

Portage de lots en copropriété Pratiques et expériences d'aménageurs

ORHL- ATELIER COPROPRIETES EN DIFFICULTE

le 16 Décembre 2016



**Société
d'Équipement
et de Développement
de la Loire**

Opérateur de l'aménagement territorial.

Préambule : de quoi parle l'aménageur?

Il a vocation à réaliser des Opérations d'Aménagement

Objet juridiquement large qui englobe notamment la politique du logement...

...mais acception assez largement comprise comme:

Ensemble d'actions complexes tendant à modifier le territoire, ce qui implique, d'agir sur le foncier, réaliser des travaux, créer des équipements publics (équipements ou espaces publics), et de produire des projets de construction/bâtiments nouveaux (industriels, bureaux, logements ...)

La mission de l'aménageur repose sur des études complexes et une **décision politique forte** qui sont fixés dans :

- Un programme, un bilan financier, un planning
- Utilise des outils qui permettent de « garantir la bonne fin » de l'opération, les DUP

Sommaire : plusieurs figures de l'acte d'aménager avec et/ou dans la copropriété

- Quand l'aménageur rencontre l'habitat et la copropriété « existante »
- Aménager « dans » les grandes copropriétés dans les zones de renouvellement urbain
- Restructurer l'offre immobilière dans une copropriété dégradée dans un quartier ancien dégradé
- Le portage de lots au dessein du redressement d'une copropriété dégradée

Quand l'aménageur rencontre l'habitat « existant »...

Dans l'aménagement urbain, pour en viser la démolition, ou simplement le traitement des limites entre existant et neuf

Dans tous les cas, l'opération vise une mutation de l'environnement proche

En territoire urbain, des copropriétés qui sont synonymes de complexité, même avec les procédures de DUP:

- lecture parfois complexe des intérêts des copropriétaires/citoyens par rapport au projet d'aménagement, le plus souvent hétérogène...
- démultiplication des procédures foncières
- passage par les instances de gestion et décision sur des sujets complexes à la rencontre du code de l'urbanisme et la loi sur les copropriétés
- Inscription dans un assez long terme entre l'annonce du projet, les procédures, les négociations et la réalisation : pas moins de 3/4 ans, voir nettement plus en fonction du planning de l'opération

Quand l'aménageur rencontre la copropriété existante

Nécessite de traiter des questions, souvent peu et mal gérées, de domanialité au sens large avec la copropriété

Mitoyenneté, servitude technique et/ou de passage, Etablissement de bornage contradictoire etc....

ZAC Desjoyaux, Saint-Etienne (SEDL Aménageur) Copropriété LE QUIETUDE....



Aménager « dans » les grandes copropriétés dans les zones de renouvellement urbain

Des interventions de restructuration foncière des grandes copropriétés qui comportent plusieurs bâtiments, nombreux espaces, des équipements parfois ... *Saint Priest Bellevue puis Alpes, Bron Terrailon, Montpellier Petit Bard etc...*

Il s'agit tout à fait d'opération d'aménagement, souvent réalisé par des sociétés d'aménagement (SERM, SERL etc...):

- **modification de morceaux de ville,**
- **redéfinition des limites espace public/privé, démolition, création de voiries,**
- **reconstruction.**

Mais l'opération d'aménagement ne peut être réussie sans redressement requalification de l'offre qui subsiste dans les copropriétés.... Amélioration technique, du fonctionnement etc...
OPAH Copropriétés Dégradées, Plan de Sauvegarde

Aménager « dans » les grandes copropriétés dans les zones de renouvellement urbain

A une échelle plus petite, mais dans un site complexe, le Plan de Sauvegarde de la copropriété Le FORUM à Montreynaud, Saint-Etienne- Quartier ANRU (PRU et NPNRU)

- Réforme lourde de l'espace public alentour
- Démolition d'une partie de l'immeuble pour « éliminer une partie devenue ingérable », et ouvrir au paysage une cour très fermée
- Action conjointe avec le syndicat de redressement et de requalification technique

Le tout confère bien une dimension d'opération d'aménagement

Animation PDS: SEDL/SOLIHA, la démolition partielle étant réalisée par la Ville avec l'assistance de la SEDL



Restructurer l'offre dans une copropriété dégradée: Opération de Restauration Immobilière

Contexte : Renouvellement Urbain de quartier ancien dégradé comprenant en premier objectif la requalification de l'habitat privé existant

- Utilisation de l'Opération de Restauration Immobilière, en association avec les dispositifs des OPAH RU, pour assurer la réhabilitation complète d'immeubles anciens (du XIXème siècle ne très grande majorité) dont des copropriétés

L'objectif de l'ORI est d'abord de « faire faire » et d'accompagner, l'acquisition foncière est un des moyens qui permet d'atteindre l'objectif:

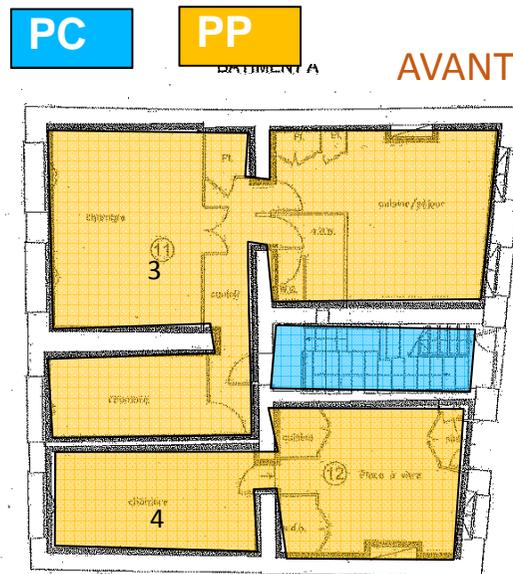
- C'est le processus d'animation qui prime, particulièrement en copropriété
- La capacité à acheter permet de lever les blocages et de restructurer, le cas échéant, mais le plus souvent partiellement dans les copropriétés

OTHA Saint-Etienne : Concession d'Aménagement de la Ville de Saint-Etienne à la SEDL: action globale, aménagement, OPAH RU, ORI. Elle comprend les moyens d'acquérir (25 000 m²) et restructurer suivant un bilan dont le déficit est financé par l'ANRU, la ville, le conseil départemental.

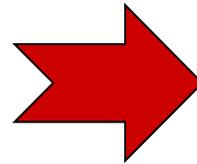
Restructurer l'offre dans une copropriété dégradée: Opération de Restauration Immobilière

- **EX 79 rue Royet:** « un cas extrême » mais très illustratif

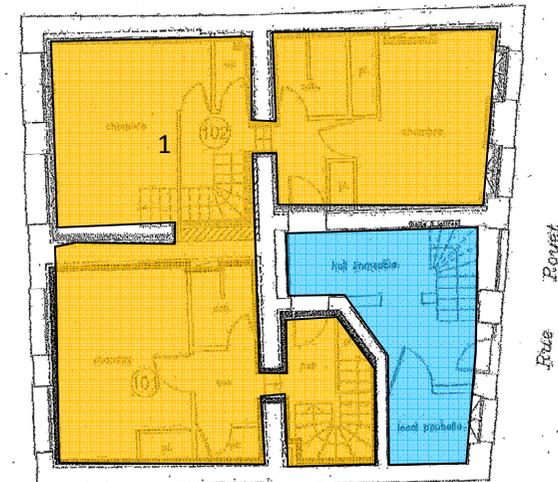
AVANT	APRES
3 PB, 5 logements locatifs insalubres (70%),	1 PO (42%)+ 1 logt UES MOI (15%)
1 PB (8 %)	1 PB (8%)
1 UES MOI, sous combles (15 %)	1 UES MOI agrandi en duplex (35%)
Parties communes qualifiables insalubres Aucun hall, palier de 50 cm de profondeur... Escalier très raide	Création halls, local poubelles, vide sanitaires, 2 volées d'escalier remodelées



Rez-de-Chaussée



APRES



Restructurer l'offre dans une copropriété dégradée: Opération de Restauration Immobilière

Au bilan, sur 25 copropriétés, le portage a été déployé sur 14 immeubles avec un taux d'acquisition très variable mais souvent assez faible

Lorsque le recyclage est utilisé, tous les outils du « foncier en copropriété » sont utilisés.

- Scission, redécoupage de lots, acquisitions des parties communes, création et suppression de lots, intégration de lots dans les parties communes....
- Rationnalisation forte du règlement de copropriété
- Présence de l'opérateur comme copropriétaire pour contrôler et animer au maximum les instances de gestion

Portage obligatoirement couteux, déficitaire : foncier plus cher que sur des immeubles entiers, travaux complexes si on veut atteindre la restructuration des lots;

Faible capacité à faire prendre en charge par les copropriétaires les coûts de charges foncières si création de nouvelles parties communes

Le portage de lot au dessein du redressement d'une copropriété dégradée: intérêt

Intérêt et besoin d'acquérir et porter des lots de sorte à faciliter voire rendre possible le processus de redressement de gestion

Stratégie utile, ponctuelle, mais défensive, motivée par

- Un marché insuffisant pour rendre fluide les mutations
- le recours aux procédures d'adjudications
- Le risque d'accroissement des propriétaires indécis
- Faciliter le redressement financier du syndicat; « on externalise » un risque financier vers la collectivité

Autres éléments à analyser:

La possibilité de modifier la structure de la propriété avec le recyclage:

Mais il s'agit d'un impact très relatif si seul un volume limité d'acquisition est envisagé, *ce qui devrait être le cas s'il s'agit de « portage de redressement »*

Le portage de lot au dessein du redressement d'une copropriété dégradée : caractères

Une action éloignée de la notion d'aménagement, mais des outils communs : acquisition/revente du foncier, bilan financier et planning

- Pas de transformation forte des logements objet du portage
- Le pari est fait d'un « retour à bonne fortune », aléatoire si le processus de redressement n'est pas suffisant et/ou le marché ne se redresse pas
- Pas de garantie de « bonne fin »

Ex: Intervention de la SERM sur Mulhouse, programme PICO-

➤ Un cadrage financier difficile, un contrat d'aménageur pas très adapté



Le portage de lot au dessein du redressement d'une copropriété dégradée: la possibilité d'un portage patrimonial en alternative à un portage temporaire

Acquisition patrimoniale par un investisseur qui agit sur le long terme, type bailleur social.

- Prise en charge du bilan déficitaire de portage dans un bilan d'investissement de long terme
 - Apport d'un copropriétaire sérieux, professionnel, durable, garant sur un long terme
 - Mais une opportunité à valider au départ :
 - Adaptation du produit pour l'acquéreur et son mode de gestion: typologie, charges...
 - Pertinence financière de ce type d'investissement dans une politique de société HLM et un territoire
- *En marché détendu, ces deux critères seront très difficilement couverts*

Quelle alternative, quelle structure pour assurer ce portage?

Possibilité d'une structure ad hoc pour ce portage, suivant un modèle spécifique?

Ex : Coprocoop en Ile de France

Le portage de lot au dessein du redressement d'une copropriété dégradée: condition de réussite?

2 conditions pour que le risque reste appréhensible

1, Insérer le redressement de la copropriété dans un faisceau d'actions multiples de transformation Et du quartier et de l'immeuble

- Opération d'Aménagement si on veut bien traiter la complexité et la diversité dans le temps des opérations conjointes...
- Aujourd'hui partage du déficit avec l'ANRU adéquat quant il est possible: il porte sur le déficit et non seulement certains coûts ; quelle piste hors ANRU ?

2, Agir dans des immeubles dans lesquels la restructuration des lots acquis est plausible, de sorte à développer un nouveau produit immobilier, agir plus directement sur le marché

Dans le cas contraire: prudence!!

Le portage de lots doit pouvoir contribuer au redressement d'une copropriété en difficulté. Mais la collectivité ou son opérateur ne devrait s'y engager que de façon parcimonieuse faute de pouvoir maîtriser correctement le risque financier.