin de tenir compte de ses spécificités locales.

Afin de proposer un traitement équitable à toutes les copropriétés franciliennes, la déclinaison régionale de ce cadre réglementaire vous est proposée. concernant cette prestation.

2

Le contexte régional francilien

L'Ile-de-France est la région accueillant la plus forte concentration de copropriétés en difficulté. Ces copropriétés cumulent régulièrement des difficultés de gestion financière, de fonctionnement et une dégradation de leur bâti pouvant être importante.

En Ile-de-France en 2018, 11 732 logements en copropriété ont bénéficié de l'aide au syndicat des copropriétaires (55% des logements en copropriété traités nationalement), parmi eux 8 591 logements sont situés dans des copropriétés en difficulté, représentant 58 % de la production nationale).

Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé en copropriété met fortement en exergue le poids de l'Ile-de-France car les 4 752 logements en copropriété traités au titre de l'habitat indigne ou très dégradé représentent 64 % de la production nationale et 50 % du budget consacré à cette problématique.

Ces éléments chiffrés démontrent que la prise en compte des risques pour la santé et la sécurité comme des situations susceptibles d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété doivent être appréhendés de manière spécifique en Ile-de-France.

3

La doctrine régionale des subventions pour travaux d'urgence

Hiérarchisation des travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence

Chaque demande de subvention de financement de travaux présentant un caractère d'urgence est appréciée par la délégation locale en application de l'ordre de priorité suivant :

- 1 – Les travaux relevant d'arrêtés ou d'injonctions,
- 2 – Les travaux visés par des mises en demeure,
- 3 – Les travaux présentant une urgence en raison d'un risque avéré pour la sécurité ou la santé,
- 4 – Les travaux présentant une urgence du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

▶ Cette appréciation de l'urgence peut tenir compte de la situation particulière de chaque copropriété.

▶ Les travaux ayant vocation à maintenir les conditions de vie minimales des occupants de la copropriété pendant la durée du redressement peuvent être qualifiés d'urgent.

▶ Les personnes concernées peuvent être considérées comme les occupants des copropriétés (soumis à un risque « interne » à la copropriété comme le défaut d'issue de secours) ou les personnes du quartier (soumis à un risque « externe » à la copropriété comme la chute de matériaux).

▶ La notion de « risque avéré pour la santé ou la sécurité » couvre les situations dans lesquelles

l'hébergement ou le relogement des occupants pourrait être envisagé rapidement si les travaux n'étaient pas exécutés.

La reconnaissance de l'urgence est soumise à l'appréciation de la délégation locale de l'Anah

Il incombe au demandeur de joindre à son dossier de demande de subvention tous les éléments permettant à la délégation locale de se prononcer sur le caractère d'urgence de chacun des travaux demandé.

► Chaque poste sollicité au titre des travaux d'urgence dans le programme de travaux devra être justifié sur la base d'une note du maître d'ouvrage ou de l'opérateur de suivi-animation étayée par des pièces justificatives démontrant l'urgence à réaliser ces travaux en fonction de la situation particulière de la copropriété.

► Comme il n'y a pas de travaux relevant par définition de l'urgence, chacun des travaux sera apprécié au cas par cas.

► Ces pièces justificatives peuvent être de toute nature dès lors qu'elles démontrent le risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes et l'urgence à faire cesser ce risque. Les pièces justificatives doivent être élaborées par des personnes ayant une expertise ou une autorité reconnue, voire certifiée ou labellisée, dans le domaine concerné.

Quelques exemples :

► document établi par une collectivité territoriale ou un organisme public :

► ex : arrêté municipal, avis de commission de sécurité, rapport d'un inspecteur d'hygiène et sécurité,

► document établi par un expert du domaine :

► ex : BET spécialisé (dont sécurité incendie, structure, électricité, etc), enquête sur les taux d'humidité, rapport du MOE pour des manquements structurels avérés (ex absence de garde-corps),

► tout autre document pouvant attester d'un risque et de l'urgence à agir :

► ex : rapports médicaux d'occupants, photos de logements dégradés.

► La copropriété maître d'ouvrage devra donc solliciter ces experts variés à ses frais. Elle a la possibilité de sous-traiter la constitution de ce dossier à son opérateur dans le cadre de son marché.

Le dossier de subvention doit distinguer les travaux relevant de l'urgence de ceux relevant de la rénovation classique ou énergétique

L'opérateur devra constituer deux dossiers de demande de subvention :

► un pour le financement des travaux d'urgence,

► un pour le financement des travaux de la rénovation (classique ou énergétique).

Dans une opération de travaux incluant plusieurs travaux réalisés simultanément ou dans une même phase de travaux, l'opérateur doit distinguer ceux relevant de l'urgence de ceux relevant de la

rénovation (classique ou énergétique).

Ex des travaux de ravalement :

► lorsque les travaux portent sur l'imperméabilisation de la façade ou de la toiture : ils relèvent des travaux d'urgence,

► lorsque les travaux portent sur l'isolation de la façade ou de la toiture : ils relèvent des travaux de rénovation énergétique.

L'opérateur doit distinguer parmi les travaux induits ceux relevant de l'urgence de ceux relevant de la rénovation (classique ou énergétique).

Ex des travaux de désamiantage :

► lorsque l'amiante est volatile et qu'il crée un risque avéré pour la santé : le désamiantage relève des travaux d'urgence,

► lorsque l'amiante est confiné et qu'il est rendu volatile par des travaux d'urgence : le désamiantage relève des travaux d'urgence,

► lorsque l'amiante est confiné et qu'il est rendu volatile par des travaux de rénovation classique ou de rénovation énergétique : le désamiantage ne relève pas des travaux d'urgence mais est financé au titre des travaux ayant rendu l'amiante volatile.

En accord avec la délégation locale, l'opérateur pourra présenter les mêmes devis dans les dossiers en indiquant les prorata concernés par les travaux d'urgence et par les travaux de rénovation.

Tous les honoraires (du MOE, du SPS, du bureau de contrôle, etc) devront être présentés dans chaque dossier de subvention au prorata de la part relevant de l'urgence et de celle relevant des autres travaux.

La collectivité doit formaliser son engagement à cofinancer les travaux de redressement ou de recyclage

Il n'est à ce jour pas prévu de pouvoir exiger un pourcentage minimum d'engagement financier par la collectivité pour les travaux de redressement ou de recyclage complets à réaliser après les travaux d'urgence.

Toutefois, l'engagement de la collectivité doit porter sur :

► sa participation financière aux travaux d'amélioration ou au déficit de recyclage de la copropriété,

► la mise en place de tous les outils disponibles d'ingénierie,

► le lancement des procédures de police adéquates et l'engagement, en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires, à réaliser sans délais des travaux d'office.

Compte-tenu de la restructuration récente de certaines intercommunalités, une souplesse est acceptée concernant la collectivité s'engageant à ce co-financement.

► L'engagement peut être pris par la collectivité compétente en matière d'habitat ou celle maître d'ouvrage du dispositif opérationnel.

- ▶ Le montage financier interne à la ville et l'EPCI/EPT est laissé à la discrétion des collectivités dans le cadre de leur dialogue de gestion.

Lorsque la stratégie de redressement ou de recyclage n'est pas déterminée au moment du dépôt de la demande de subvention des travaux d'urgence, l'engagement financier de la collectivité pourra porter uniquement sur sa participation au co-financement du montant HT des travaux subventionnables de redressement ou de recyclage complets à déterminer.

- ▶ Une clause de revoyure peut être intégrée dans l'engagement de la collectivité.

Cet engagement pourra prendre deux formes distinctes :

- ▶ une délibération de l'instance délibérante de la collectivité indiquant le pourcentage de cofinancement,

ou

- ▶ l'inscription dans la convention opérationnelle indiquant le pourcentage de cofinancement.

Lors de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, l'engagement de cofinancement de la collectivité pourra être acté par une décision de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

Cet engagement devra intégrer un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux d'urgence puis des travaux de redressement complets de chaque copropriété.

- ▶ Ce calendrier permet d'acter l'ambition collective de redressement,

- ▶ Ce calendrier permettra aux délégations locales de mieux prévoir les engagements financiers nécessaires pour toute la durée du dispositif opérationnel de traitement de la copropriété.

Cet engagement devra intégrer des outils d'ingénierie complémentaires nécessaires à la bonne réalisation du redressement ou du recyclage de la copropriété.

- ▶ Ces outils peuvent porter notamment sur l'accompagnement au relogement des habitants ou toute étude complémentaire et nécessaire.

Cet engagement doit être joint au dossier de demande de subvention de travaux d'urgence.

L'AIDE À LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

Fiche élaborée par la DRIHL Île-de-France

1

Rappel de l'instruction relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés du 26 mars 2019

Principe

L'aide à la gestion urbaine de proximité (GUP) du parc privé est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté - qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants - en agissant sur leurs problématiques quotidiennes.

Cette aide, qui vise à prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété, complète les actions menées dans le cadre des dispositifs de redressement qui ont vocation à élaborer et mettre en œuvre un programme de travaux, à assainir la situation financière - notamment par le recouvrement des impayés - et à mettre en place un accompagnement social des occupants.

Cette aide n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété.

Les actions de la GUP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, et notamment :

- ▶ la gestion de l'attente durant le dispositif ;
- ▶ l'acceptation des travaux ;
- ▶ l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

L'aide est attribuée à la collectivité maître d'ouvrage du dispositif Anah.

Dépenses éligibles

L'aide à la GUP permet d'entretenir les parties communes et de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble » suivantes :

- ▶ Coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), le coordonnateur du PDS le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;
- ▶ Organisation de la vie collective durant la phase d'attente en :
 - ▶ Améliorant la propreté (dépôts sauvages par exemple) et les espaces extérieurs (notamment le stationnement avec l'enlèvement des voitures épaves) ;
 - ▶ Sensibilisant les occupants aux comportements et usages, afin de garantir des conditions convenables de vie ;

- ▶ Facilitant les relations entre les occupants, la bonne gouvernance de la copropriété et la prise de décisions collectives (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
- ▶ Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs (relations entre espaces privatifs de la copropriété et espaces publics, comme c'est le cas par exemple des abords de la copropriété et l'organisation de la propreté entre la ville et la copropriété etc.) ;

- ▶ Le cas échéant, organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

La GUP ne permet pas de financer les missions/prestations découlant de contrats signés par le Syndic (par exemple le contrat de gardiennage, de nettoyage etc.).

Ces prestations doivent s'articuler avec les actions éventuelles de GUP dans le parc social.

2

Définition des actions non éligibles à l'aide à la GUP

Cette partie présente les actions ne pouvant pas être subventionnées au titre de l'aide à la GUP.

Les missions de service public relevant de l'exercice normal des missions de service public de la collectivité maître d'ouvrage

L'aide à la GUP n'a pas vocation à financer une défaillance ou une insuffisance de service public de la collectivité maître d'ouvrage.

De plus, cette aide ne peut pas permettre de financer des dépenses d'investissement d'une collectivité.

Exemples d'actions non éligibles :

- ▶ les actions d'entretien d'espaces verts publics ou de chaussée publique,
- ▶ les travaux de reprise de chaussée publique dégradée,
- ▶ la collecte d'ordures ménagères au titre des modalités ordinaires de gestion des déchets visant à assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publique.

Seules les actions complémentaires à l'exercice normal des missions de service public pourront faire l'objet d'une aide, selon les conditions présentées au titre 3.8.

Les postes de fonctionnaires demandé par la collectivité dans le cadre de l'aide à la GUP

L'aide à la GUP n'ayant pas vocation à financer des services publics de la collectivité maître d'ouvrage, ni des actions pérennes, elle ne permet pas de financer des postes de fonctionnaires.

Seuls les agents contractuels ou les prestataires de service recrutés spécifiquement pour des actions de GUP par la collectivité maître d'ouvrage pourront être éligibles.

Les projets d'aménagement ou de construction

Aucune opération d'aménagement prévue dans le périmètre d'intervention de la GUP ne peut faire l'objet d'un financement par l'Anah.

Aucune opération de construction pérenne ou nécessitant une autorisation d'urbanisme ne peut être financée au titre de l'aide à la GUP. Une question se pose fréquemment concernant les travaux relatifs aux aires de jeu : les actions de création ou de construction ne peuvent pas être subventionnées.

En revanche, les structures éphémères et démontables peuvent être subventionnées dans le cadre de l'aide à la GUP.

Les actions inscrites dans les contrats de syndic des copropriétés concernées

Les actions de gardiennage, d'entretien des parties communes et des espaces verts ne peuvent pas être subventionnées au titre de l'aide à la GUP dès lors qu'elles sont déjà inscrites dans le contrat du syndic en vigueur.

En cas de défaillance du syndicat des copropriétaires (problématiques financières, problématique entre espace public et espace privé), si le syndic ne les met pas en œuvre, l'accompagnement réalisé par l'opérateur, dans le cadre du suivi-animation assuré au titre du dispositif opérationnel, devra permettre à terme la rédaction de contrat intégrant l'ensemble des actions nécessaires au bon entretien de la copropriété.

3

Définition des actions éligibles à l'aide à la GUP

Cette partie présente les actions pouvant être subventionnées au titre de l'aide à la GUP et n'a pas vocation à être exhaustive.

La création d'une « régie de quartier »

Cette action constitue une priorité parmi les actions subventionnables au titre de l'aide à la GUP, en particulier pour les grands ensembles.

La régie de quartier est une structure associative à capital public accomplissant des missions de gestion urbaine de proximité réalisées par des habitants du quartier salariés de cette structure.

Plus d'information sur le site : <https://www.regiedequartier.org/>

L'objectif est que les missions financées par la GUP dans le cadre des opérations de redressement se poursuivent par des contrats de prestation des syndicats des copropriétés après achèvement des opérations de redressement.

► Les actions subventionnables par l'aide à la GUP peuvent porter sur :

- le diagnostic préalable à la création de la régie de quartier,
- les agents contractuels de la régie de quartier,
- la MOUS de la régie de quartier.

En revanche, l'aide à la GUP ne peut pas financer la construction du bâtiment abritant la régie de quartier.

Les études pour l'amélioration du lien social dans le quartier

Cette action constitue aussi une priorité parmi les actions subventionnables au titre de l'aide à la GUP.

Ces études doivent permettre de déterminer les actions en faveur du lien social les plus adaptées à la situation de la copropriété ou du quartier.

Elles peuvent porter prioritairement sur :

- les diagnostics manquants et l'analyse des besoins existants dans le quartier,
- le diagnostic des actions déjà mises en place dans le cadre de la politique de la ville,
- le diagnostic pour la création d'une régie de quartier.

Elles peuvent aussi porter sur :

- le diagnostic des actions déjà présentes dans le quartier,
- les usages d'un parvis de gare ou de pôle de transport en commun,
- l'occupation temporaire de locaux commerciaux en pied d'immeuble,
- la réflexion sur la création d'une ressourcerie/ recyclerie pour les encombrants.

Les actions en faveur du lien social dans le quartier

Ces actions s'inscrivent dans une logique d'intégration mettant en avant l'importance du groupe et de l'intérêt collectif grâce à des activités spécifiques visant à permettre aux habitants de s'approprier leur quartier et le projet urbain.

Ces actions prioritaires visent à concerter et à fédérer les habitants autour du projet urbain ou du projet de redressement des copropriétés du quartier.

Elles peuvent porter sur :

- des missions d'écriture public ou de traduction des éléments du projet dans les langues parlées dans le quartier,

- ▶ l'organisation d'évènements festifs autour du projet de quartier,
- ▶ la réappropriation des espaces verts, la création d'un jardin ou d'un poulailler partagé,
- ▶ l'occupation temporaire des locaux vacants.

Les actions d'appropriation des usages ou de facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs

Ces actions visent à sensibiliser et former les habitants sur les usages raisonnés de leurs espaces communs et à améliorer le vivre ensemble.

Elles peuvent prendre la forme de :

- ▶ une campagne de sensibilisation en porte à porte aux thématiques d'usage de la copropriété (tri sélectif, gestion des encombrants, gestion des ordures ménagères, etc.),
- ▶ des ateliers de tri ou de sortie des encombrants,
- ▶ une campagne de sensibilisation à l'environnement,
- ▶ une campagne de promotion des modes de gestion durable des déchets (composts),
- ▶ une campagne de promotion des modes de gestion raisonnée et durable des espaces verts (agriculture urbaine partagée, poulailler collectif).

Les actions d'entretien de la voirie appartenant à la copropriété

Les actions d'entretien subventionnables concernent uniquement des voiries appartenant à une copropriété (des voiries privées).

Elles peuvent porter sur des travaux visant à répondre à :

- ▶ une dégradation entraînant une déqualification et un non-usage de la voirie,
- ▶ des enjeux d'accessibilité et de sécurité de la voirie.

Les actions d'entretien de la voirie ne peuvent pas porter sur de l'entretien courant.

Les actions de mise en sécurité

Les actions de mise en sécurité subventionnables concernent uniquement des éléments ou des espaces extérieurs appartenant à une copropriété. Elles ne peuvent pas porter sur le domaine public.

Il importe de distinguer deux types d'intervention :

- ▶ les actions situées à l'intérieur du bâtiment (pose de caméras dans les halls ou les ascenseurs) :
 - ▶ elles relèvent des travaux classiques de redressement et ne sont pas finançables par la GUP
- ▶ les actions situées à l'extérieur du bâtiment mais au sein de la copropriété :
 - ▶ si la maîtrise d'ouvrage est confiée à la copropriété : elles sont financées par les actions de résidentialisation,

- ▶ si la maîtrise d'ouvrage est confiée à la collectivité : elles sont financées par l'aide à la GUP.

Les interventions sur les espaces extérieurs des copropriétés

Les actions d'entretien des parties communes, d'entretien des espaces extérieurs et les actions de gardiennage des créances publiques

Une prestation relevant normalement du contrat de syndic pourra être subventionnée lorsqu'elle n'est pas prévue dans le contrat de syndic actuel et que la collectivité maître d'ouvrage est contrainte de se substituer à la copropriété.

Elle doit être corrélée avec une action de l'opérateur de suivi-animation visant à faire évoluer le contrat de syndic.

Ces actions sont subventionnables à la triple condition suivante :

- ▶ elles ne sont pas déjà prévues par le contrat de syndic en vigueur,
- ▶ elles sont limitées au temps de redressement de la copropriété,
- ▶ elles sont corrélées avec des actions de suivi-animation visant à créer des contrats d'entretien dans les prestations des syndics.

Les actions relatives aux aires de jeu

Seules les actions de rénovation et de mise en sécurité des aires de jeu sont subventionnables par l'aide à la GUP.

Ces actions sont subventionnables à la double condition suivante :

- ▶ les aires de jeu appartiennent à la copropriété,
- ▶ les actions portent sur la rénovation et la mise en sécurité de l'aire de jeu.

Les actions relatives aux espaces extérieurs

Les actions améliorant la propreté (dépôts sauvages par exemple) et les espaces extérieurs (notamment le stationnement avec l'enlèvement des voitures épaves) sont finançables au titre de l'aide à la GUP.

Les actions de création ou d'aménagement d'espaces extérieurs appartenant à la copropriété sont finançables au titre de l'aide à la GUP.

Les actions sous maîtrise d'ouvrage de la copropriété sont financées au titre des actions de résidentialisation.

Ces actions relatives aux espaces extérieurs sont subventionnables à la double condition suivante :

- ▶ les espaces extérieurs appartiennent à la copropriété,
- ▶ les actions portent sur l'aménagement, la création ou la remise en état des espaces extérieurs.

Les actions complémentaires à l'exercice normal des missions de service public

Cette action de GUP ne peut intervenir qu'en complément de l'intervention de la collectivité maître d'ouvrage.

Cette action complémentaire devra être justifiée par des circonstances spécifiques propres à la situation des copropriétés du quartier intégré dans le périmètre de la GUP.

Elle doit être corrélée avec une autre action de GUP visant à mettre fin à la pratique à compenser ou contraire à un usage normal.

Ex : une tournée de levée d'encombrants supplémentaire pourra être financée à condition que :

- ▶ la collectivité démontre le besoin spécifique lié à l'usage des copropriétés du quartier,
- ▶ elle soit corrélée avec une action de sensibilisation aux usages et à l'utilisation des espaces communs.

GLOSSAIRE

| | |
|--------------|---|
| AFUL | Association foncière urbaine libre |
| AG | Assemblée générale |
| ALUR | Accès au logement et un urbanisme rénové |
| AMO | Assistance à maîtrise d'ouvrage |
| Anah | Agence nationale de l'habitat |
| ANRU | Agence nationale pour la rénovation urbaine |
| ARS | Agence régionale de santé |
| ASPAJ | Association syndicale professionnelle des administrateurs judiciaires |
| ASL | Association syndicale libre |
| BET | Bureau d'étude technique |
| CA | Conseil d'administration |
| CAF | Caisse d'allocations familiales |
| CCAS | Centre communal d'action sociale |
| CCH | Code de la construction et de l'habitation |
| CCTP | Cahier des clauses techniques particulières |
| CD | Conseil départemental |
| CDC | Caisse des dépôts et consignations |
| COFIL | Comité de pilotage |
| CPE | Contrat de performance énergétique |
| CR | Conseil régional |
| CSP | Code de la Santé publique |
| DALO | Droit au logement opposable |
| DDT/M | Direction départementale des territoires et de la mer |
| DHUP | Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages |
| DNID | Direction nationale d'interventions domaniales |
| DPUR | Droit de préemption urbain renforcé |

| | |
|-----------------|--|
| DREAL | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement |
| DRIHL | Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement |
| DUP | Déclaration d'utilité publique |
| ELAN | Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique |
| EPA | Etablissement public administratif |
| EPCI | Etablissement public de coopération intercommunale |
| EPF | Etablissement public foncier |
| ERP | Etablissement recevant du public |
| FNAIM | Fédération nationale de l'immobilier |
| FSL | Fonds de solidarité pour le logement |
| GUP | Gestion urbaine de proximité |
| HLM | Habitation à loyer modéré |
| HT | Hors taxe |
| LHI | Lutte contre l'habitat indigne |
| LLS | Logement locatif social |
| MOE | Maîtrise d'œuvre |
| MOUS | Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale |
| NPNRU | Nouveau programme national de renouvellement urbain |
| OPAH | Opération programmée d'amélioration de l'habitat |
| OPAH RU | Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain |
| OPAH CD | Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée |
| ORCOD | Opération de requalification des copropriétés dégradées |
| ORCOD IN | Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national |
| ORI | Opération de restauration immobilière |
| ORT | Opération de revitalisation des territoires |
| PB | Propriétaire bailleur |
| PDS | Plan de sauvegarde |
| PLH | Programme local de l'habitat |

| | |
|----------------|--|
| PO | Propriétaire occupant |
| POPAC | Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés |
| PPPI | Parc privé potentiellement indigne |
| QPV | Quartier politique de la ville |
| RHI | Résorption de l'habitat insalubre |
| RNIC | Registre National d'Immatriculation des Copropriétés |
| SACICAP | Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété |
| SCHS | Service communal d'hygiène et de la santé |
| SDC | Syndicat des copropriétaires |
| SEM | Société d'économie mixte |
| SCI | Société civile immobilière |
| SPL | Société publique locale |
| SPLA | Société publique locale d'aménagement |
| SPS | Sécurité et protection de la santé |
| TGI | Tribunal de grande instance |
| TSE | Taxe spéciale d'équipement |
| UES | Unité économique et sociale |
| USH | Union sociale de l'habitat |
| VOC | Veille et observation des copropriétés |

