

ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 26 SEPTEMBRE 2008

PARTICIPANTS

Soizic Cézilly, DRE
Gérard Marquis, DR ANAH
Patricia Vornich, Région Rhône Alpes
Nathalie Domenach, URPACT
Eric Langeac, DDE 73 / Délégation Anah,
Luc Graven, DDE du Rhône / Délégation Anah,
Fabrice Rivat, DDE de la Loire/ Délégation Anah,
Marie-Claude Palmière, CAF de Grenoble
Alice Conte Jansen, Chef de Projet Politique de la Ville, Oullins
Aurélié Sauvignat, Mission Lyon Duchère
David Lartige, ORU de Saint Priest,
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Laurent Goutheraud, ORU Bron Terraillon,
Annick Gay, Ville de Chambéry
Edith Frezza, Ville de Grenoble, Direction du Logement
Maurice Métra, Ville de Grenoble
Luc Meissonnier, Ville de Lyon,
Mathilde Fiorucci, Ville de Lyon, apprentissage master urbanisme
Lydie Gharib, Ville de Saint Fons,
Isabelle Fanjat, Ville de Vénissieux
Hervé Ménard, SEDL (Saint Etienne)
Edith Dumazot, Habitat et Développement Isère
Laurent Ibonna, UCIM
Francis Chaduiron, CLCV FEDECO
Emmanuel Augerd, SACICAP Axialim (Procvivis Rhône)
James Besseas, Pact de St Etienne
Candice Morel, Pact et Arim du Rhône
Marie-France Mignot Bouchet, Pact et Arim du Rhône
Myriam Germain, Pact et Arim du Rhône
Delphine Agier, Pact et Arim du Rhône

L'ORHL ET L'ATELIER COPROPRIETES EN DIFFICULTES

Les travaux de l'ORHL

Soizic Cézilly de la Direction Régionale de l'Équipement est chargée du suivi des travaux de l'ORHL ; en introduction à la matinée d'échanges, elle précise les objectifs et orientations données à l'ORHL pour les prochaines années.

L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement est né en 1993, de la volonté de l'État et de la Région Rhône-Alpes, conformément au Livret blanc de l'Habitat. Son but est de partager la connaissance du territoire régional et de définir le marché et ses évolutions afin de mieux répondre aux attentes des citoyens.

Depuis plus de 15 ans, l'ORHL fournit les informations clefs permettant la réflexion sur les mutations du secteur. Celles-ci sont une aide à la décision pour les acteurs régionaux et locaux en matière d'interventions publiques.

Quatre ateliers thématiques ont été définis pour les années à venir pour l'ORHL :

- **Logement des jeunes** : l'objectif est ici d'améliorer la connaissance et la prise en compte des besoins spécifiques en logement des jeunes. L'atelier est animé par l'UR CLLAJ.
- **Habitat et développement durable** : l'atelier devrait démarrer en 2009, animé par le bureau d'études OXALIS qui vient d'être désigné.
- **Actions foncières** : la thématique est traitée à travers le Club Régional des Opérateurs Fonciers. il s'agit d'assurer le suivi des marchés fonciers et immobiliers à travers l'observation de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels (fichier SAFER) et à travers le suivi de l'évolution des marchés résidentiels immobiliers et fonciers (fichier Min-Perval)
- **Copropriétés en difficulté**.



L'ORHL s'attache également à diffuser de l'information au sein du milieu professionnel :

- Un nouveau numéro des *Cahiers de l'ORHL* est prévu pour la fin de l'année 2008.
- Le site Internet de l'ORHL est en cours de refonte. L'idée est de le rendre plus dynamique, et de faciliter la mise en ligne de documents, notamment issus des ateliers.

A noter également : l'Assemblée Plénière de l'ORHL aura lieu le 11 décembre 2008.

La relance du groupe de travail « copropriétés en difficulté »

De 1994 à 2004, l'ORHL a conduit de multiples productions sur la question des copropriétés en difficulté : études, expérimentations, articles de fonds dans les Cahiers de l'ORHL, élaboration de guides méthodologiques, organisation de colloques, d'ateliers d'échanges...

Il a permis de valoriser les savoir-faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés récentes et d'aider les décideurs à définir et mettre en oeuvre les politiques publiques relatives aux copropriétés dégradées.

De 2005 à 2007, l'ORHL a réorganisé son fonctionnement et s'est fortement mobilisé sur les thèmes liés à la décentralisation, à la maîtrise foncière, ..., enjeux très importants pour les agglomérations.

Pendant cette période un groupe de travail sur les copropriétés n'a donc pas pu être maintenu.

En 2008, le comité restreint de l'ORHL a souhaité reprendre les réflexions sur la question des copropriétés en difficulté, le niveau régional étant particulièrement pertinent sur ce thème. L'Arim du Rhône a été chargée de l'animation de l'atelier.

La relance de l'atelier copropriétés s'est faite en partenariat avec la CDC en avril 2008, avec l'organisation de deux séances de test du nouvel outil mis à disposition des professionnels pour les aider dans leur réflexion : le Bilan-Copro.

Le 29 avril 2008, 24 personnes ont pu manipuler l'outil et échanger sur les modalités de son utilisation.

Cet outil est disponible sur le site www.coproprietes.org, à condition de s'être préalablement inscrit en ligne (démarche simple et gratuite).

La séance du 29 avril 2008 a également permis de recueillir les attentes des participants à l'atelier copropriétés sur les thèmes à traiter dans les prochaines réunions (cf. compte-rendu du 29 avril).

L'Arim du Rhône travaille en lien étroit avec la DRE pour élaborer le contenu de chaque atelier, en cohérence avec les attentes exprimées et les possibilités des interlocuteurs concernés selon les sujets abordés.

Pour 2008, il a été proposé de travailler :

- Le 26 septembre, sur le sujet des copropriétés de centre ancien,
- Le 12 décembre, sur la question des économies d'énergie dans les copropriétés en difficulté.

ACTUALITE REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNELLE DE L'INTERVENTION DANS LES COPROPRIETES

Gérard Marquis de la Délégation Régionale de l'Anah, rappelle les dernières dispositions prises par l'Agence concernant les copropriétés (conseils d'administration de l'Anah de décembre 2007 et juillet 2008 notamment) - voir note remise aux participants.

On notera tout particulièrement l'augmentation des plafonds de travaux pour l'OPAH copropriété, l'augmentation du plafond d'ingénierie subventionnable dans le cadre des opérations à volet énergie, l'obligation à compter de 2009 d'inclure un volet énergétique dans les opérations en copropriétés en difficulté.

Delphine Agier (animatrice de l'atelier) rappelle d'autres évolutions réglementaires récentes qui sont en cours de mise en oeuvre dans les copropriétés :

- L'obligation de mise aux normes des ascenseurs ;
- La mise en place du nouveau plan comptable dans les copropriétés ;
- L'avis du conseil national de la consommation relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété ; la CLCV et l'UCIM confirment qu'elles suivent de près cette question.

LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE DANS LES CENTRES ANCIENS : TROIS EXEMPLES D'INTERVENTIONS INITIEES RECEMMENT EN RHONE-ALPES

A Saint Etienne, le dispositif « copropriétés » de l'OTHA

Hervé Ménard, chargé d'opération à la SEDL présente l'opération (cf. power-point).

L'opération de Traitement de l'Habitat Ancien de Saint-Etienne (O.T.H.A) porte sur 2 quartiers centraux d'habitat populaire et dégradé : Crêt de Roc et Beaubrun-Tarentaize. L'état dégradé du bâti, les valeurs immobilières, la précarité sociale, témoignent d'une très grande déqualification de ces secteurs.

L'OTHA fait partie des opérations en quartiers anciens soutenues par l'ANRU à titre expérimental (dossier GPV de 2001, dossier ANRU de 2005).

Pour mener cette opération, la Ville de Saint Etienne a confié une concession d'aménagement à la SEDL.

Globalement, l'OTHA :

- Vise des interventions de réhabilitation lourdes, réellement « requalifiantes » ;
- Associe des outils coercitifs et incitatifs:
 - OPAH Renouvellement Urbain associant divers financeurs déjà engagés dans le dossier ANRU,
 - Les Déclarations d'Utilité Publique de Travaux dans le cadre d'un Périmètre de Restauration Immobilière : des travaux de remise aux normes et de valorisation des immeubles sont rendus obligatoires ;
- Se fonde sur la capacité d'intervention foncière de la SEDL :
 - Acquisition des biens dont les propriétaires se délaissent ou non réhabilités,
 - Puis revente après « préparation » à des investisseurs privés ou publics (minoritaires).

Un dispositif spécifique a été mis en place pour une vingtaine de copropriétés en grande difficulté, avec les objectifs suivants :

- Un objectif « immobilier »
 - Permettre le retour à une « normalité » structurelle et de fonctionnement de ces immeubles,
 - Organiser la copropriété pour qu'elle devienne un maître d'ouvrage de ses travaux, à part entière, et assure in fine l'entretien « normal » de l'immeuble ;
- Deux objectifs techniques :
 - Mettre aux normes et rationaliser les parties communes,
 - Réhabiliter les logements insalubres et vétustes.
- Un objectif « social » : maintenir au maximum les propriétaires occupants, les bailleurs dont les logements sont corrects (et incidemment leurs locataires).

Ce dispositif apporte :

- Des financements spécifiques :
 - Subventions au syndicat : ANAH OPAH copropriétés, Ville de Saint-Etienne, Région,
 - Subventions personnelles pour les PO impécunieux (conseil général) ;
 - Prêt personnel PASS TX en droit ouvert.
- Une « ingénierie » imposée garantissant la bonne fin financière :
 - Engagement de la totalité (ou presque) des « parts à charge » au lancement des travaux,
 - Paiement des montants/subventions à partir d'un dispositif de préfinancement (SEDL/SACI).

A ce jour, le bilan provisoire de l'opération est le suivant :

- 24 copropriétés en cours de traitement dont 23 sous DUP :
 - 4 entièrement acquises : 42 logts (hors processus)
 - 20 en animation 141 logts
 - ⇒ 3 copropriétés ont voté les travaux (financement en cours),
 - ⇒ 15 copropriétés sont en cours d'étude (études APS pour moitié et d'exécution pour les autres): votes prévus sur 2008 et 2009,
 - ⇒ 2 sont en blocage (limite opérationnelle).
- Un processus d'animation dont la mise en place a été complexe et qui nécessite une très forte mobilisation pour chaque immeuble, mais qui s'avère efficace ;
- Une intervention foncière (portage financier et partage du risque opérationnel) nécessaire dans 8 immeubles (une 20 aine de lots) ;
- Des travaux à réaliser de 8 à 30 k€/logt supportés grâce à un taux de subvention moyen de 60 % ;
- Peu ou pas de propriétaires de bonne foi mis en difficulté (en l'état de l'avancement de l'opération).

Les enseignements à tirer de cette expérience

Il est évident que l'intervention sur le parc ancien de Saint Etienne est très particulière en Région Rhône Alpes et a priori peu de quartiers des villes rhonalpines sont dans le même état de dégradation / abandon (dans d'autres régions on trouvera plus fréquemment ce type de quartiers – nord de la France notamment).

En revanche, plusieurs communes rencontrent des difficultés et blocages comparables à l'échelle d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La démarche montre bien que dans ces cas « extrêmes », les questions de substitution aux propriétaires défaillants, de portage foncier, voire d'expropriation, se posent nécessairement si l'on veut trouver une solution au déblocage de la situation.

A Chambéry, une OPAH copropriété expérimentale ciblée sur le risque incendie

Annick Gay du service Sécurité de la Ville de Chambéry et **Eric Langeac** de la DDE Anah 73 présentent le dispositif (cf. power-point).

Le centre historique de Chambéry possède des caractéristiques très spécifiques, avec des immeubles et cours aux accès peu aisés, des passages à l'intérieur des immeubles, un foncier « enchevêtré » ... Il est concerné par un périmètre de secteur sauvegardé, du fait de son caractère architectural et historique remarquable.

Le 1^{er} janvier 2002, le drame d'un incendie qui n'a pu être maîtrisé à temps et surtout dans lequel les Services de Secours n'ont pu évacuer tous les habitants, a été le déclencheur d'un vaste plan d'action sur la sécurité incendie lancé par la Ville :

- création d'un groupe d'expertise en juin 2002,
- visite systématique lors d'aménagement des combles,
- opération vide greniers,
- prise de 2 arrêtés municipaux en 2003 et 2004 : obligation d'affichage des plans des immeubles, clés accessibles aux pompiers, ...
- exercices incendie dans les quartiers anciens,
- aménagement de locaux pour les conteneurs à déchets ou la mise en place de conteneurs adaptés.

De juin 2006 à juin 2008 : une étude de diagnostics sécurité est mise en œuvre :

- élaboration d'un guide méthodologique sécurité et prévention incendie des parties communes,
- signature avec l'ANAH d'une convention constitutive d'un groupement de commande pour l'étude diagnostic,
- passation d'un marché avec le bureau SOCOTEC pour 500 diagnostics.

L'Anah s'engage dans cette démarche pour plusieurs raisons :

- Le cas de Chambéry n'est pas isolé et la problématique concerne de nombreuses villes françaises,
- La question de la sécurité fait partie des préoccupations de l'ANAH mais plutôt de façon implicite (électricité, respect des normes, ...),
- Le souhait de développer de la méthode sur cette thématique nouvelle à reprendre dans d'autres collectivités,
- La pratique de l'ANAH est de disposer d'un diagnostic pertinent avant tout engagement d'un plan d'actions.

L'étude met en avant des besoins en travaux récurrents :

- désenfumage des cages d'escaliers,
- recoupement des caves et greniers et isolement par rapport aux tiers,
- isolement par des portes coupe-feu et fenêtres pare-flamme,
- création de locaux poubelles,
- amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite par la création d'ascenseurs.

L'étude diagnostic à grande échelle a permis :

- la mise en place d'une méthode d'investigation et de restitution du diagnostic qui peut être réutilisée sur d'autres sites,
- l'identification des freins pour mener les diagnostics,
- la mise en évidence des non conformités récurrentes.

À partir des enseignements de l'étude, une étude pré-opérationnelle a été lancée pour une durée de 2 mois, afin de construire une politique d'intervention sur le périmètre défini, avec pour cela :

- l'élaboration de l'analyse du contexte : connaître la situation du bâti, des copropriétés et des tissus urbains, des populations logées et de leurs besoins dans le contexte local de l'habitat, identifier les contraintes patrimoniales ;
- trois tests pré-opérationnels : vérifier l'adéquation du dispositif opérationnel par rapport aux problèmes spécifiques qui pourrait conduire à un aménagement des modalités de l'OPAH (adéquation du financement ANAH, Ville, autres).
- la proposition du programme d'intervention : définir les modalités concrètes permettant de le réaliser et de s'assurer de sa faisabilité, et préparer la phase opérationnelle d'animation.

Une OPAH copropriété thématique « sécurité incendie des quartiers anciens » a été mise en place, avec deux objectifs principaux : sécuriser les parties communes et aider les copropriétés à s'organiser.

L'idée est également de profiter de ce travail étroit avec les copropriétés pour faire émerger des problématiques relevant d'autres dispositifs (poches de bâti délabré, habitat indigne, accessibilité)

Pour mener à bien une telle OPAH, les partenaires ont constitué un dispositif de gouvernance adapté prenant en compte diverses expertises: secteur sauvegardé, sécurité incendie, gestion urbaine.

Cette OPAH a démarré en septembre 2008 pour une durée de 5 ans. L'animation a été confiée au cabinet Urbanis.

Sur une cible de 500 copropriétés diagnostiquées, l'OPAH affiche l'objectif ambitieux de réaliser des travaux de sécurité dans 225 copropriétés dont 65 sans syndic. Les travaux sont estimés à près de 7 M€HT.

Des aides sont apportées par l'Anah, la Ville de Chambéry et le Conseil Général de Savoie.

Les enseignements à tirer de cette expérience

L'OPAH « Sécurité Incendie » de Chambéry a la particularité d'être sur une entrée thématique ciblée sur le risque incendie et non sur une entrée habitat globale, ce qui est peu fréquent ; l'action est d'ailleurs pilotée par la Ville (Service Sécurité) alors que les autres actions habitat sont menées par l'Agglomération de Chambéry.

La démarche est très intéressante en terme de méthode : le diagnostic sécurité à grande échelle a déjà eu un impact positif en terme de sensibilisation des propriétaires et habitants de ces quartiers anciens. Il a donc eu des vertus pédagogiques très importantes. On voit bien là l'intérêt d'un diagnostic gratuit et très formalisé.

Le travail mené par Chambéry pourra donner des éléments de méthode sur la thématique incendie à d'autres territoires, qu'elle soit traitée isolément ou dans le cadre d'un programme global.

A Lyon, l'OPAH copropriété expérimentée sur deux copropriétés de la MOUS Habitat Indigne,

Luc Meissonnier du Service Habitat de la Ville de Lyon présente l'approche spécifique des copropriétés dans le cadre de la MOUS Habitat Indigne de Lyon (2003-2008).

Dans l'esprit du Plan national de Lutte contre l'Habitat Indigne lancé en 2002 par Marie-Noëlle Lienemann, la MOUS Habitat indigne a d'abord eu une entrée « logement » et l'objectif de traiter des situations individuelles.

Rapidement, la question des parties communes s'est posée, car bon nombre de logements indignes se trouvaient dans des immeubles aux parties communes très dégradées (problèmes de colonnes, réseaux, peintures au plomb, ...). La Ville de Lyon a donc mis en place une aide spécifique sur les parties communes dès lors que des travaux liés à la présence de plomb étaient réalisés ou de sortie d'insalubrité.

Au fur et à mesure de la mise en œuvre de l'opération, les partenaires et l'opérateur (Arim du Rhône) ont identifié une problématique spécifique sur une petite dizaine de copropriétés bloquées dans leur fonctionnement et nécessitant un autre mode d'intervention que le coercitif (non mobilisable ou non adapté).

Un volet OPAH copropriétés a donc été ajouté à l'OPAH Habitat indigne en 2007 sur une liste potentielle de 8 copropriétés, sachant que les aides spécifiques ne seraient réellement accordées que si le projet présenté par la copropriété répondait à des objectifs sociaux, techniques et si un engagement était pris par la copropriété sur les points de fonctionnement à traiter.

Outre l'aide au syndicat de copropriétés, l'OPAH copropriétés permet de mobiliser le PASS TRAVAUX en droit ouvert, ce qui est très important dans le montage.

A ce jour, deux copropriétés sont entrées dans le dispositif, l'une située dans le bas des Pentès de la Croix Rousse et l'autre dans le 3^{ème} arrondissement quartier Moncey/Voltaire.

Echanges entre participants à partir de ces trois exemples

En Rhône Alpes, l'OPAH copropriété n'avait pas été utilisée en quartiers anciens ; c'est une évolution de ces toutes dernières années, avec notamment Saint Etienne, Lyon et Chambéry.

En revanche, la Région Ile de France, l'agglomération de Brest et d'autres territoires utilisent depuis plus longtemps cette procédure sur les quartiers anciens, notamment pour intervenir sur des immeubles dégradés de quartiers de faubourgs.

Des difficultés spécifiques aux copropriétés de centres anciens (par rapport aux copropriétés des quartiers des années 60/70) sont pointées :

- Leur faible nombre de logements les rend moins attractives pour les syndics professionnels : soit elles n'ont pas de syndics soit elles en ont mais on observe souvent une très forte rotation des syndics ou des personnels au sein d'un même syndic.
- Le besoin en ingénierie d'accompagnement peut être aussi important pour une petite copropriété que pour une grande (nombre de réunions difficilement compressibles, documents plus difficiles à obtenir, ...).
- Le temps d'une remise sur pied peut être très long et donc ne pas être en adéquation avec le temps d'une OPAH (ou PIG) : quels acteurs pourraient intervenir dans la continuité : syndic social ? association de conseil aux copropriétaires ?
- Les travaux sont extrêmement coûteux du fait de nombreuses contraintes techniques du bâti lui-même mais aussi aux contraintes liées à la localisation peu accessible pour les entreprises qui interviennent.

Enfin, mobiliser une aide à la copropriété demande une grande attention des partenaires publics et opérateurs :

- L'aide au syndicat est très coûteuse ; elle doit être utilisée quand il y a un enjeu social fort ;
- En contrepartie à cette aide, on peut demander à la copropriété de s'engager sur un programme d'actions précis portant sur les travaux et sur l'amélioration du fonctionnement (dans le cadre d'une convention signée avec la collectivité locale qui verse une aide complémentaire).

LE ROLE DES SACICAP, ACTEURS RECENTS PARTENAIRES DES INTERVENTIONS EN COPROPRIETES FRAGILES

Emmanuel Augerd, chargé des Missions Sociales à Axialim / Pro Civis Rhône présente les SACICAP et leur action dans les copropriétés (cf. powerpoint).

Les Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier (SACI) ont été créées en 1908 pour aider les familles modestes à accéder à la propriété, puis participer à l'effort de construction.

Jusque dans les années 1990, les SACI distribuaient des prêts aidés (PAP).

Les activités concurrentielles se sont développées dans les années 1990-2000 : création des filiales financières (crédit immobilier), développement de filiales immobilières, dissociation des deux métiers.

A partir de 2002, une nouvelle activité est lancée, « **les Missions Sociales** », avec pour objectif de renforcer les interventions des SACI en faveur du logement des plus démunis. Cette activité est financée par une partie des bénéficiaires des filiales concurrentielles. Des aides financières sont proposées aux accédants à la propriété et propriétaires occupants modestes, ayant pas ou difficilement accès au crédit (prêts à 0% et préfinancement de subventions). Ces interventions doivent être inscrites dans le cadre des politiques locales de l'habitat. Des conventions sont signées avec les collectivités locales et les acteurs du logement.

En 2007, les SACI deviennent les SACICAP et leur statut est clarifié :

- Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété : statut de SCIC reconnu au niveau européen.
- Perte du statut bancaire,
- Demeure membre à part entière l'Union Sociale pour l'Habitat ;
- Une Union Economique et Sociale coordonne l'ensemble : l'UES-AP (Accession à la Propriété).

La convention Etat USAP signée en avril 2007 et opérationnelle à compter de 2008 a fixé deux types d'objectifs :

- construction de 15.000 logements en France en 6 ans : en zone ANRU, en PSLA, à coûts maîtrisés ;
- employer un tiers du bénéfice distribuable des filiales concurrentielles pour les missions sociales, qui sont ciblées sur des aides à la personne (prêts à 0% et avances de trésorerie)

Aperçu des Missions Sociales d'Axialim

- Prêts accession 0% (de 10 000 € à 20 000 €)
 - programmes d'accession sociale en zone ANRU (Rhône Saône Habitat, OPAC du Rhône)
 - vente HLM (Alliade, OPAC du Grand Lyon)
 - dans le cadre de copropriétés dégradées (Vénissieux, Saint-Priest)
- Préfinancement gratuit de subventions (à hauteur des subventions) : OPAH, MOUS, PIG... : Pact-Arim, Urbanis, SERL, Habitat et Humanisme Rhône...
- Prêts travaux 0% (jusqu'à 20 000 €) : OPAH, PIG... : pour le reste à charge

Depuis 2002, plus de 3 millions d'€ d'aides distribués pour environ 300 familles

Forte activité à partir de 2006 et croissance continue dès lors.

A noter : prochaine réunion de l'atelier : vendredi 12 décembre de 9h30 à 12h45
Thème « Economies d'énergie et copropriétés en difficulté »