

Copropriétés en difficulté à Saint-Vallier : une expérience réussie de portage ciblé de redressement

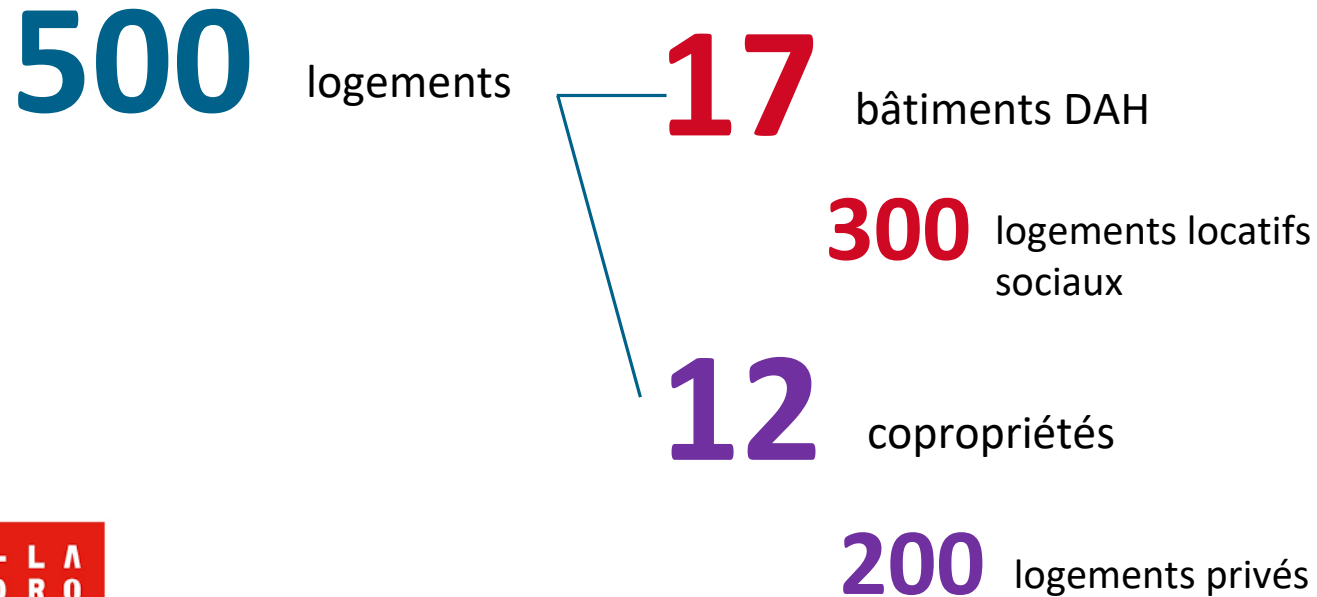
Atelier « Copropriétés » du CRHH–
21/10/2022



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Des copropriétés intégrées à un quartier d'habitat social, le quartier Liora

- Un vaste ensemble d'habitat collectif de 12 ha, construit dans les années 60-70 au Nord de la commune
 - 1000 habitants (1/4 de la commune)
 - Site enclavé, mais des équipements à proximité



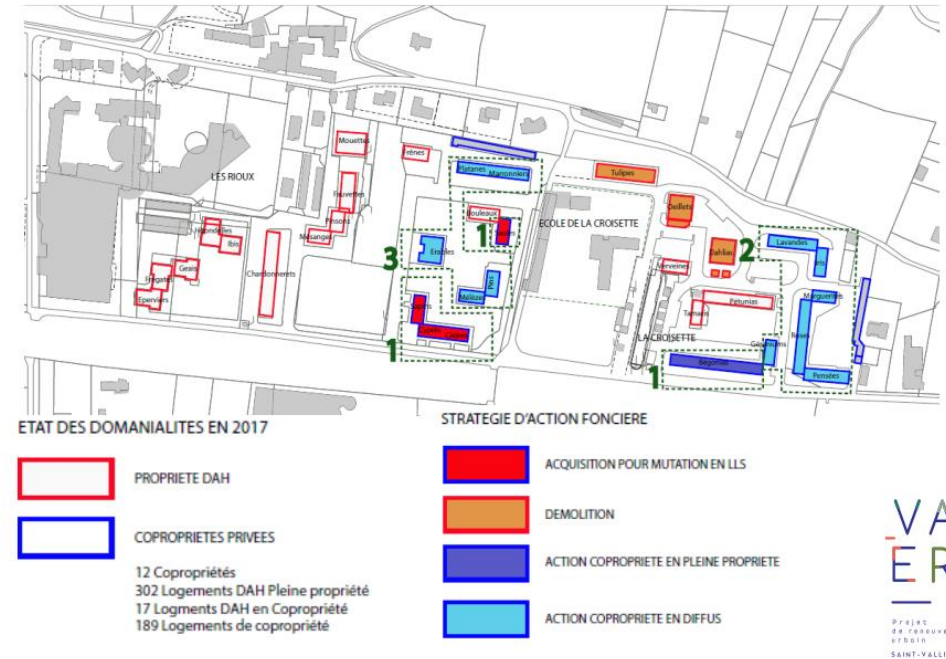
Un programme de renouvellement urbain initié par DAH et un diagnostic flash Anah en 2016 qui ont mis en exergue la nécessité d'intervenir conjointement sur le parc public et le parc privé



Un programme de rénovation du parc HLM engagé



Montage d'un projet de rénovation urbaine du quartier, en partenariat avec la commune et la Communauté de communes



Une stratégie foncière d'ensemble qui vise les bâtiments publics et privés



Une convention tri-partite de portage signée avant le lancement de l'étude pré-op sur les copropriétés



50

Objectif de logements portés



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

2018-2023 : une OPAH copropriété lancée pour permettre le redressement global des copropriétés

- **10** copropriétés ciblées à Saint-Vallier
- **170** logements
- Des objectifs visant à **agir sur tous les leviers du redressement** : mobilisation des copropriétaires et conseillers syndicaux, résorption des impayés de charges, accompagnement social des copropriétaires en difficulté, amélioration de l'organisation juridique, réalisation de travaux d'urgence, rénovation globale
- Une convention partenariale signée pour 5 ans

VAL'
ERE
—
COPROS
SAINT-VALLIER



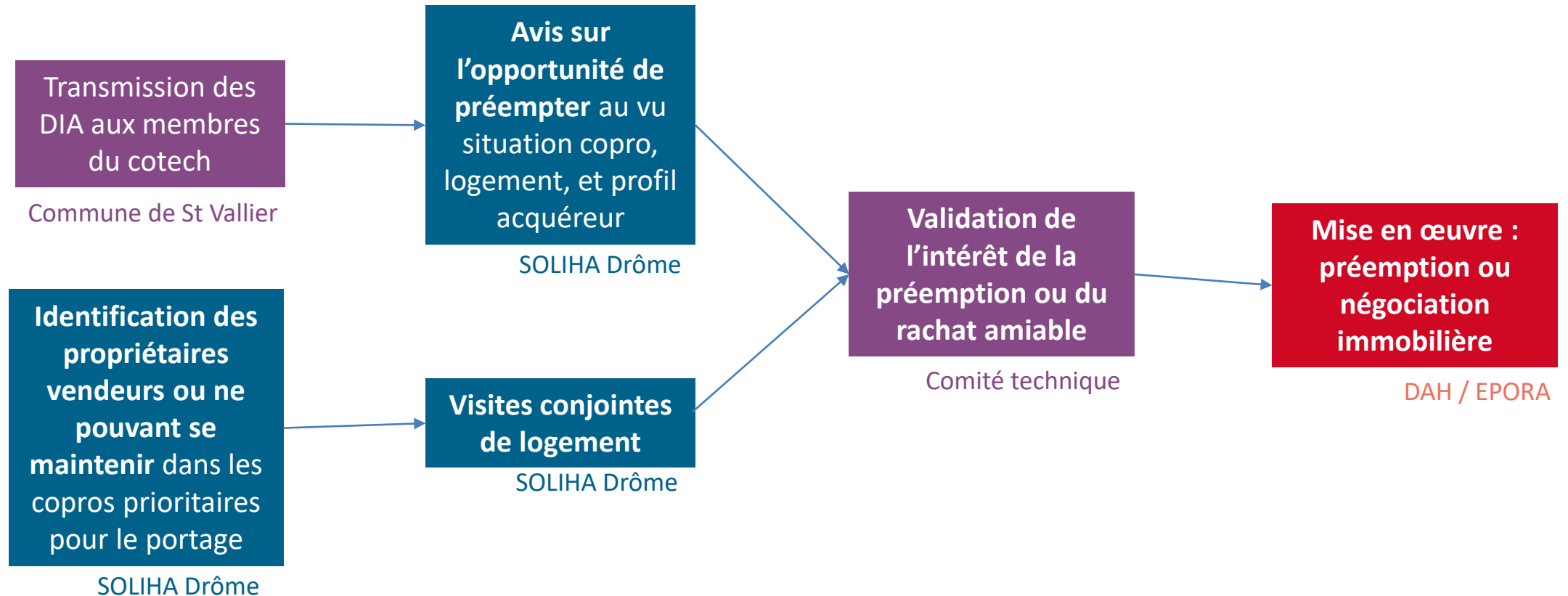
Une stratégie de portage affinée dans le cadre de l'OPAH copropriété

- Une convention de portage annexée à la convention d'OPAH copropriété
- 4 niveaux de priorité fixés

| Portage complet 1 copropriété | Portage ciblé de redressement | | |
|---|-------------------------------|---------------------------|----------------------|
| | Priorité 1 | Priorité 2 | Priorité 3 |
| | Redressement financier | Prise de décision travaux | Facilitation travaux |
| | 4 copropriétés | 3 copropriétés | 1 copropriété |



Un dispositif de portage intégré au suivi de l'OPAH copropriété



Les actions mises en œuvre par DAH, de la négociation immobilière à la participation à la gouvernance de la copropriété

Négociation immobilière

- Visite logement, négociation, recueil diagnostic, bail, offre propriétaire, signature engagement

Constitution du dossier pour achat ou usufruit

- Demande avis domanial et simulation financière agrément PLA1 ou PLUS (logt DAH plein propriété)
- Préparation rapport d'acquisition pour délibération en C.A
- Saisine notaire pour programmation acquisition avec propriétaire / propriétaire et EPORA (usufruit)

Transmission de l'information d'acquisition aux services de DAH

- Gestion locative / Patrimoine / Agence / Syndic / Foncier / Financier

Gestion du logement

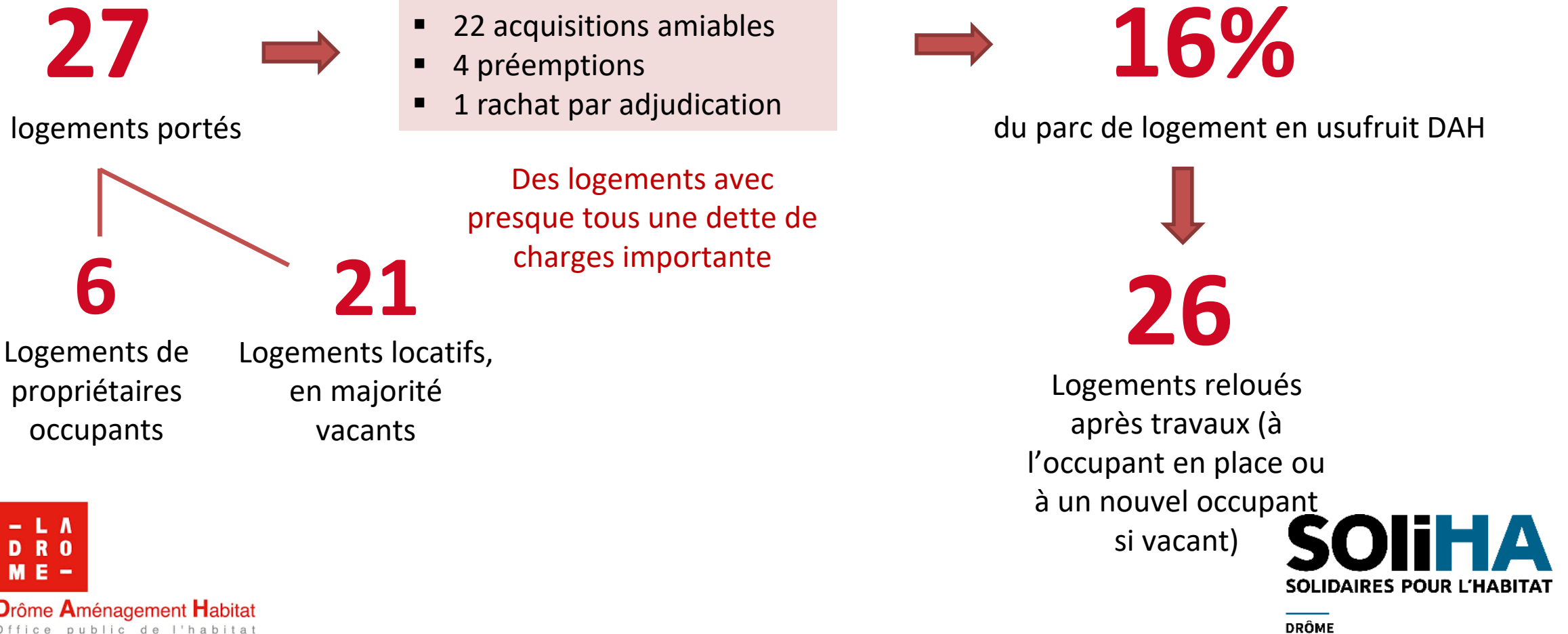
Prise en charge du logement pour remise en état, location et subventions ETAT, Département, Communauté des Communes, Commune de St Vallier, ANAH

Gestion de la copropriété

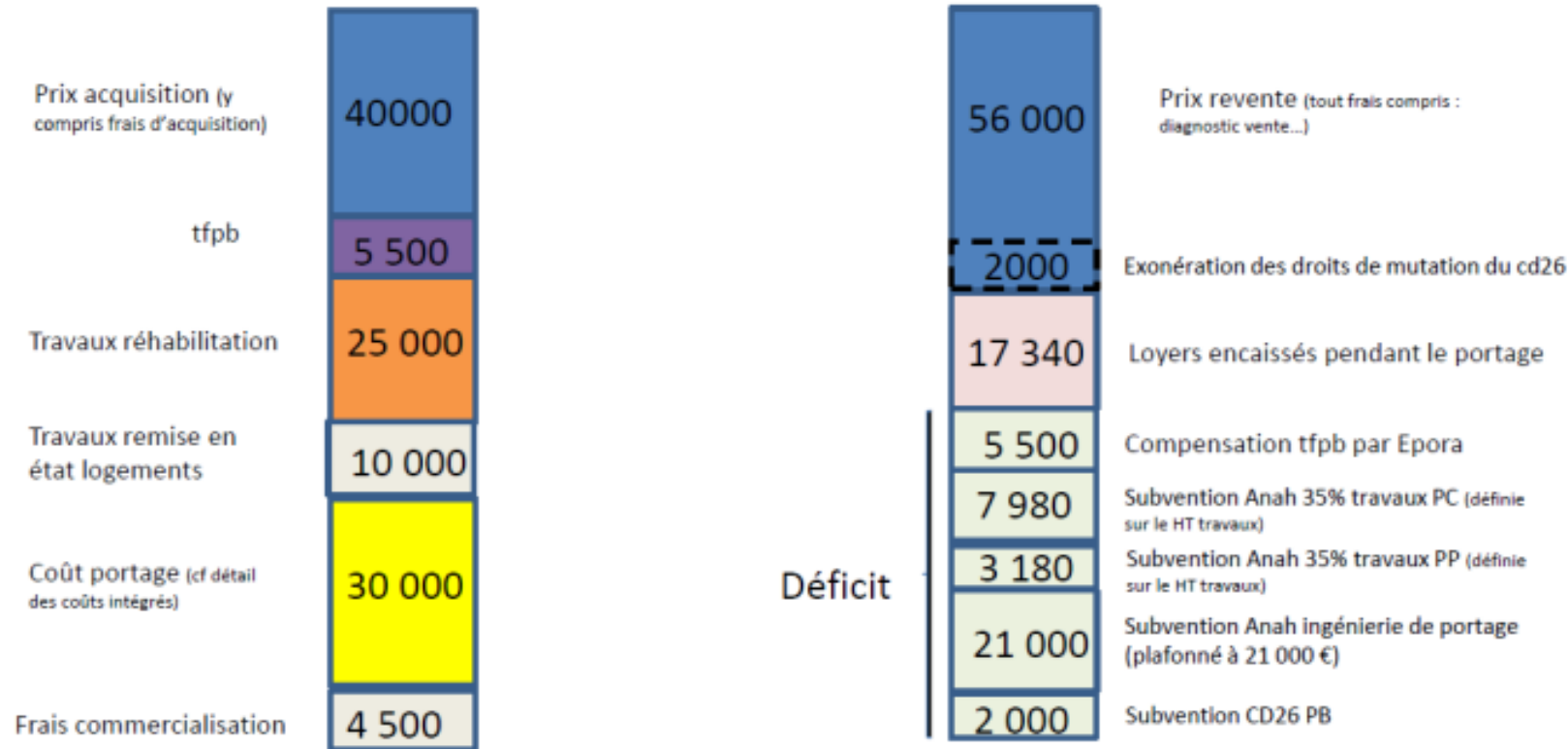
Lien avec le syndic de copropriété CROISETTE – FONCIA Pouzet
Participation au Conseil Syndical, aux AG
Gestion des appels de fonds



Un dispositif qui a permis de racheter 27 logements avant la mise au vote des travaux



Un coût de portage estimé à 115 000 euros par logement



15 900€

Montant TTC moyen des travaux avant relocation (estim TTC sur base HT)

703 563€

De subventions notifiées par l'Anah pour le portage



Un redressement des copropriétés qui rend à présent possible les travaux



Des travaux d'urgence réalisés sur les copropriétés qui le nécessitaient



Des programmes de rénovation globale qui seront tous engagés d'ici à la fin de l'OPAH copropriété

1,462 M

Montant TTC des travaux urgents réalisés financés à 90.4%

5 millions €

Montant TTC des travaux de rénovation globale

30 378 €

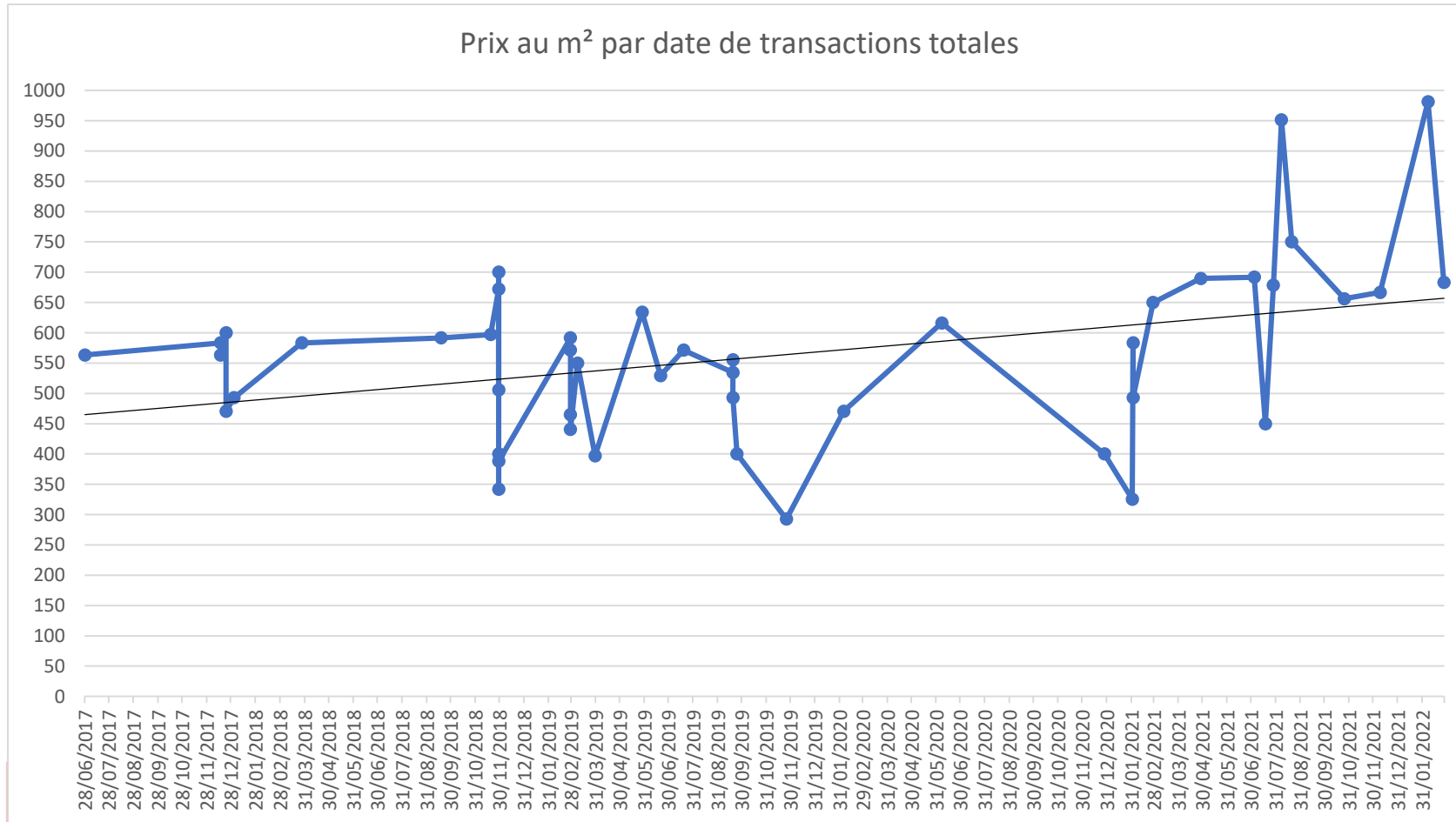
Quote-part moyenne par logement



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Des effets déjà notables sur le marché immobilier du quartier



Une opération qui bénéficie de financements exceptionnels dans le cadre du Plan initiative copropriétés

| Financeurs | Aides estimées (€) |
|--|--------------------|
| Anah aide au syndicat et primes indiv. | 2 722 000 |
| Communauté de communes | 253 336 |
| Commune | 59 000 |
| Département | 110 400 |
| Action logement | 761 909 |
| TOTAL | 3 906 945 |

5 755 €

Reste à charge moyen par logement

77%

Taux de subvention global



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat



Avance de subvention prévue avec Procivis Vallée du Rhône

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME

Les enseignements du portage

Les +

- ✓ Intérêt de faire rentrer le bailleur social dans la gouvernance : soutien de l'OPAH, compétences techniques + vote en AG qui peut faire basculer la décision collective
- ✓ Assainissement financier radical des copropriétés
- ✓ Un débouché salvateur pour les personnes ne pouvant se maintenir et qui ne peuvent vendre en début d'OPAH car le marché est atone.

Les points de vigilance

- ✓ Nécessité de communiquer clairement sur les critères de priorisation aux ménages pour éviter risque de mise en vente massive
- ✓ Force de la collaboration technique entre bailleur, opérateur et syndic qui peut écarter les autres copropriétaires non experts
- ✓ Importance de la discussion partenariale sur les prix de rachat (lesquels orientent le marché)

