

Stratégie d'intervention de Saint-Etienne Métropole en direction des copropriétés dégradées

Atelier « copropriétés en difficultés » (ORHL)

07/11/2014

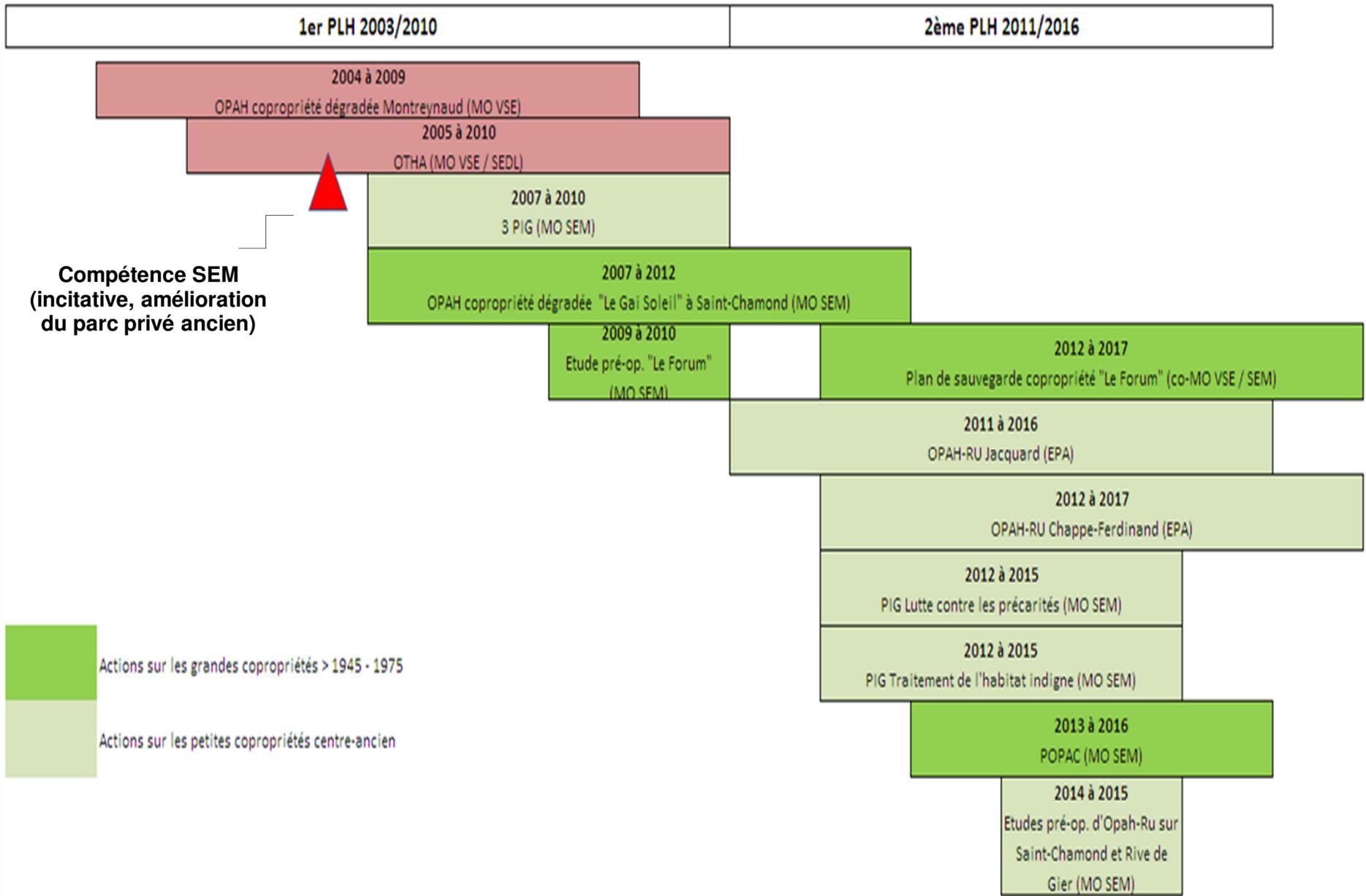
1. Cadre d'intervention : la compétence requalification du parc privé de l'agglomération

- **Depuis 2006, Saint-Etienne Métropole agit en faveur de la requalification du parc privé ancien (compétence incitative) :**
 - assure la maîtrise d'ouvrage des dispositifs incitatifs ;
 - agit exclusivement dans un cadre contractuel ;
 - assume les dispositifs dans leur globalité (étude, animation et financements complémentaires aux travaux si nécessaire)
- **Les dispositifs s'articulent avec la mise en œuvre des projets urbains conduits par les communes**
- **Un partenariat local très mobilisé** : communes, Anah, DDT, ARS, CAF, Région, Conseil général, Alec 42, ADIL, opérateurs, syndicats, copropriétaires, architectes...

1. Cadre d'intervention : la stratégie d'intervention de l'agglomération

- **En direction des copropriétés à vocation sociale et cumulant différents critères de fragilité :**
 - dégradation du bâti, des espaces extérieurs et équipements communs
 - faiblesse de la performance énergétique
 - forme urbaine peu attractive
 - organisation juridique complexe (difficultés de gestion et de fonctionnement...)
 - difficultés sociales accrues au fil des années (paupérisation et spécialisation de l'occupation, vieillissement des occupants...)
 - dépréciation des logements et de la copropriété sur le marché immobilier
- **Différenciant 2 typologies de copropriétés :**
 - les grandes copropriétés fonctionnalistes, construites dans les années 1950-1970
= > fiche action n°16 du PLH 2011-2016
 - les petites copropriétés dans le parc privé ancien comprenant des logements indignes **= > fiche action n°15 du PLH 2011-2016**

1. Cadre d'intervention : une complémentarité renforcée ville de Saint-Etienne / agglomération

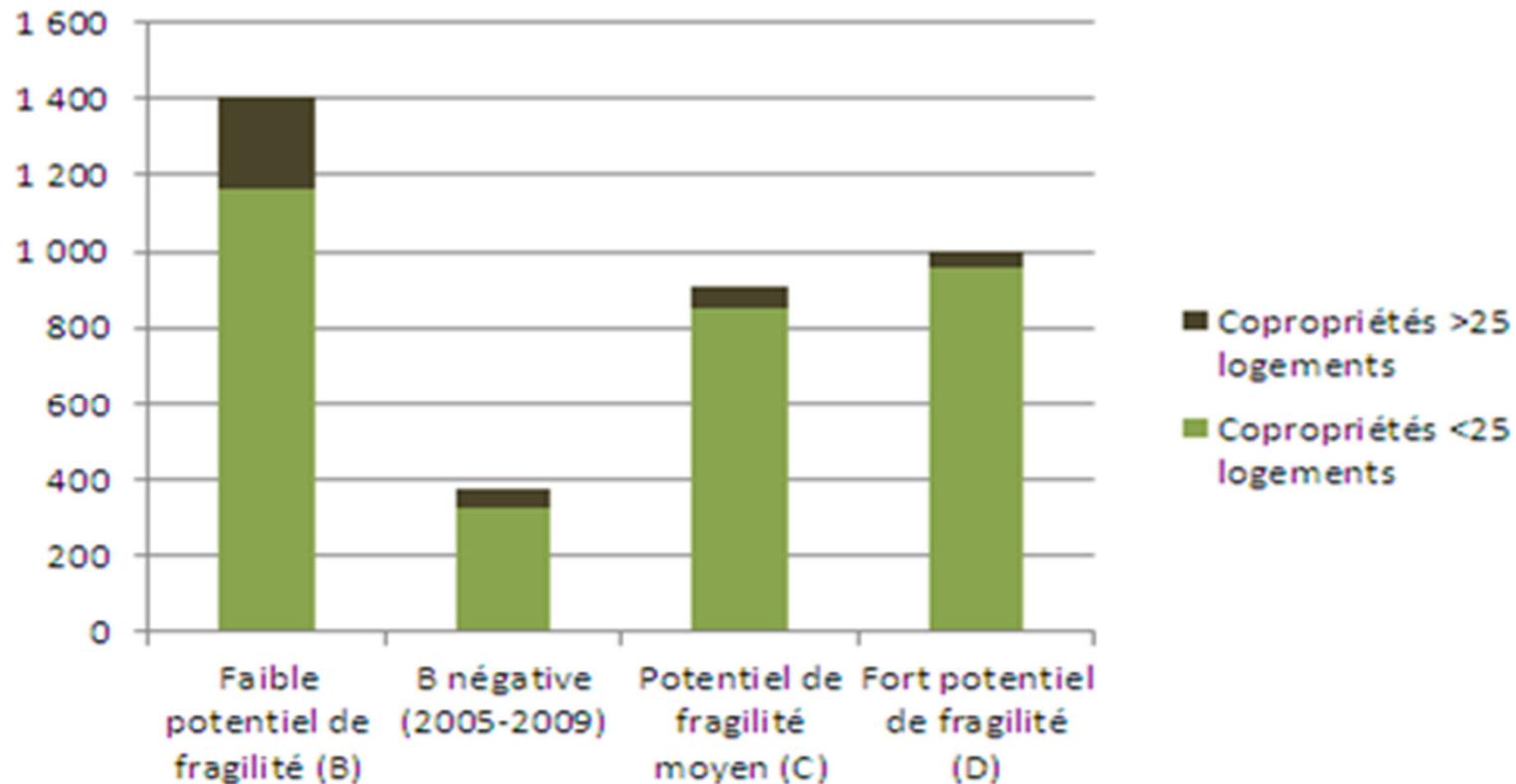


2. Contexte : la mise en place du POPAC

- **Un dispositif d'observation mis en place dès 2006 (1^{er} PLH) pour pouvoir envisager des actions préventives :**
 - Ciblé sur les grandes copropriétés > 20 logements, construites après 1945
 - Axé majoritairement sur les secteurs prioritaires du PLH et les quartiers politique de la ville
 - Une méthode reposant sur la collecte d'un certain nombre d'indicateurs de fragilité
 - Résultat : 350 copropriétés recensées dont 20 présentant des signes de dysfonctionnement important
- **Un objectif partagé :** agir en amont du processus de dégradation, dès les 1ers signes de dysfonctionnements :
 - Des études préalables conduites par les communes
 - Une action inscrite dans le PLH 2 dès 2011
- **CA de l'Anah du 14 mars 2012 :** ouvre la possibilité de financer des POPAC, à titre expérimental et d'améliorer la connaissance du parc des copropriétés / d'optimiser la fonction de veille de l'observatoire.
- **Délibération de SEM du 11 mars 2013 :** précise les objectifs et le cadre d'intervention dans le cadre du PLH + articulation avec l'observatoire des copropriétés de SEM et son développement

2. Contexte : l'amélioration de la connaissance

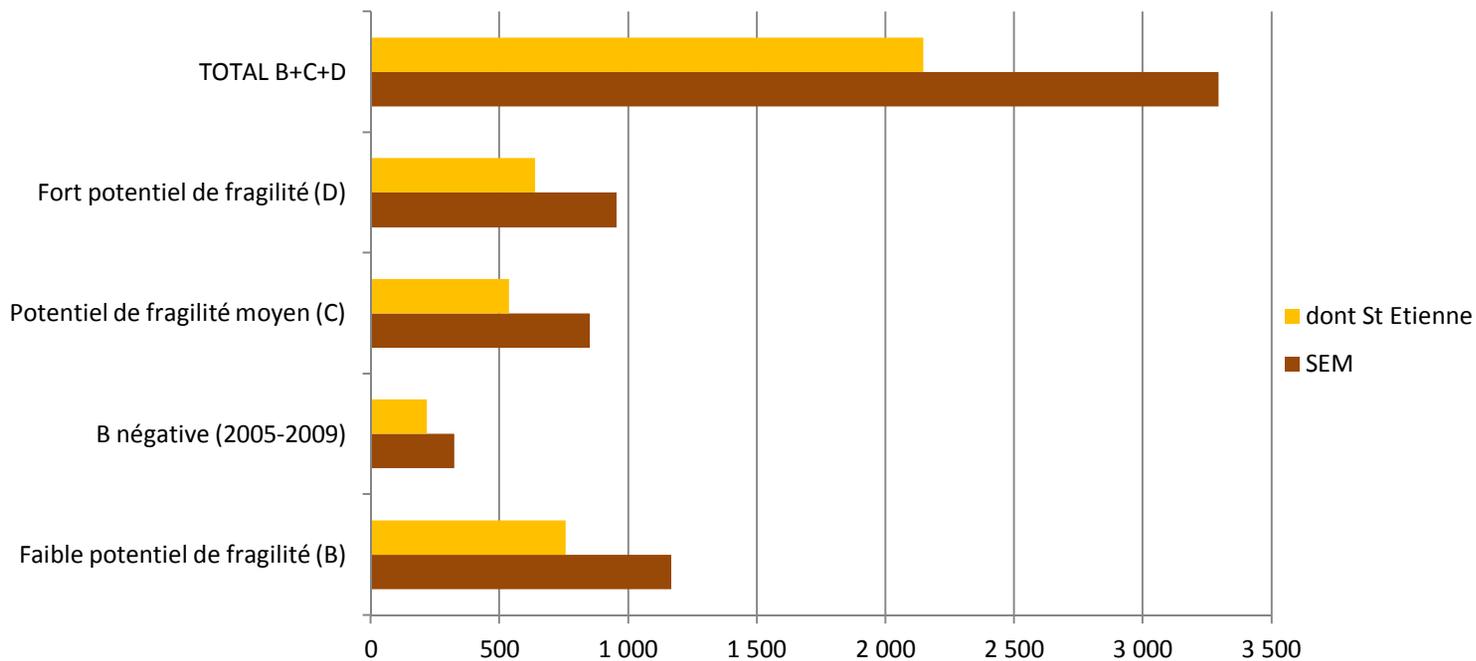
- Plus de 7 000 copropriétés identifiées sur la Loire (dont 75% sur SEM)
- Près de 3 700 copropriétés potentiellement fragiles (outil Anah d'aide au repérage - traitement Epures en articulation à l'observatoire des copropriétés)



Les petites copropriétés (< 25 logements) :



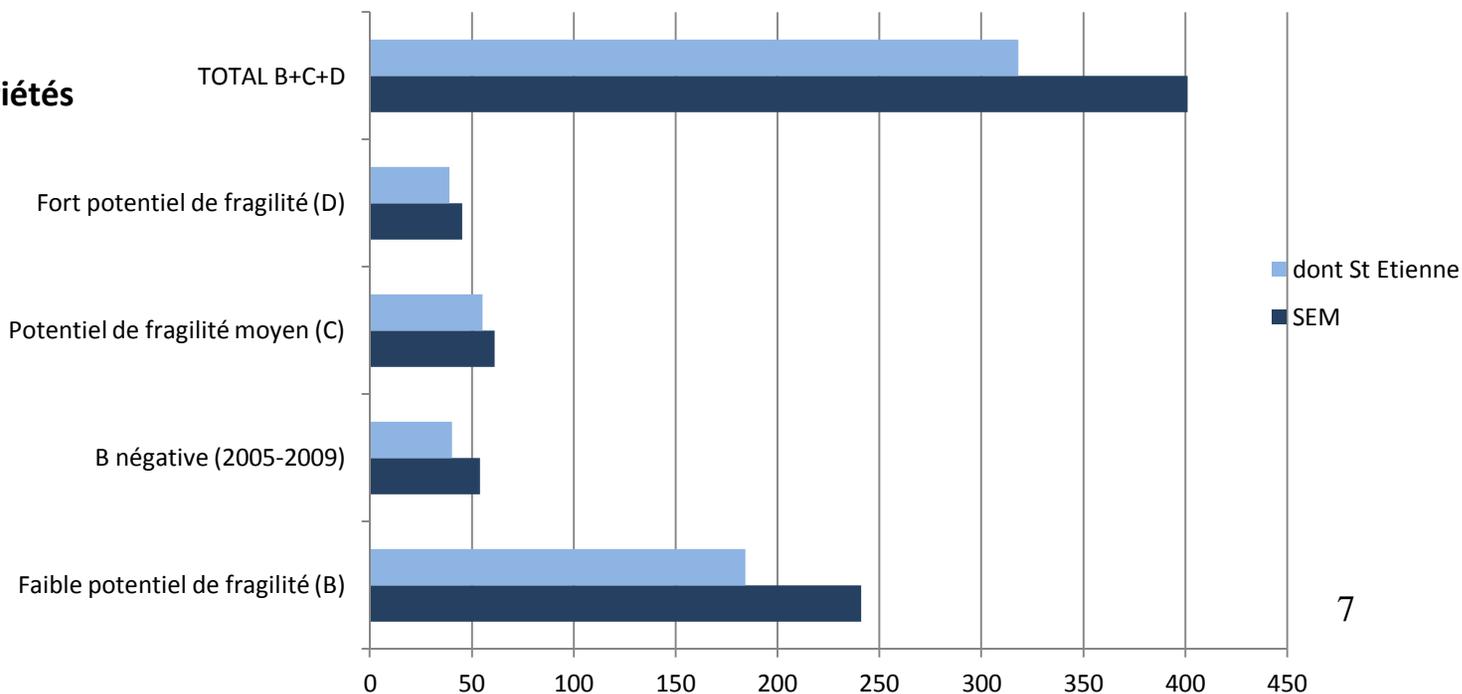
65%
sur la ville centre
 (6 copropriétés sur 10 en classe D sur St Etienne)



Les grandes copropriétés (> 25 logements)

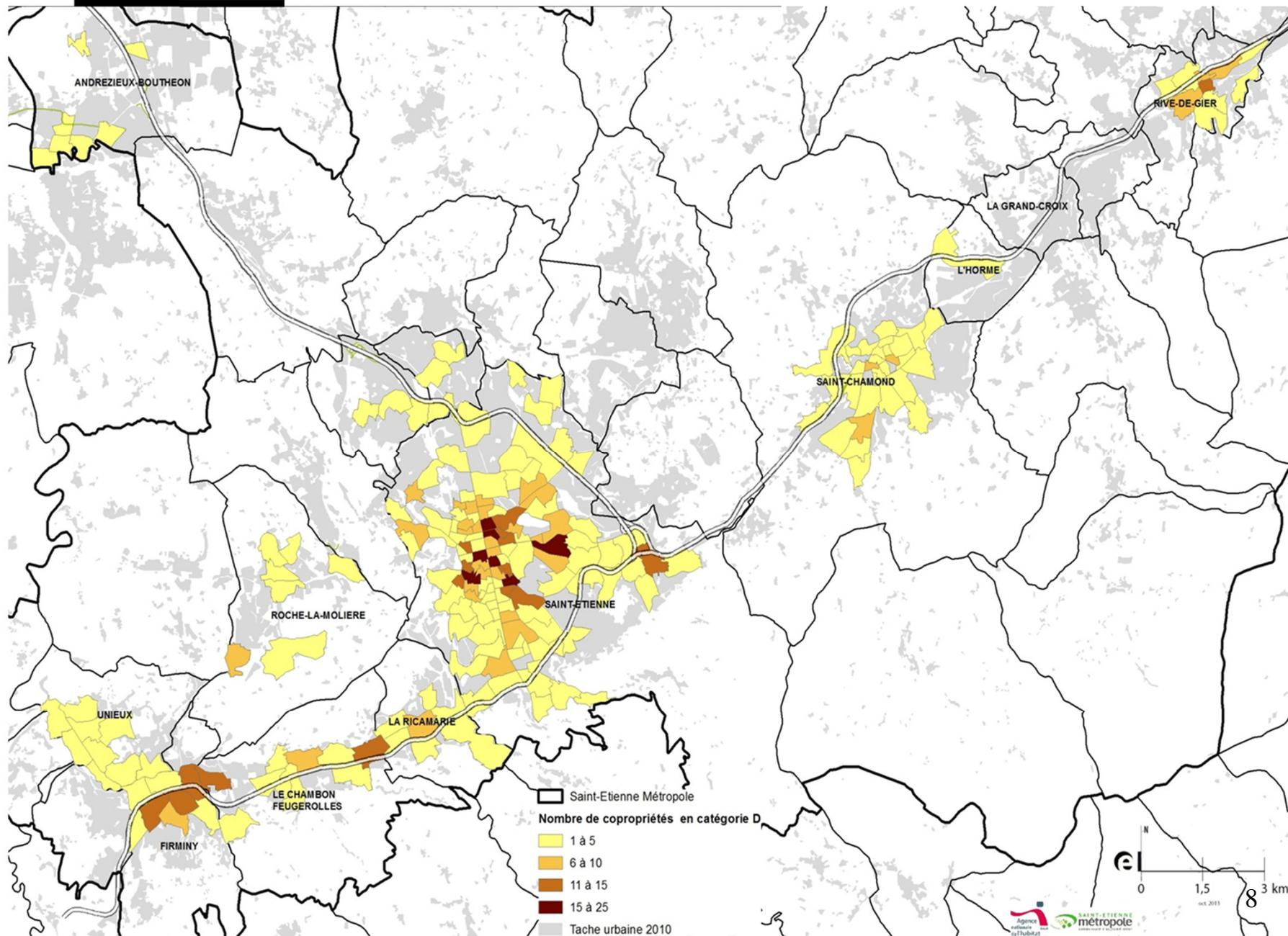


79%
sur la ville centre
 (9 copropriétés sur 10 en classe D sur St Etienne)



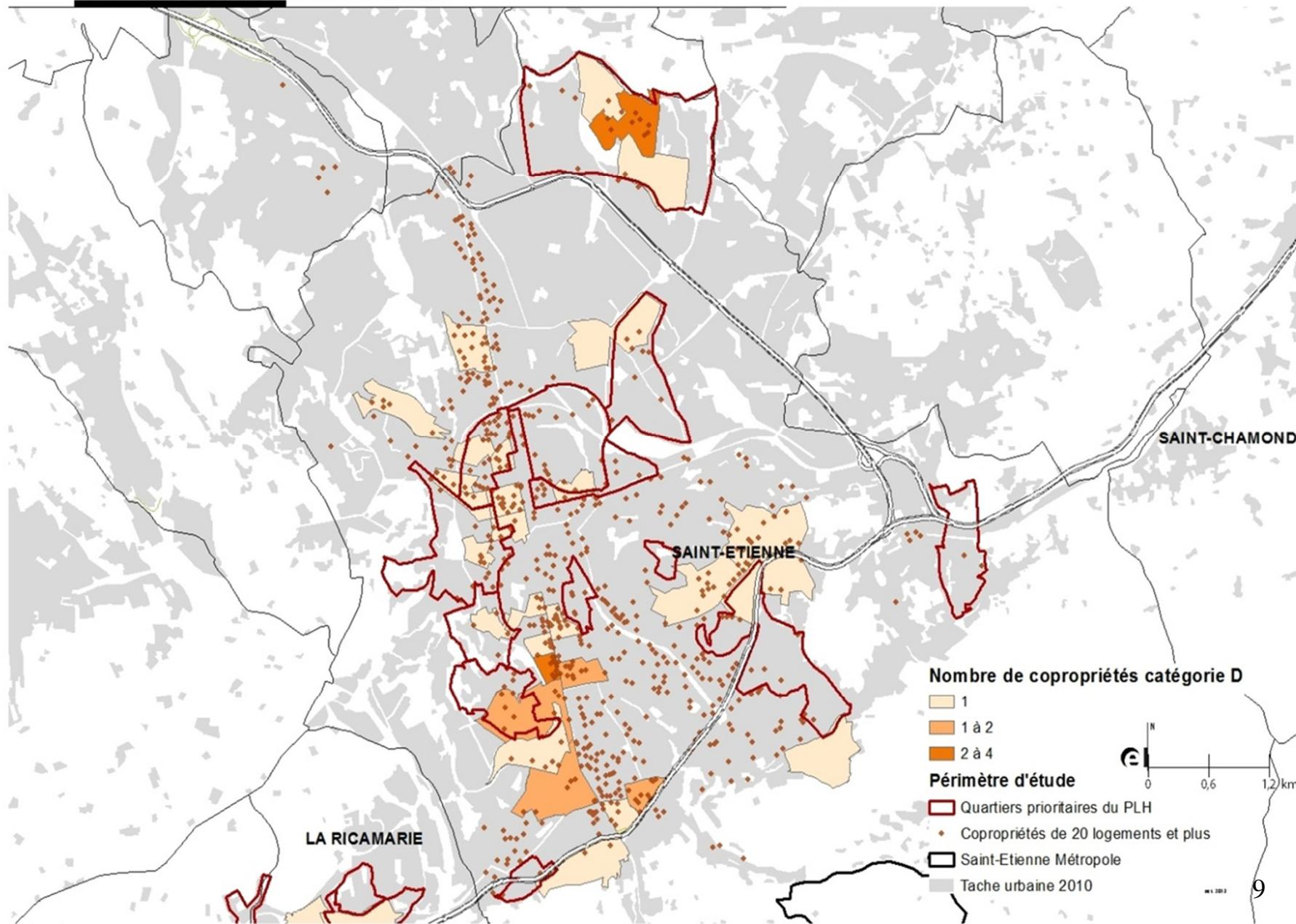
Observatoire des copropriétés de Saint-Etienne Métropole

Localisation des immeubles de moins de 25 logements catégorie D



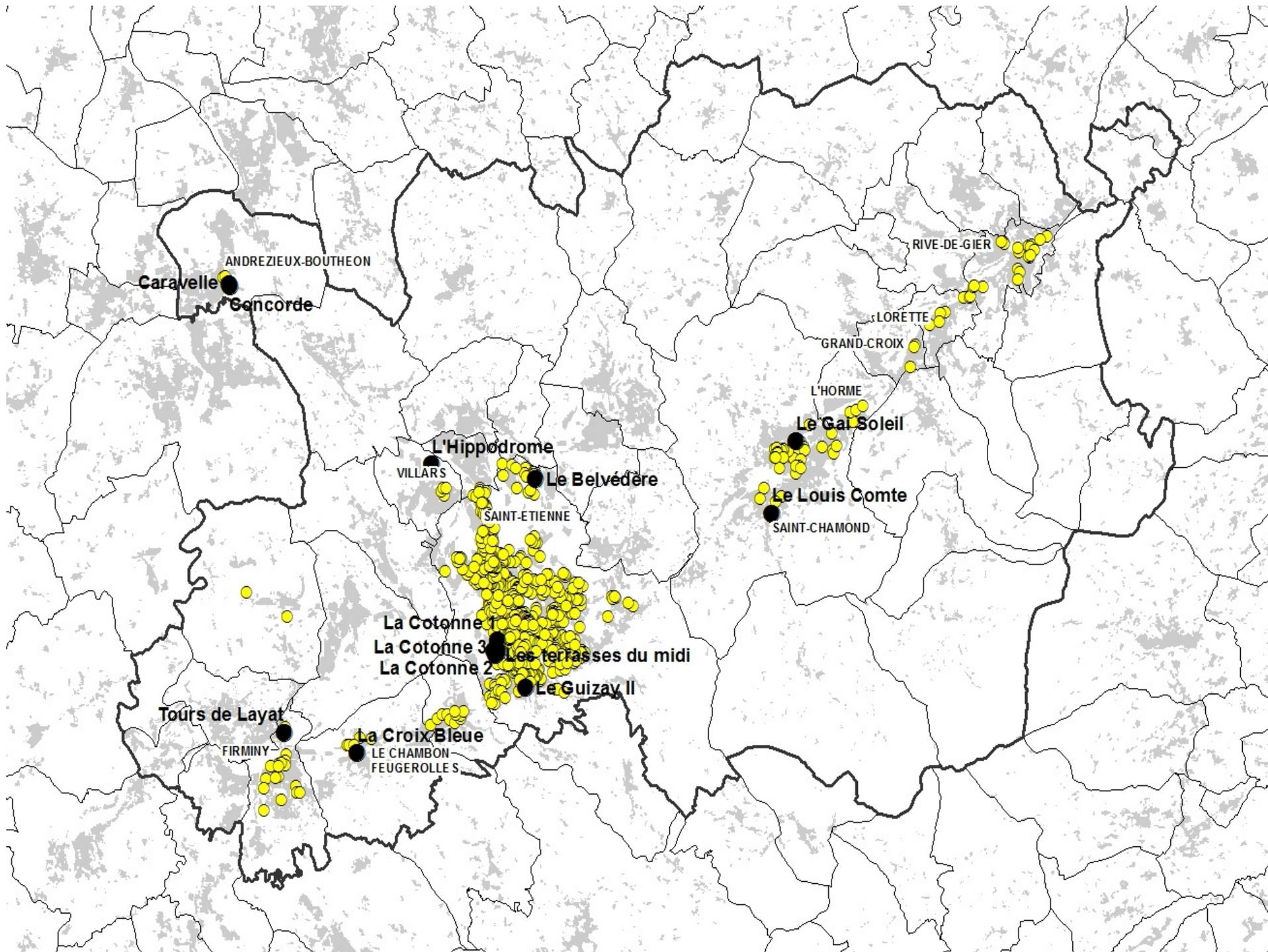
Observatoire des copropriétés de Saint-Etienne Métropole

Localisation des immeubles de plus de 25 logements catégorie D à Saint-Etienne



4. Le POPAC 2013 / 2016

- **Les grandes copropriétés > 25 logements construites après 1945, présentant des signes de fragilité**
- **En prévention**, dont la situation pourrait se dégrader à moyen terme et dont la situation peut s'améliorer par une action d'accompagnement
- **Un repérage basé sur un croisement observatoire et connaissance des communes**
- Pour 11 copropriétés, une phase de **diagnostic approfondie** pour chaque copropriété et une **phase d'accompagnement sur 3 ans** avec 2 niveaux d'intervention (« dysfonctionnements mineurs », « pathologies lourdes »).
- Un **accompagnement « post-opérationnel » sur 3 ans** pour 2 copropriétés en sortie de dispositif opérationnel : Le Gai Soleil à Saint-Chamond et Le Belvédère (quartier Montreynaud) à Saint-Etienne.



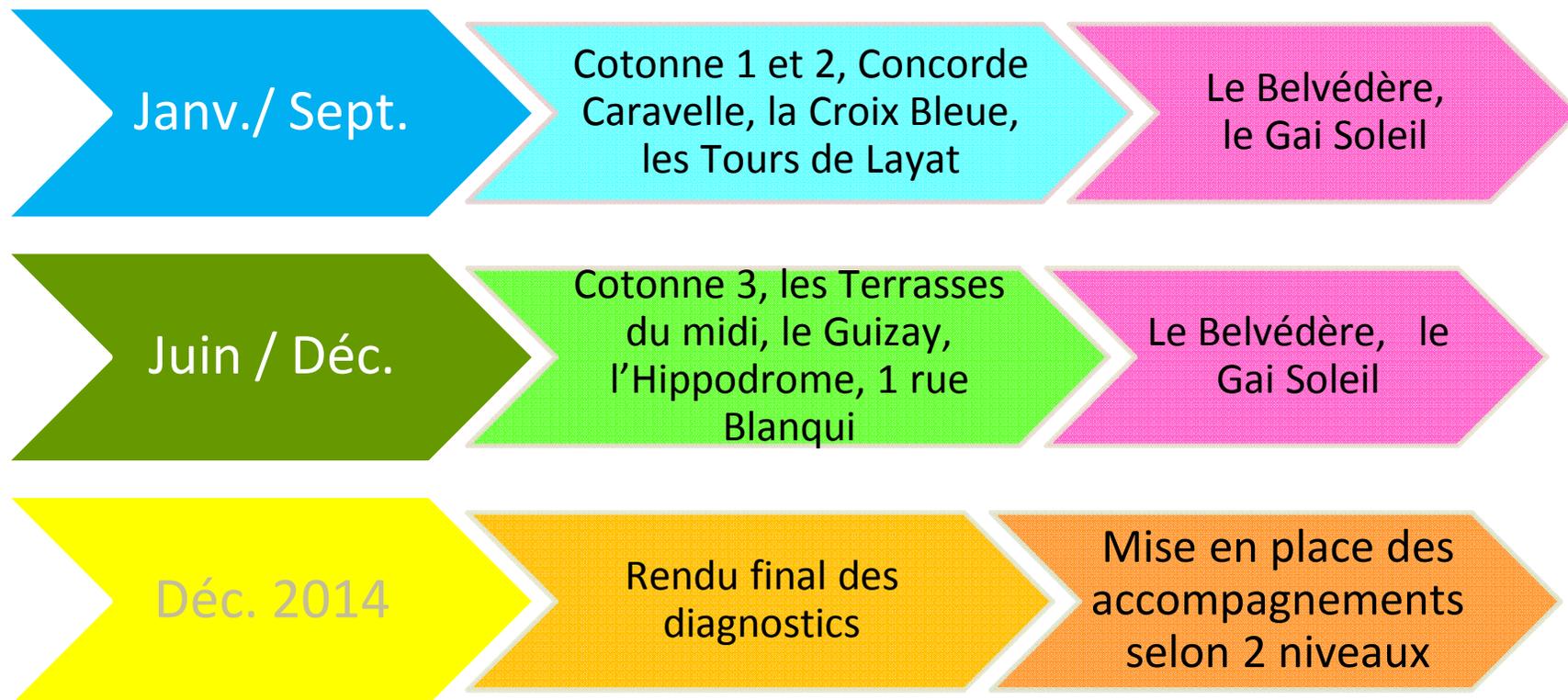
4. Le POPAC 2013 / 2016

Le diagnostic multi-critères : croiser les analyses

- **Environnement urbain** : espaces extérieurs du quartier
- **Etat du bâti** : communs, logements,
 - Observation des désordres – Analyse par grandes thématiques (structures, thermique, équipements,)
 - Partenariat avec ALEC 42 / Thermo Copro
- **Fonctionnement économique et juridique**
 - Analyse des documents de copropriété transmis par les syndics
 - Entretiens avec les instances de gestion (syndics + conseils syndicaux)
- **Situation des copropriétaires et occupation sociale**
 - Exploitation des sources statistiques disponibles (convention CG et CAF...)
 - Répartition PO / PB
- **Positionnement immobilier**
 - Prix m² acquisition et location
 - Attractivité

4. Le POPAC 2013 / 2016

Planning de réalisation des diagnostics



4. Le POPAC 2013 / 2016 : tableau synthétique provisoire

	Environnement urbain	Occupation sociale	Instance de gestion	Niveau de Charges	Impayés	Bâti et équipements	Positionnement immo.
Concorde Caravelle	À suivre...	Attention !	Attention !	À suivre...	Attention !	À suivre...	À suivre...
Cotonne 1	À suivre...	À suivre...	À suivre...	Attention !	À suivre...	Attention !	À suivre...
Cotonne 2	À suivre...	Attention !	Non évalué	Attention !	À suivre...	Attention !	À suivre...
Cotonne 3	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué
La Croix Bleue	À suivre...	Non évalué	Non évalué	Attention !	Non évalué	Non évalué	À suivre...
Le Guizay II	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué
L'Hippodrome	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué
Louis Comte	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué
Les Terrasses du midi	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué	Non évalué
2 Tours de Layat	À suivre...	À suivre...	Attention !	À suivre...	À suivre...	À suivre...	À suivre...
8 Tours de Layat	À suivre...	À suivre...	Attention !	À suivre...	À suivre...	À suivre...	À suivre...

Indice de FIABILITE

Faible	Moyen	Correct
--------	-------	---------

Indice de FRAGILITE

Attention !	À suivre...	Bon	Non évalué
-------------	-------------	-----	------------

4. Le POPAC 2013 / 2016

A l'issue des diagnostics : un programme d'actions selon
2 niveaux d'intervention

- **Niveau de dysfonctionnement mineur**
 - information et sensibilisation des syndics, des conseils syndicaux et des copropriétaires sur la maîtrise des charges,
 - résolution des premières difficultés: renforcement du rôle des instances de gestion,
 - aides à la constitution des dossiers de demandes de subventions pour la réalisation de travaux
- **Niveau de dysfonctionnement majeur**
 - aide à la gestion et aide à la mise en place de procédures de recouvrement des impayés,
 - mise en place d'un plan de patrimoine
 - signalement des situations difficiles notamment indignité ou précarité ...

Le quartier de La Cotonne : un véritable enjeu de redynamisation

- Quartier de 4 000 habitants, 2 000 logements dont 50% dans le parc privé, essentiellement concentrés sur 12 copropriétés construites de 1965 à 1975
- Des difficultés sociales et urbaines sur le quartier
- Des copropriétés caractérisées par : des prix de vente en dessous du marché local, des besoins de travaux, précarité des ménages, impayés mais des instances de gestion impliquées...
- Une étude engagée par la ville en 2010 sur les copropriétés

Les copropriétés du quartier de La Cotonne

LES 12 COPROPRIETES

-  Cotonne 1 : 235 logements
-  Cotonne 2 : 187 logements
-  Cotonne 3 : 78 logements
-  Cotonne garages : 176 box
-  Cotonne centre commercial : 8 lots
-  Les terrasses du midi : 74 logts
-  21 rue Raoul Duval : 37 logements
-  2 Rue Raoul Follereau : 40 logts
-  15-17 Sq. Lanza del Vasto : 20 lgts
-  Le Régina : 16 logements
-  Montferré B : 20 logements
-  Montferré A : 20 logements



4. Le POPAC 2013 / 2016

La Copropriété Cotonne 2 : dysfonctionnements majeurs



187 logements

64% PO / 24 % PB

12% logements vacants

Ménages Modestes

24% d'impayés



Absence d'isolation périphérique, ventilation déficiente (constat de moisissure), infiltration (coût de maintenance palliative important). Pas aux normes incendie

Niveau des ventes : 805 €/m² (St Etienne : 1 265 €/m²)

Niveau des loyers 7,1€/m²

4. Le POPAC 2013 / 2016

La Copropriété Cotonne 2 : Dysfonctionnements majeurs

Environnement urbain	Occupation sociale	Instance de gestion	Niveau de Charges	Impayés	Bâti et équipements	Positionnement immobilier
Orange	Red	Grey	Red	Orange	Red	Orange

Suite à un conflit entre le CS, le syndic et de nouveaux prétendants aux postes du CS, le syndic a démissionné et un nouveau CS a été élu.

La situation financière et la dégradation du bâti sont préoccupants.

L'accompagnement est déjà engagé (avril)

Enjeux prioritaires :

1. Structuration des instances de gestion
 - > Appui au nouveau CS élu en avril 2014
2. Traitement des impayés
 - > Mise en place d'une commission suivi et traitement des impayés
3. Appui à la maîtrise des charges
 - > Plan d'économie de charges
4. Elaboration d'un plan patrimoine
 - > Consultation d'une équipe de MOE

Montreynaud 2005 : un grand ensemble dévalorisé, une population précarisée



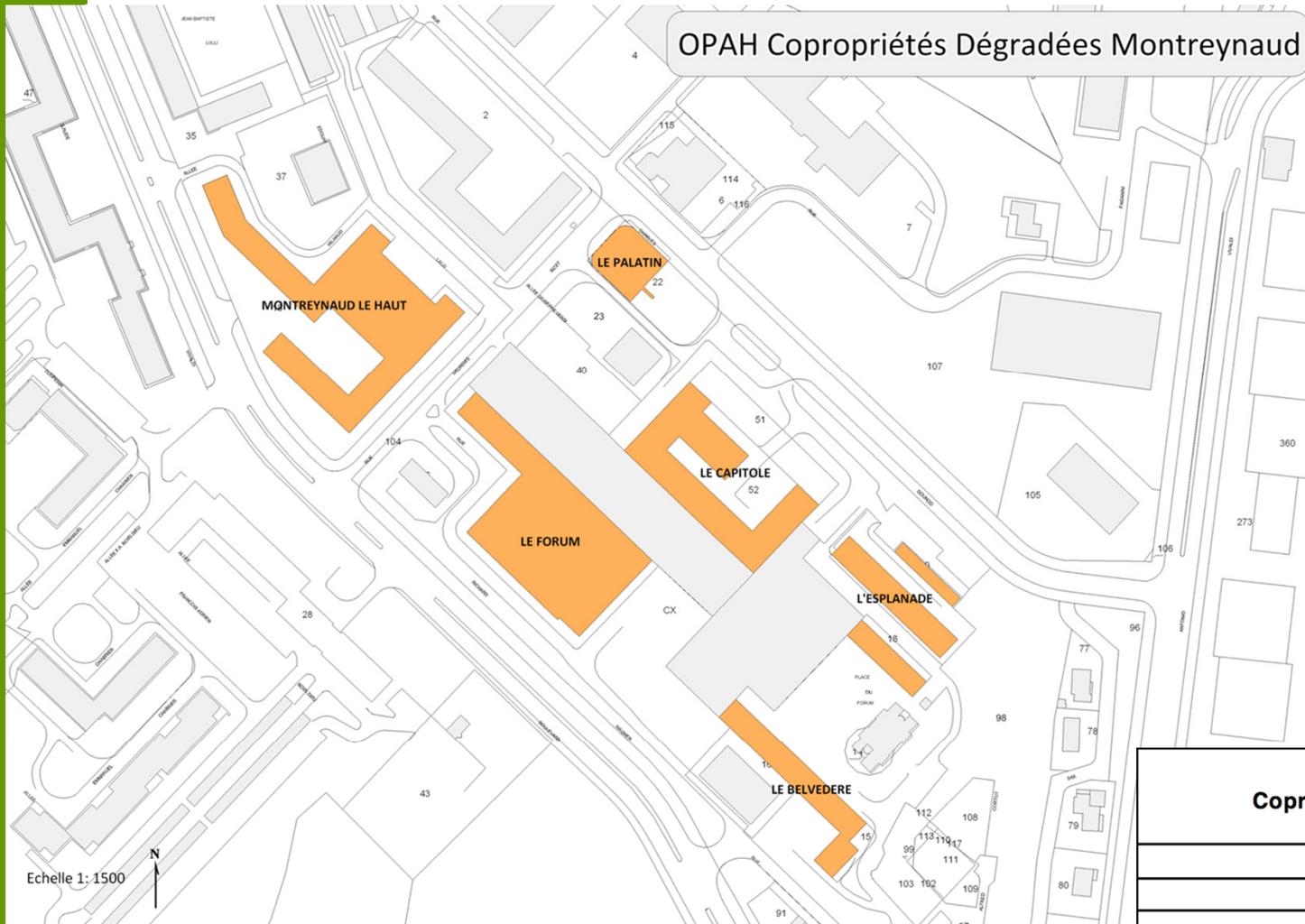
**Le PRU de Montreynaud :
plus de 110 millions euros
d'investissement mobilisés
par les partenaires :**

**Un stratégie d'intervention qui
combine :**

- l'accueil d'activités
économiques et commerciales**
- une action massive en
matière d'habitat et de cadre
de vie**
- des équipements de
proximité réhabilités**
- un soutien à la dynamique
associative et à la
participation
des habitants**

Les 6 copropriétés autour de la dalle piétonne du Forum

OPAH Copropriétés Dégradées Montreynaud



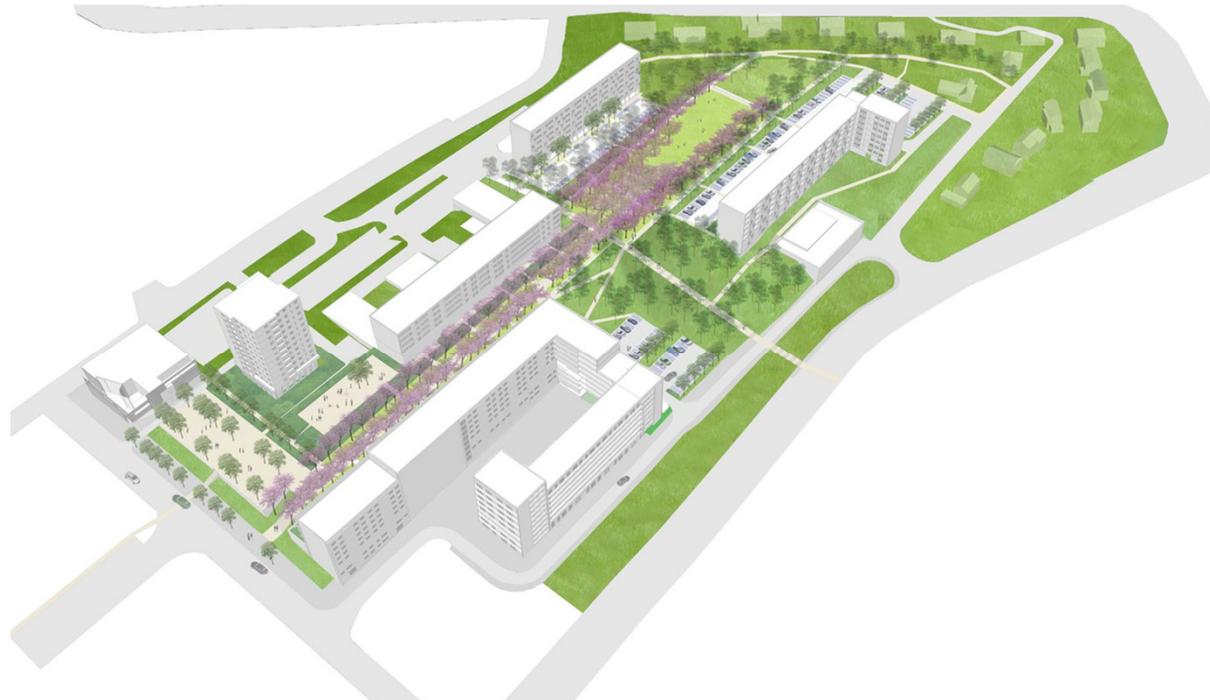
Copropriétés	Nbre de lots d'habitation
Le Belvédère	84
Le Capitole	55
L'Esplanade	48
Le Forum	233
Montreynaud le Haut	159
Le Palatin	48
	627

Le secteur du Forum : la stratégie d'intervention engagée depuis 2004

- Les copropriétés : un potentiel de stabilité et de mixité mais un constat de dévalorisation et de difficultés de gestion
- Les actions réalisées depuis 2004 :
 - Une OPAH en 2004 – 2009, pour réhabiliter les copropriétés, avec des résultats positifs
 - La démolition de la tour Plein Ciel en 2011
 - Des Ateliers de concertation en 2009-2010 sur le programme de réaménagement de la Dalle après démolition
 - Projet d'aménagement présenté en 2012, puis 2013 (réunion publique, rencontres en pied d'immeuble...)



Le secteur du Forum : l'existant et le projet



4. Le POPAC 2013 / 2016

Le suivi post OPAH : Le Belvédère à St Etienne



84 logements

Une OPAH copropriété dégradée sous MO ville de 2004 à 2009

Une copropriété située dans le quartier de Montreynaud, en rénovation urbaine



4. Le POPAC 2013 / 2016

Le suivi post OPAH : Le Belvédère à St Etienne

- **Pour enclencher :**
 - Etat des lieux : un nouveau syndic et un CS moribond
 - Travaux de l'OPAH à finaliser + demande de solde Anah
 - La situation financière : 110% de dettes / budget
- **Aujourd'hui : Priorité sur la structuration du CS :**
 - Mobiliser les copropriétaires à venir voter en AG.
 - Mettre en place 2 commissions :
 - > Traitement et prévention des impayés
 - > Fonctionnement et communication du CS

4. Le POPAC 2013 / 2016

▪ **ATOUPS**

- **Prévention**
- **Responsabilisation et appui aux instances de gestion**
- **Traitement simultané de copropriétés se trouvant à différents stades**
- **Assainissement salubre dans la perspective d'un éventuel dispositif opérationnel**
- **Efficiace de l'intervention publique**

▪ **FAIBLESSE**

- **Durée d'accompagnement courte pour des copropriétés soucieuses d'une éventuelle « ingérence publique »**
- **Rallongement de la procédure de redressement pour les copropriétés les plus en difficulté**

5. Les enjeux

- **Le repérage** : des copropriétés connues ou pressenties via le croisement approche statistique, connaissance de terrain des acteurs... mais une méthode de connaissance à définir et à partager à l'échelle aggro (petites copropriétés)
- Face au volume de copropriétés potentiellement fragilisées (outil Anah), **des priorités à définir** (à territorialiser, à cibler par typologie...)
- Jusqu'à présent, des interventions réalisées dans « l'urgence ». **La refonte de l'observatoire comme outil de repérage pour des interventions publiques préventives** et minimiser les interventions publiques onéreuses (pouvant aller jusqu'à la maîtrise complète de la copropriété, la démolition)
- **Au-delà des dispositifs publics** : quelles actions préventives pour éviter le processus de dégradation ? (accompagnement Alec 42, ADIL 42, initiatives locales...)
- **Une animation « chronophage »** due à la complexité de la copropriété (une microsociété à organiser, à conseiller, à mobiliser...)
- **Des professionnels** à mobiliser, à « former », à « outiller », « investis : difficiles à trouver » ? (en particulier en direction des petites copropriétés en centre ancien...)
- **Les copropriétés de demain qui interrogent** : issues de la vente HLM par exemple
- **Face au contexte actuel de dépréciation immobilière** sur certains secteurs (pas d'achats issus de saisies immobilières par exemple): quelles interventions ?

6. Le bilan à mi-parcours du PLH : les objectifs copropriétés

- **Actualisation du diagnostic** : plus de 4 000 logements potentiellement indignes (catégorie 6-7 et 8) et 1 000 copropriétés en grandes difficultés, essentiellement de petites tailles (dont 45 de plus de 25 logements)
- **Éléments de bilan** : des rénovations réalisées de qualité mais en nombre insuffisant pour changer l'image générale de l'environnement, un parc privé en mauvais état encore très conséquent, des objectifs non atteints en terme de conventionnement, de bons résultats sur les PO, des copropriétés en centre ancien difficiles à requalifier ...
- **L'organisation d'un atelier copropriétés axé sur le partenariat public/privé**
- **Les orientations pour 2014-2016, poursuivre le travail sur les copropriétés :**
 - Grandes copropriétés : finaliser les opérations de redressement en cours, assurer une veille sur les grandes copropriétés,
 - Petites copropriétés en centre ancien : renforcer l'animation et les missions d'ingénierie
 - Travail avec les syndicats à mettre en place...

Contacts



Véronique POLIZZI

Chargée de mission habitat privé

v.polizzi@agglo-st-etienne.fr

Ligne Directe 04 77 53 73 63 / Mobile 06 26 74 19 54

Fax 04 77 53 73 79

Direction Aménagement du territoire / Service Habitat et Accessibilité

2 Avenue Grüner - CS 80257

42 006 Saint-Etienne Cedex 1

www.agglo-st-etienne.fr



Mamar ABED RELAM

Responsable service habitat

mamar.abedrelam@saint-etienne.fr

Ligne directe 04 77 48 66 15 / Mobile 06 14 95 34 65

5 Auguste Guitton

42000 SAINT-ETIENNE

www.saint-etienne.fr

Estelle Martinez

Responsable de développement

04 77 06 02 51 / 06 80 21 97 17

Agence régionale de Lyon

Antenne de Saint-Etienne

