



ORHL

# Atelier « copropriétés en difficulté »

Chrystel Gueffier-Pertin

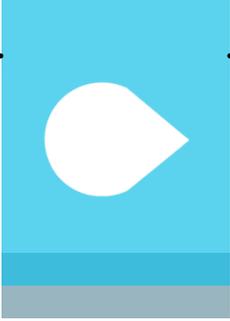
USH – DMOP

Accession sociale, Vente Hlm , copropriété

Vendredi 16 décembre 2016

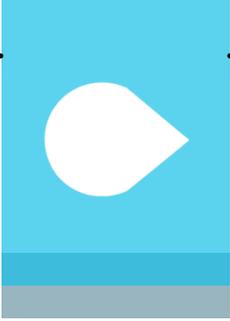
1

L'intervention des organismes HLM dans les copropriétés en cas de portage : quelle position ? quel rôle ? quel retour d'expérience ?



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

- ➔ Etude commandée à SOLIHA & Coopération et Famille
- **« Renforcer l'intervention des organismes Hlm dans le parc privé »**
- Etude USH/CDC
- Lancement en janvier 2016
- Sera finalisée en janvier 2017



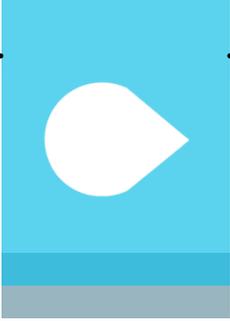
# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Objectifs :

- ❖ Repérer les pratiques professionnelles des organismes Hlm dans le domaine de l'intervention dans le parc privé

Car implication de plus en plus fortes des organismes Hlm dans le parc privé :

- Rôle accru de copropriétaires-bailleurs dans des copropriétés issues de :
  - ✓ la vente Hlm
  - ✓ l'acquisition de LLS en VEFA à des maitres d'ouvrages



## Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

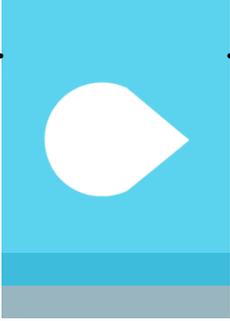
- Constat : gestion locative plus complexe de ce parc locatif social en copropriété
- Et des surcoûts liés à :
  - ✓ Des contrats de prestation plus chers, la copropriété ne pouvant pas toujours bénéficier des contrats du bailleur Hlm
  - ✓ Le coût du syndic
  - ✓ Le coût des ressources humaines dédiées (présence aux AG, membre du conseil syndical...)

...et qui se superposent au coût de gestion locative classique de l'organisme



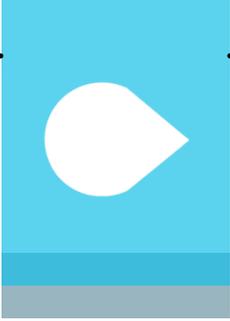
# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

- Mais aussi :
  - ✓ Une prise de risques quant à la non réalisation de travaux,
  - ✓ Un contrôle de la qualité de services plus compliqué à mettre en œuvre
  - ✓ Une qualité de service rendu aux locataires Hlm en copropriété en deçà de celle rendue aux locataires Hlm en résidence 100% Hlm



## Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

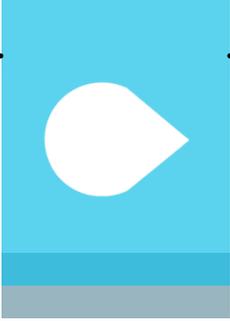
- Intervention dans des copropriétés en difficultés , à la demande des collectivités → Activité risquée
- ❖ Proposer des pistes d'évolution de ces pratiques pour mieux répondre aux enjeux décelés par les collectivités
- ❖ Identifier les freins et points de blocage à l'intervention des organismes
- ❖ Être force de proposition sur des innovations en termes de gestion, de portage, de financement



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

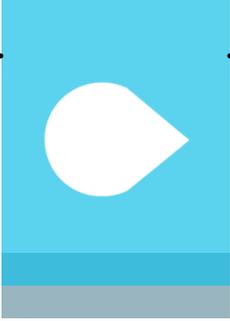
## Contenu :

- Chapitre 1 : s'adapter aux enjeux du développement du patrimoine en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes
  - ❖ Adapter la gestion courante du parc Hlm en copropriété
    - ✓ Prendre part à la gestion courante sans déséquilibrer la gouvernance de la copropriété : être (un bon) copropriétaire, être conseiller syndical, être syndic ?
    - ✓ Articuler gestion de copropriété et gestion locative
  - ❖ Faire face aux enjeux de rénovation du parc
    - ✓ Concilier PSP et copropriété
    - ✓ Adapter la gouvernance des projets de travaux



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

- ❖ Les organismes Hlm, acteurs de la prévention dans les nouvelles copropriétés
  - ✓ Rechercher la structure juridique la plus appropriée dans les programmes de vente Hlm ou en VEFA
  - ✓ Bien choisir les programmes à mettre en vente
  - ✓ Accompagner les accédants dans leur nouveau rôle de copropriétaire

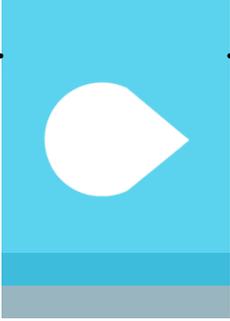


# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

Chapitre 2 : contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés et relever les enjeux du NPNRU

## ✓ **Un rôle privilégié de donneur d'alerte à renforcer**

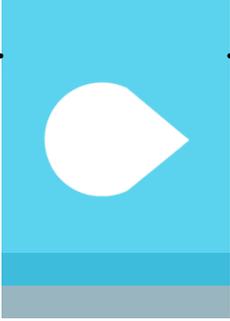
- Car les organismes Hlm gèrent un parc locatif en copropriété important (10% du parc)
- Et ont des résidences Hlm à proximité immédiate d'autres copropriétés privées
- les organismes ont vocation à participer au repérage des copropriétés fragiles aux cotés des collectivités et de l'Etat, pour permettre une intervention publique précoce



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Exemple : Batigere Sarel

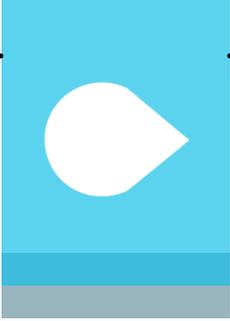
- 14 700 LLS dont 1 240 LLS situés dans 167 copropriétés
- A une bonne connaissance de la situation des copropriétés dans lesquelles il détient du patrimoine locatif (réfèrent copropriété)
- Mise en place d'un outil « Veille sur l'état du patrimoine en copropriété »
- Il collecte et analyse annuellement une série d'indicateurs de fonctionnement, socio-économique et techniques : occupation, aspects financiers, mobilisation, aspects techniques
- Signalement au syndic de dysfonctionnements repérés



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

- ✓ **Des expériences nombreuses d'intervention foncière des organismes Hlm dans les copropriétés :**
  - Deux types d'intervention :
    - ✓ Portage de redressement
    - ✓ L'acquisition durable

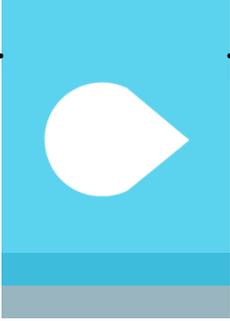
Intervention sur demande des collectivités, sur les territoires où les organismes sont déjà implantés



# Études engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## **Le portage de redressement ; il vise :**

- ✓ au redressement financier d'une copropriété lourdement endettée en se substituant aux copropriétaires défaillants
- ✓ À l'introduction d'un acteur professionnel investi et solvable qui améliore le fonctionnement des instances de gestion de la copropriété et facilite ainsi les prises de décision
- ✓ À la maîtrise des mutations immobilières
- ✓ au traitement social de la situation de l'occupant du logement porté

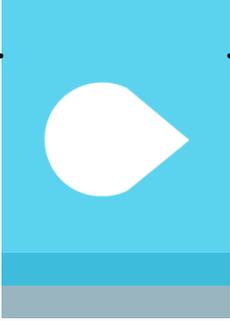


## Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

Acquisition temporaire de lots ciblés appartenant à des propriétaires occupants ne pouvant pas se maintenir, puis revente

Le portage de redressement est mobilisable dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété

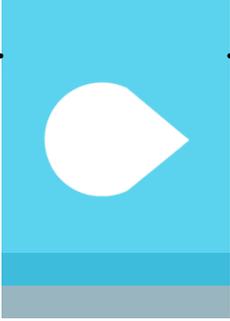
Il renforce et complète les outils d'intervention sur les copropriétés en difficultés



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

Grandes étapes du portage de redressement :

- Contractualisation avec l'opérateur en charge du suivi-animation du plan de sauvegarde
- Identification des logements à acquérir en priorité
- Ingénierie sociale : diagnostic social , accompagnement social des familles
- Acquisition de lots
- Relogement des familles Gestion du lot
- Revente des lots en accession sociale (sécurisation Hlm)
- Sortie du portage

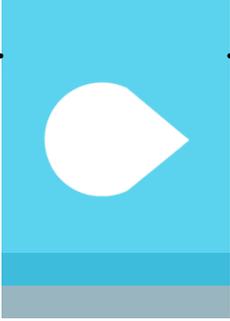


# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Retour d'expérience : Coprocoop

Outil créé pour répondre au besoin de portage de lots dans le cadre de stratégies de recomposition des copropriétés en difficultés

Intervention dans le cadre de procédures concertées (plan de sauvegarde) en collaboration et en concertation avec l'ensemble des acteurs engagés



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Retour d'expérience : Coprocoop

Acquisition de lots (10% maximum) après signature d'une convention avec la commune

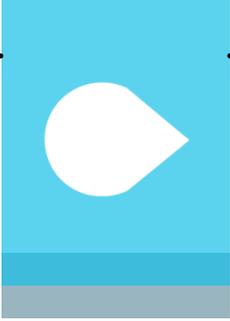
Emprunt souscrit auprès de la CDC pour 5 ans

Revente du lot rénové quand la copropriété a retrouvé un fonctionnement normalisé

Mais difficulté à équilibrer les opérations → très coûteux

L'activité doit être bien dimensionnée

Risques élevés pour l'organisme : Risque financier/risque d'image/risque d'échec



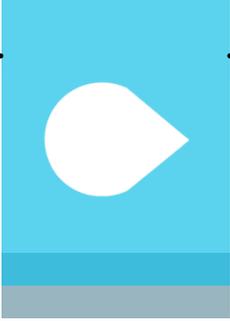
# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## L'acquisition durable

Elle a pour objectif de faire entrer l'org Hlm dans la copropriété de façon pérenne

2 approches :

- Acquisition partielle de lots : copropriété mixte
  - ✓ Elle vise à contribuer au redressement de la copropriété en substituant aux copropriétaires défaillants
  - ✓ Conforte la vocation sociale de l'immeuble et contribue à la mixité sociale
- Acquisition totale des lots , lorsque les difficultés sont très importantes et que le régime de la copropriété ne peut être maintenu → achat en bloc ; la résidence sort du régime de la copropriété



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Retour d'expérience: Drome Aménagement Habitat à St Vallier – quartier Croisette – Rioux

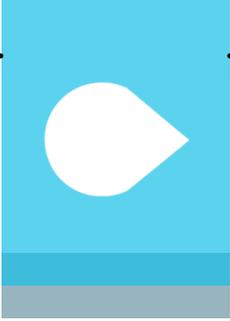
- ✓ 300 LLS appartenant à DAH
- ✓ 13 copropriétés en grande difficulté, rassemblant 200 logements

A la demande de la ville et de l'EPCI, DAH intervient selon une stratégie différenciée :

- ❖ Pour 2 immeubles, rachat à l'amiable de logements, petit à petit afin d'être unique propriétaire à terme

Objectif : réhabiliter l'immeuble une fois la totalité des logements achetés et financés en PLUS et PLAI

→ **Acquisition durable**



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

❖ Sur les 11 autres copropriétés :

→ **Portage de redressement :**

→ Intervention avec l'EPORA

Démembrement de propriété :

- EPORA (nu propriétaire) : 77% // DAH (usufruitier) : 23%

Achat à l'amiable des lots mis en vente (DIA)

Le ménage est maintenu dans son logement et paie un loyer à DAH

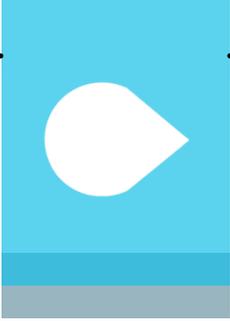
Objectif : portage des lots jusqu'à leur revente, après réalisation de travaux sur les PP et PC



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

2 approches dans le portage de redressement :

- Sur certaines copropriétés : achat de plusieurs lots par DAH pour être copropriétaire-majoritaire
- Sur d'autres copropriétés : acquisition de 1 à 2 lots, l'effet de levier étant suffisant pour que la transformation de la copropriété se fasse dans un délai compatible avec ces durées de portage de moyen terme

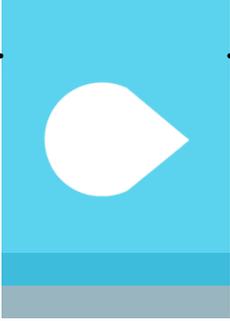


## Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

Autre possibilité pour DAH : intervenir dans le cadre du nouveau **dispositif expérimental d'expropriation des parties communes en copropriété** → loi ALUR

La gestion de ces PC serait prise en charge par DAH qui engagerait les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration des PC ; il percevrait une redevance mensuelle de la part des copropriétaires lui permettant de couvrir les dépenses engagées

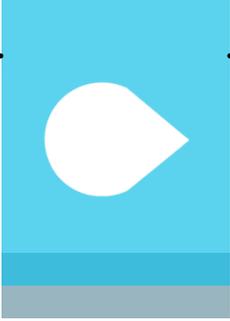
Au total : 92 logements acquis par DAH / 200 logements en 5 ans



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Retour d'expérience : Batigere Sarel

- ✓ Copropriétés privées fortement dégradées « les mimosas » à Uckange (Moselle) → 3 immeubles de 16 logements chacun
- ✓ ces copropriétés ont fait l'objet d'un état de carence, car les syndicats des copropriétaires étaient dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble
- ✓ La collectivité a acquis par expropriation les immeubles en copropriété ; expropriation demandée au profit de Batigere Sarel
- ✓ puis opération d'acquisition-amélioration engagée par Batigere Sarel → devient du patrimoine locatif social

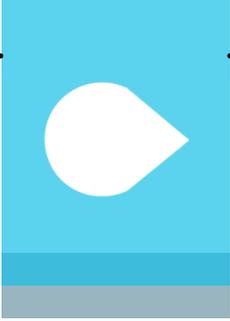


# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Conclusion :

Enjeux forts pour le mouvement Hlm d'être présents dans ces copropriétés privées en difficultés qui sont situées dans les QPV, à proximité immédiate des immeubles locatifs sociaux

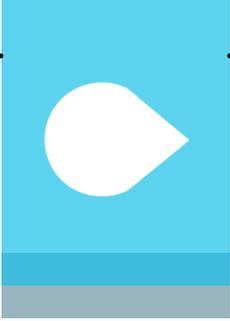
Le portage de redressement comme l'acquisition durable de lots de copropriété permet la mise en route d'un programme de travaux au sein de la copropriété grâce aux ressources financières injectées par l'organisme Hlm, puis la transformation à terme de la copropriété



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

Mais ...

- le choix de s'investir dans une copropriété mixte va dépendre de l'appréciation du site, de son environnement, de l'état du bâti et de son occupation sociale...
- Activité risquée pour l'organisme Hlm
- Besoin d'aides spécifiques pour conforter l'organisme dans son intervention : quel financement ?/aides des partenaires / garantie , etc...
- Recours à des gestionnaires expérimentés : syndic spécialisés dans l'administration et le redressement de copropriétés en difficulté., mandataire ad hoc , administrateur provisoire



# Etudes engagées au titre du plan d'actions professionnelles « accession sociale » 2016 de l'USH

## Pistes de travail :

- ✓ Renforcer les financements :
  - ✓ Adapter les offres de prêts
  - ✓ Financer l'ingénierie
  - ✓ De nouveaux outils à créer
- ✓ Mettre en place un guichet unique pour faciliter le financement des réhabilitations en copropriétés
- ✓ Valoriser les interventions des organismes Hlm : quelles contreparties/compensations demander par les organismes Hlm pour intervenir dans les copropriétés en difficultés ?