

# ORHL - ATELIER

## « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

**PARTICIPANTS**

PERDRIX	Marie-Laure	ADIL 69 et Métropole de Lyon	MENARD ARNAUD	Hervé Emmanuel	SEDL SOLIHA Rhône et Grand Lyon
BEYLY	Florence	Alliade Habitat	MONTEIL	Julien	SOLIHA Rhône et Grand Lyon
WAGNER	Sébastien	Anah	GUILIOME	Michèle	SOLIHA Drôme
MERY	Catherine	Anah	BESSEAS	James	SOLIHA Loire
CROZE	Christine	Annonay Agglo	DESESTRET	Catherine	UNPI 69
SCHULZ-BELLIN	Thomas	CA Valence Romans Agglo	DOMENACH	Nathalie	UR SOLIHA
VARIN	Catherine	Communauté de communes Porte de Drômardèche	AUDUC	Sophie	URBANIS
RUIZ JIMENEZ	Roland-Emmanuel	Chambéry métropole	MARTINEZ	Estelle	URBANIS
TRAORE	Salima	Chambéry métropole	SCHUPP	Julien	URBANIS
CASSAR	Suzu	Commaunauté de communes du Haut-Bugey	VINCENT	Alice	URBANIS
COLOMBET	Salomé	Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône	GUEFFIER PERTIN	Chrystel	USH
POISSON	Fabrice	Conseil départemental de la Drôme	MEISSONNIER	Luc	Ville de Lyon
DUBLANCHY	Jean-Charles	Conseil départemental du Rhône	ROUGEON	Christel	Ville de Meyzieu
QUIOT	Nathalie	DDT 26	COINDET	Rémy	Ville de Meyzieu
BROUT	Martine	DDT 26 Anah	ABED RELAM	Mamar	Ville de Saint-Etienne
FURET	Jean Pierre	DDT 73	GRELIER	Lucile	Ville de Saint-Priest
GONZALEZ	Ludovic	DDT 42	BEURET	Clémence	Ville de Vénissieux
DEVAUX	Alain	DREAL Auvergne Rhône-Alpes			GPV
MATHONNET	Sabine	DREAL Auvergne Rhône-Alpes	Animation		
PAILLISSE	Lise	Drôme Aménagement Habitat	Myriam GERMAIN, SOLIHA Rhône et Grand Lyon		
MANSOURI	Garance	EMOUS Bron Terrailon	Organisation		
FOINANT	Paul	EPFL du Dauphiné	Maxime DUPLAIN, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes		
CROUZET	Chloé	Grenoble Alpes Métropole			
TARDIEU	Florence	Métropole de Lyon			
COLLACCIANI	Stéphane	Métropole de Lyon ORU			
BELLEARD	Caroline	Saint Priest			
		Roannais Agglomération			



## Objectif de la matinée

Après une présentation des nouveaux dispositifs Anah en faveur des copropriétés, le thème principal de la matinée porte sur « le portage dans les copropriétés », au travers des présentations et des expériences de plusieurs acteurs : la Ville de Saint-Étienne ; la Société d'Équipement et d'Aménagement de la Loire (SEDL); l'Union sociale pour l'habitat (USH) ; la ville de Bron (MOUS Terrailon) en partenariat avec Alliade Habitat.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site internet de l'ORHL, [www.orhl.org](http://www.orhl.org), dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ». Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain ([maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr](mailto:maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr)). L'ORHL publie par ailleurs une newsletter, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés. La lettre n°10, à paraître, sera prochainement disponible sur le site internet.

## Actualités

### **Le nouveau régime d'aide en faveur de la rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles adopté par le CA de l'Anah (n°2016-28 du 5 octobre 2016)**

*Catherine MERY et Sébastien WAGNER- Anah Direction de l'expertise et de l'animation territoriale*

Ce nouveau régime dans le cadre d'un élargissement du programme « Habiter Mieux » pour favoriser la rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles comporte :

- Un financement au syndicat pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Un financement au syndicat pour les travaux

Les critères d'éligibilité de ce régime « copropriétés fragiles » sont:

Une localisation de la copropriété en secteur programmé ou en diffus

Une gouvernance saine de la copropriété

Une classification énergétique comprise entre D et G sur la base de l'audit énergétique réglementaire

Un taux d'impayés des charges compris :

- Entre 8 et 15% du budget prévisionnel pour les copropriétés de plus de 200 lots
- Entre 8% et 25% du budget prévisionnel pour les autres copropriétés

Une immatriculation au registre des copropriétés

Rappel : immatriculation au plus tard :

- au 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- au 31 décembre 2017, les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- au 31 décembre 2018, les autres syndicats de copropriétaires.

Des critères locaux peuvent s'ajouter :

Part des ménages modestes et très modestes

Montant élevé des charges de chauffage collectif

Intégration de la copropriété dans un dispositif Anah (POPAC, OPAH...)

Localisation de la copropriété (géographie prioritaire de la politique de la ville, AMI centre bourg...)

L'année 2017 va permettre de réaliser l'inventaire des copropriétés potentiellement concernées et l'année 2018 permettra une définition resserrée des critères d'éligibilités dans les programmes d'action territoriaux.

L'AMO comporte 3 volets :

- Accompagnement technique
- Accompagnement social : enquête sociale et évaluation des besoins d'accompagnement social.

*La phase enquête est incontournable pour identifier le dispositif permettant la meilleure solvabilisation des propriétaires. En cas de forte proportion de POTM, il faut s'interroger sur le bon levier et voir si la mobilisation des aides individuelles est plus opérante.*

- Accompagnement financier

D'autres missions peuvent être ajoutées à cette AMO en tant que de besoin. Le financement de l'AMO est de 30% plafonné à 600€ HT/lot d'habitation principale soit 180€ d'aide maximum par lot.

- Exemple 1 : pour une copropriété de 60 lots principaux et une AMO à 43 200€ TTC (soit 720€/lot). L'aide est de :  $36000 \text{ HT} \times 30\% = 10\ 800\text{€}$ . Reste à charge pour le syndicat des copropriétaires : 29 200€ (soit 487€/lot)

- Exemple 2 : pour une copropriété de 60 lots principaux et une AMO à 20 000€ TTC (soit 333€/lot) L'aide est de :  $16\ 666 \text{ HT} \times 30\% = 5000\text{€}$ . Reste à charge pour le syndicat des copropriétaires : 15 000€ (soit 250€/lot)

A noter :

La prestation d'AMO ne peut être réalisée par le maître d'œuvre ni une entreprise intervenant sur le projet de travaux.

Le financement des travaux est 25% plafonné à 15 000€ HT par lot d'habitation principale soit 3750€ d'aide maximum par lot. Les travaux recevables doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35% (fournir une évaluation énergétique) et donner lieu à l'octroi de l'ASE au syndicat (1500€/lot d'habitation).

Les dépenses de maîtrise d'œuvre et prestations complémentaires sont recevables.

Cette aide aux copropriétés fragiles peut se cumuler avec l'ASE individuelle pour les PO TM en secteur d'OPAH et si la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée dans son intégralité par le prestataire de la mission de suivi-animation de cette opération. L'aide accordée au syndicat de copropriétaires ne peut pas faire l'objet d'une majoration par les délégataires de compétences.

L'instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme «Habiter Mieux » est parue le 18 janvier 2017. Elle comporte des annexes suivantes :

- Fiche « Etat de la copropriété »
- Modèle de demande de subvention pour des prestations d'AMO
- Pièces justificatives à fournir à l'appui des demandes de subventions pour les prestations d'AMO et les travaux et des demandes de paiement
- Modèle de décision d'attribution de subvention pour des prestations d'AMO

Ce nouveau régime a soulevé de nombreuses questions de la part des participants à l'atelier :

- sur le taux d'impayés : il s'agit de prendre le compte 450 copropriétaire débiteur sur le budget prévisionnel. Le plafond s'établit en soustrayant le compte créditeur et le compte débiteur divisé par le budget prévisionnel.
- sur le contenu de l'AMO : elle peut servir à accompagner les ménages en impayés.
- sur la durée de l'AMO : pas de fin
- sur l'appréciation de la fragilité de la copropriété dans le cadre d'une VOC : les critères restent les mêmes (impayés et étiquette énergie)
- sur la possibilité de mixer les aides aux travaux : elles peuvent être mixées mais il faut être vigilant sur la lisibilité des aides ainsi que sur la capacité de l'aide au syndicat à faciliter la décision collective.
- sur la possibilité de mobilisation de l'aide à l'AMO en cas de refus des travaux : l'aide est tout de même octroyée. L'objectif est de faciliter la prise de conscience de l'intérêt des travaux énergétiques (parfois il faut deux assemblées pour y parvenir).
- sur la complémentarité de cette aide aux travaux avec Eco Cité : les aides ne sont pas cumulables.
- sur l'articulation des dispositifs et le rôle de la collectivité : en cas de POPAC, l'AMO est gratuite pour la copropriété car cela relève des actions préventives. En cas de copropriété en diffus, l'AMO copropriété fragile est à mobiliser.

## Quelques chiffres clés sur les copropriétés fragiles en Auvergne Rhône Alpes

Alain DEVAUX – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Service Habitat Construction Ville Durable

Cf diaporama : les chiffres et cartes des familles C + D du fichier de pré-repérage de l'Anah dans les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes sont commentés (données 2013). Les objectifs 2017 du programme « Habiter Mieux » sont également rappelés : 3 700 logements à l'échelle de la région.

## Le portage ciblé de redressement des copropriétés en difficulté

Catherine MERY et Sébastien WAGNER- Anah Direction de l'expertise et de l'animation territoriale

Dans un contexte de croissance des copropriétés en difficulté aussi bien dans le parc ancien qu'existant, l'Anah cherche à améliorer le financement du portage ciblé de redressement.

Il s'agit d'acquisitions d'un nombre limité de lots avec maintien des équilibres de gouvernances et des équilibres sociaux de la copropriété dans un dispositif curatif. Le régime de la copropriété est maintenu et il y a incitation aux travaux. L'opérateur qui rachète est public ou para-public et est en lien avec les collectivités. Le portage ciblé vise à répondre à des situations individuelles (PO en impayés de charges ou PB marchand de sommeil) dans des copropriétés en difficulté.

La durée du portage est de 6 à 7 ans, en vue de :

- améliorer la gouvernance
- assainir la situation financière du syndicat
- améliorer la situation technique de la copropriété (travaux)

Une fois la copropriété redressée, il y a revente des logements dans un but de mixité sociale en lien avec le PLH, le projet urbain et le confortement de la copropriété.

Pour établir une convention de portage, il convient tout d'abord d'identifier les besoins de lots à porter durant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde ou d'OPAH Copropriétés. Puis la convention précisera les missions du porteur, les objectifs du portage et les engagements de chaque partenaire. Les aides financières portent sur les travaux et sur l'ingénierie. Le pourcentage de lot porté varie en fonction du nombre de lots d'habitation. Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lot d'habitation.

- **Travaux en partie privative :**
  - 35% de subvention plafonné à 30000€HT/logement
  - 50% de subvention plafonné à 30000€ HT/logement en cas de grandes dégradations
- **Travaux en partie commune :** aux taux de droit commun de l'opération (50% en plan de sauvegarde)
- **Ingénierie :** seules les prestations de maîtrise d'ouvrage, de conduite de projet, d'accompagnement social et de relogement, les frais de gestion lié au portage et les autres frais (diagnostics, contentieux, honoraires syndic, mise en sécurité du logement assurances) sont subventionnables. L'assiette de ces dépenses d'ingénierie est plafonnée à 30 000 €. Le taux de subvention retenu est de 70% correspondant au taux de subvention accordé par l'Agence pour les opérations d'ingénierie complexes.

Le dispositif a été étendu à la suite de la parution du décret Anah. Il concerne :

- les périmètres des ORCOD d'intérêt national (Ile de France ou Marseille), les ORCOD de droit commun, les OPAH CD et les OPAH avec volet copropriété (en périphérie ou dans l'ancien), les plans de sauvegarde (grande copropriété avec des espaces extérieurs).
- les bénéficiaires : SPL, SPLA, les EPA, les bailleurs, pour rappel les SEM pouvaient déjà y prétendre).

En réponse à la question de la Métropole de Lyon qui évoque le cas de 7 logements achetés en urgence dans une copropriété qui va faire l'objet d'un plan de sauvegarde, il est précisé que le nouveau dispositif ne sera pas mobilisable, les aides de l'Anah n'étant pas rétroactives. De plus, cette aide est mobilisable uniquement en cas de revente du logement au terme de 6 à 7 ans : il convient de bien mesurer la finalité du portage avant de mobiliser un financement ou un autre.

Une instruction de l'Anah est à paraître au 1er trimestre 2017.PR

Il est par ailleurs indiqué que la Caisse des Dépôts s'investit sur la thématique des copropriétés, avec la mise en place d'un prêt spécifique au portage à destination de l'opérateur du portage.

## Quand la stratégie d'intervention en copropriété passe par le portage immobilier : les objectifs et les acteurs mobilisés

Le portage en copropriété répond à trois grandes finalités :

- Le portage complet de recyclage : acquisition de la totalité des lots en vue d'une démolition ou de transformation de la copropriété en logement social (ANRU)
- Le portage massif (maintien du régime de la copropriété) : acquisition d'un nombre important de lots pour modifier la gouvernance et les équilibres sociaux de la copropriété (durée minimale entre 10 à 15 ans)
- Le portage ciblé de redressement : acquisition d'un nombre limité de lots avec maintien des équilibres de gouvernance et équilibres sociaux de la copropriété dans un dispositif curatif

Quatre acteurs présentent leur expérience en matière de portage en copropriété.

### Le portage en copropriété : l'expérience de la Ville Saint Etienne dans la copropriété le Forum en plan de sauvegarde et dans un projet de renouvellement urbain

*Mamar ABED RELAM – Ville de Saint-Etienne, Service Habitat*

Après un premier dispositif d'OPAH, la copropriété Le Forum se distingue par un accroissement de ses difficultés et le non engagement d'un programme de travaux ambitieux.

Un plan de sauvegarde est alors élaboré par les partenaires publics et l'outil du portage est clairement identifié pour répondre aux 3 objectifs du plan :

- réhabilitation des parties communes
- redressement de la gestion
- restructuration immobilière

Le nombre et le type de lots (habitat, commerce...) ainsi que les volumes financiers à prévoir, sont définis dans la convention de plan de sauvegarde signée en 2012. La convention ANRU mobilise également des subventions aux portages en cas de démolition (fin du régime de la copropriété). Une première évaluation des différentes actions de portage engagées permet de constater que :

- les volumes financiers sont difficiles à border
- la collectivité a une part de risque important
- les différentes étapes demandent beaucoup de temps
- le portage transitoire de lots en impayés est le plus difficile
- l'ingénierie pour ce type d'opération complexe est lourde (compétence, temps...)

Les résultats sont néanmoins très encourageants :

- démolition réalisée
- reconquête des locaux en rez-de-dalle
- résidentialisation
- assainissement de la gestion

### Le portage de lot en copropriété ; pratiques et expérience d'aménageurs

*Hervé MENARD – SEDL*

Le constat principal est que l'intervention en copropriété est compliquée (enjeux juridiques, tension vis-à-vis de la collectivité, gouvernance, domanialité, foncier, ...). Les finalités de l'opération d'aménagement sont différentes (démolition, création de voirie, restructuration), mais l'opération sera réussie lorsque le parc de copropriété restant est requalifié. Les dispositifs publics doivent donc bien se compléter (ORI / OPAH RU...), mais l'outil « portage » reste la plupart du temps coûteux et déficitaire.

Les conditions de réussite d'un portage reposent sur :

- l'insertion du redressement dans une stratégie globale (des actions de transformation dans les immeubles et dans le quartier)
- une action sur la restructuration des lots acquis pour se positionner favorablement sur le marché immobilier (nouveau type de produit)



## L'intervention des organismes HLM dans les copropriétés en cas de portage

Chrystel GUEFFIER PERTIN – USH

L'USH a commandé une étude à SOLIHA et à Coopération et Famille (bailleur social du groupe Logement français, et syndic de copropriété) dont le thème est : « renforcer l'intervention des organismes HLM dans le parc privé », et porte sur des pratiques plus larges que celles abordées dans cet atelier l'ORHL. L'étude pourra faire l'objet d'une présentation plus détaillée ultérieurement. Plusieurs démarches et expériences de portage observées dans le cadre de ces travaux sont présentées.

- le portage de redressement

Dans ce cas, l'organisme HLM intervient dans la copropriété à la demande de la collectivité en général dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété en lien avec l'ensemble des partenaires.

L'expérience de Coprocoop (société coopérative d'intérêt collectif) en Île-de-France, qui intervient sur le portage temporaire, montre que le portage comporte un risque financier important pour l'organisme. La part de lot portée est généralement de 10 % au maximum. L'organisme signe une convention avec la collectivité. La collectivité est aussi présente pour garantir l'emprunt souscrit auprès de la CDC (5 ans). Le dimensionnement de l'activité reste malgré tout difficile, la durée du portage a tendance à s'allonger (la revente des lots peut tarder) et les financements ANRU s'avèrent nécessaires pour équilibrer l'opération.

- l'acquisition durable

Dans ce cas, le portage est durable. Il vise soit à contribuer au redressement de la copropriété et à maintenir son statut, soit au contraire à un rachat complet et à la sortie du régime de la copropriété.

L'expérience de Drôme aménagement Habitat (DAH) à Saint-Vallier (13 copropriétés de 200 logements) montre que le portage peut avoir lieu avec une stratégie très différente sur chaque immeuble. Il convient au préalable de poser un diagnostic détaillé et les scénarii les plus adaptés :

- un portage complet d'un ou deux immeubles pour les transformer en logement social (PLUS/PLAI)
- un portage avec démembrement de la propriété (Établissement public foncier pour la nu propriété et DAH en usufruitier) sur certains immeubles
- un portage de plusieurs lots pour permettre à DAH d'être copropriétaire majoritaire
- un portage « nouveau » depuis la loi ALUR dans le cadre de la carence partielle permettant l'expropriation des seules parties communes, gérées par un opérateur. Ce dispositif est institué à titre expérimental pendant 10 ans à compter du 24 mars 2014.

L'expérience de Batigère Sarel en Moselle (3 immeubles correspondant à 16 logements) a visé à sortir les copropriétés de l'état de carence par l'expropriation. La collectivité a acquis les immeubles au profit du bailleur social. Les copropriétés sont devenues du patrimoine locatif social.

Le portage reste une activité risquée pour l'organisme HLM. Pour la partie montage, il convient de créer de nouveau outil et de nouveau modèle économique : type de financement à revoir, durée des prêts, garantie, compensation,... Pour la partie gestion, cela suppose des compétences spécifiques (syndic de redressement) et un travail partenarial (syndic, mandataire ad hoc ou administration provisoire + opérateur...).

## L'expérience du portage dans le quartier de Bron Terraillon

Garance MANSOURI Maison du Terraillon et Florence BEYLY, Alliade Habitat

Bron Terraillon est un grand quartier de 3 000 logements dont la moitié de copropriétés dégradées (1 495 logements). Des projets de rénovation urbaine mobilisant plusieurs leviers pour transformer le quartier sont engagés depuis 30 ans. Le portage a été mis en œuvre dès les années 1990 à la demande de la collectivité auprès du bailleur social Alliade Habitat (anciennement Logirel), qui a accepté de se lancer dans la démarche. Dès le départ, la stratégie a été différenciée par immeubles (stabiliser le fonctionnement de la copropriété, baux à réhabilitation, relogement, démolition...), mais a aussi évolué au fil du temps pour répondre à de nouveaux enjeux. Il a également été nécessaire de formaliser le cadre des différentes démarches (convention entre les partenaires).

Il a aussi été constaté que le positionnement des copropriétés par rapport à la présence d'un bailleur social était variable : celle-ci est par exemple jugée positive pour redresser financièrement la copropriété et faire voter des travaux, mais elle apporte une occupation sociale dans un quartier déjà fortement doté. Par ailleurs, dans les copropriétés en recyclage, le portage de la vacance est particulièrement coûteux, et l'équilibre financier du bailleur social n'est pas atteint. En conséquence, il demande à bénéficier d'autres dispositifs ou moyens, tel que les contreparties de l'Association Foncière Logement (pour construire des logements en locatif libre destinés aux salariés du 1 % Logement qui participent à la diversification sociale du quartier en rénovation), ou un partenariat avec la ville pour mobiliser des réserves foncières. Enfin, pour l'avenir, des questions se posent dans les copropriétés réhabilitées (plan de sauvegarde), autour du maintien ou non du bailleur social (et à quel niveau ?), et de la poursuite ou non du rachat.

Cette expérience montre que le portage en copropriété en difficulté est un montage complexe. Les ressources nécessaires à la mise en œuvre du portage sont importantes (ingénierie et financement) et difficilement maîtrisables. La volonté politique et la confiance entre la collectivité et le bailleur social sont déterminantes pour la réussite de projets sur des temps aussi longs.

### Conclusion

Le portage en copropriété en difficulté suppose une analyse amont fine. Il constitue l'un des outils au service d'une stratégie à définir entre partenaires (Quel projet de renouvellement urbain? Démolir? Restructurer ?...). Globalement, le portage produit de façon indéniable des effets, et permet de mettre en œuvre la stratégie. Mais cette solution reste longue et onéreuse, demande des partenariats solides, et nécessite des évolutions de la boîte à outil. Les risques financiers liés au portage sont importants. Le renforcement de l'aide au portage temporaire de l'Anah sur les travaux et sur l'ingénierie (+ l'élargissement au SPL et SPLA) contribueront à diminuer ce risque. L'allongement de la durée des prêts CDC est également une piste à explorer.

### Prochaine réunion

L'atelier ORHL poursuivra au 2e trimestre 2017 son rôle de présentation d'expériences et d'outils, dans le but d'aider les collectivités et les acteurs locaux à développer les réponses adaptées aux enjeux que représentent les copropriétés de leurs territoires.