

Début
des travaux :
Été 2016

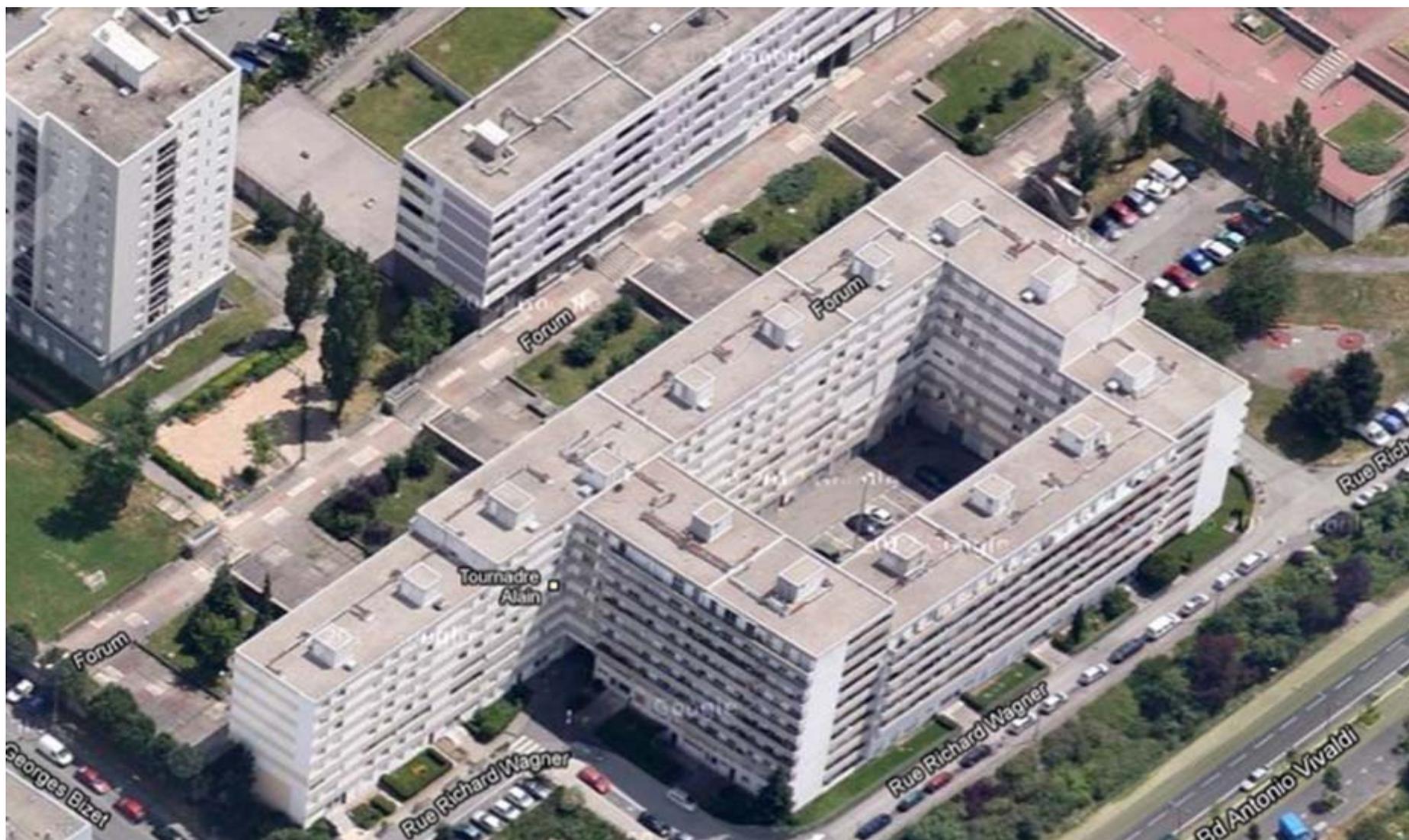
ICI en 2018

LA NOUVELLE COPROPRIÉTÉ DU FORUM

+ D'INFOS ? CONTACTER SOLIHA LOIRE AU 04.77.43.08.80

ATELIER ORHL DU 16 DECEMBRE 2016 LE PORTAGE EN COPROPRIETE: L'EXPERIENCE DE LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

RAPPEL



RAPPEL

La copropriété du Forum est située dans le quartier de Montreynaud

Elle a été construite en 1970:

- 15 allées, 233 logements,
- 13 lots commerciaux,
- 30 parkings privatifs.
- Niveaux variables jusqu'à R+9.

55% de propriétaires occupants, population aux ressources modestes, mais assez stable

Dégradation de la situation dès les années 80, en lien avec le basculement du peuplement et de l'image du quartier

Inscription du quartier dans le GPV puis les programmes ANRU 1 et 2.

DES DYSFONCTIONNEMENTS MAJEURS

- ✓ Configuration bâtie complexe et peu valorisante
- ✓ Etat technique médiocre : retards d'entretien, performance thermique non satisfaisante (classe du DPE : D)
- ✓ Changements de syndics, situation comptable dégradée et opaque
- ✓ Gros impayés de charges (50% du budget annuel)
- ✓ Marché immobilier fragile
- ✓ Concentration des dysfonctionnements sur l'allée 7 (40 logements T1) : incivilités, rotation fréquente des locations.



LES ACTIONS ENTREPRISES

OPAH 2004-2009 sur les six copropriétés du Haut de Montreynaud : travaux sur façades et menuiseries extérieures

Pour le Forum, le programme de travaux n'a pu être engagé à la hauteur des enjeux

Face aux difficultés accrues → mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde

Le Plan de Sauvegarde est une procédure conduite sous l'égide du Préfet, globale et partenariale, : *Syndicat des copropriétaires, Conseil syndical et syndic, Etat, Anah, ANRU, Ville, Saint-Etienne Métropole, Région, Département, Région, Caisse d'Allocations Familiales. Il est animée par la SEDL et SOLIHA Loire*



OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

Les trois objectifs du Plan de Sauvegarde:

- Réhabilitation de la copropriété: thermique, sécurité, réinvestissement des parties communes
- Rétablissement financier: réduction des impayés à 20% du budget, actions judiciaires si nécessaire, aide aux propriétaires en difficulté
- Restructuration immobilière et urbaine

Pour y parvenir

Trois types de portage par la Ville de Saint-Etienne:

- Acquisition et portage (40 logements) pour démolition
- Acquisition et portage de 6 locaux commerciaux pour recyclage
- Acquisition et portage de lots en impayés très lourds

POINT D'ETAPE DECEMBRE 2016



LES TRAVAUX DE REHABILITATION

Nature des travaux

Amélioration thermique : **Gain attendu de 57% → Niveau BBC**

Amélioration de la sécurité et du fonctionnement:

Mise aux normes incendie
Mise en conformité électrique minimum (*mise à la terre*)

Réinvestissement des parties communes:

Réfection des entrées d'immeuble, Remplacement des portes d'allées
Reprise des portiers audio et éclairage des communs

Résidentialisation

Aménagement de 4 nouveaux halls donnant sur la cour;
amélioration et végétalisation de la cour

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REHABILITATION

Coût des travaux:	3 794 248€TTC
Financement:	3 094 131€ <i>(avant écrêtement)</i>
Subventions Anah	1 642 200€
Subventions Habiter Mieux	467 300€
Subvention ANRU	100 156€
Subvention SEM	602 475€
Subvention Région	250 000€
Subvention Département	32 000€
Reste à charge copropriétaires	844 843€
Dont prêts Crédit Foncier	317 761€
Trésorerie: Avance PROCIVIS	300 000€

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE ET URBAINE : démolition de l'allée 7

Démolition d'une partie de la copropriété: suppression d'une portion devenue ingérable, amélioration forte de la qualité résidentielle

Un processus d'acquisition et de portage par la Ville initié en 2010 et finalisé suite à phase d'expropriation:

- 40 logements et 4 garages allée 7.



Démolition achevée décembre 2016

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE ET URBAINE : reconquête des locaux en rez-de-dalle

Neutralisation puis restructuration des anciens locaux commerciaux très largement abandonnés et nuisibles

Acquisition, portage pour recyclage par la Ville depuis 2011 en lien avec l'aménagement du mail central (5 acquisitions faites, 1 encore possible), objectif de transformation en logements ou pour des usages associatifs/institutionnels.

- Réalisation de travaux préparatoires par la Ville (reconfiguration vitrine avec ravalement), préparation des plateaux
- Revente des plateaux au terme du processus de revalorisation de la résidence

Financement du déficit prévisionnel par l'ANRU à 85 % pris en compte dans recalibrage de la convention en 2015

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE ET URBAINE : reconquête des locaux en rez-de-dalle



RESTRUCTURATION IMMOBILIERE ET URBAINE : l'espace central et les halls

Résidentialisation cour et accès halls 2 à 8 Place du Forum

- Aménagement assiette foncière allée 7:VSE (cf opération démolition)
- Amélioration et végétalisation de la cour (cf Travaux d'amélioration du syndicat)
- Création de 4 halls d'immeubles (allées donnant sur le mail du Forum):
 - Acquisition et portage des garages pour la création des halls suite expropriation réalisée
 - Cession au syndicat
 - Réalisation des travaux par le syndicat avec participation de l'ANRU

LE FINANCEMENT DES DIFFERENTES ACTIONS DU PORTAGE

Coût des travaux: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Acquisition et portage (40 logements) pour démolition<input type="checkbox"/> Acquisition et portage de 6 locaux commerciaux pour recyclage<input type="checkbox"/> Acquisition et portage de lots en impayés très lourds	3 200 000€TTC
Financement:	
Subventions ANRU	2 700 000€
Reste à charge VILLE DE SAINT-ETIENNE sur une base de portage de quatre ans	500 000€

**PART DE RISQUE
IMPORTANTE**



LE RETABLISSEMENT FINANCIER

La copropriété a pu améliorer son bilan financier et investir:

- Dettes des fournisseurs épongées (*dont chauffage 120 K€*)
- Travaux de mise aux normes des ascenseurs réalisés pour 300 000€ (subvention Anah 50%)
- Reconstitution d'une trésorerie « normale » d'environ 1/4 du budget
- Mission d'étude de maîtrise d'œuvre, diagnostics préalables et appel de fonds travaux (*844 843€*).

Vigilance et actions du conseil syndical et du syndic

LE RECOUVREMENT DES IMPAYES

Les dettes inférieures à 5 000€ une diminution de 55%

- 01/10/2012: 87 débiteurs pour 102 764€ de dettes
- 31/03/2016: 44 débiteurs pour 51 811€ de dettes

Efforts des copropriétaires grâce à amélioration de la confiance dans la gestion et le processus.

Relais des travailleurs sociaux pour les propriétaires occupants les plus fragiles : *commission sociale du Plan de Sauvegarde*

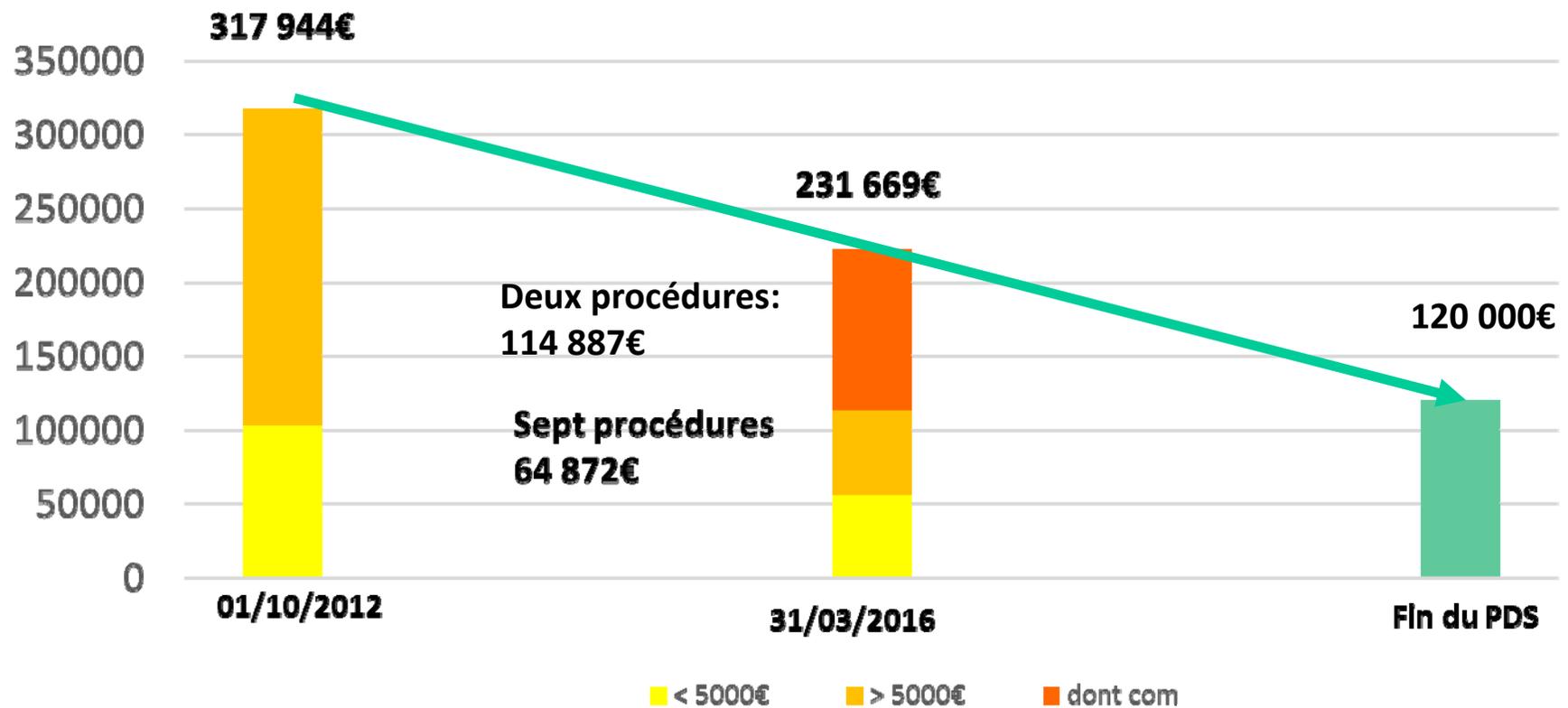
Les dettes supérieures à 5 000€

- 01/10/2012: 13 débiteurs pour 215 180€ de dettes
- 31/03/2016: 9 débiteurs pour 179 858€ de dettes

Des procédures juridiques systématiques et engagées jusqu'à leur terme, avec déjà résultats importants même si des dossiers restent à finaliser.

LE RECOUVREMENT DES IMPAYES

Evolution de l'endettement



POURSUITE de l'ASSAINISSEMENT JURIQUE ET FINANCIER

Une situation déjà largement assainie qui permet au syndicat de fonctionner normalement et de poursuivre les contentieux et les phases travaux du PDS.

- Un engagement important presque sans faille qui conduit à de nombreuses ventes par adjudication, toujours risquées.
- La mobilisation de toutes les instances pour trouver des solutions juridiques adaptées aux dossiers « critiques »: avocat, Tribunal d'Instance, Tribunal de Grande Instance, Procureur etc...

Prise de conscience et décision de la collectivité pour acquérir en « dernier recours » certains lots issus de ces contentieux

AMELIORATION DE LA GESTION ET DU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

Le portage public transitoire de lots logements issus des contentieux.

Rappel des objectifs :

- Eviter que le syndicat ne supporte par défaut des lots mis en vente par adjudication;
- Soulager la copropriété de nouvelles charges liées au portage de ces lots avec l'engagement des travaux;
- Eviter la venue des plus mauvais copropriétaires, attirés par les adjudications;
- Remise sur le marché dans un cadre contrôlé, au terme du processus de revalorisation de l'immeuble ► Promotion de l'accession

Conditions : portage qui restera limité en nombre, sur une période de 3 à 5 ans maximum, d'un coût estimé, hors recettes, à 60 000 €/lot

Opération finançable dans le dossier ANRU recalibré en 2015 (85% du déficit dans le montant total pris en compte)

CONCLUSION

Le portage public peut sembler paradoxal pour des interventions en copropriété (droit privé).

Toutefois il est indispensable dans des processus de redressement lourds:

- Ne pas gâcher l'effort public sur les travaux*
- Outil utilisé par défaut pour sortir de situations juridiques très complexes*
- Nouveaux outils et propositions clés en main pour les travaux.*

MERCI DE VOTRE ATTENTION.