



Rhône-Alpes Région

ville de Saint-Étienne

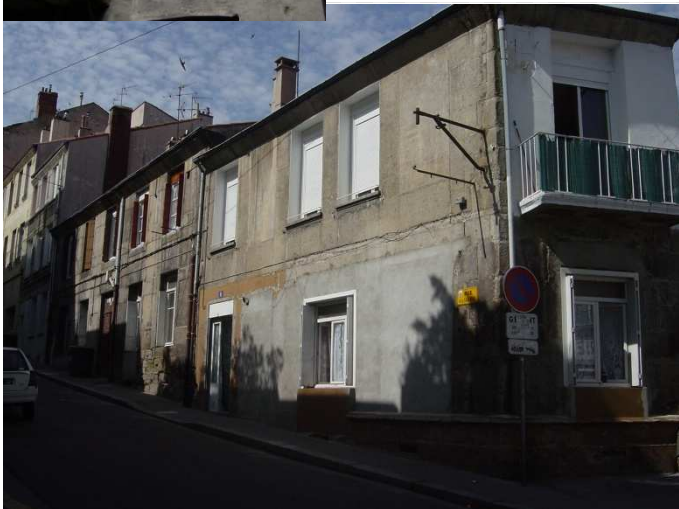


Opération de Traitement de l'Habitat Ancien Saint-Etienne O.T.H.A

Dispositif « Copropriétés »



ORHL le 26/09/2008



ORHL le 26/09/2008

■ L'O.T.H.A : contexte

- Elle porte sur 2 quartiers centraux d'habitat populaire et dégradé : Crêt de Roc et Beaubrun-Tarentaize
- Un dossier GPV (2001) puis ANRU (2005) qui comprennent notamment ces 2 quartiers et fixent les objectifs et les moyens des collectivités sur la durée
- Une action volontariste pour l'amélioration du parc ancien

■ L'OTHA : le cadre général

- Est une convention publique d'aménagement qui lie la SEDL, concessionnaire, à la Ville de Saint-Etienne
- Correspond au volet intervention sur l'habitat privé ancien sur les 2 quartiers d'habitat ancien et comprend également l'aménagement opérationnel de 4 secteurs limités de rénovation.
- Définit les objectifs et les moyens attribués au bon déroulement de l'opération.

■ L'amélioration de l'Habitat Privé dans l'OTHA: principes

- 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'une 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)

■ Le dispositif « copropriété » de l'OTHA : l'état des lieux

• Constats (études)

- Une vingtaine de copropriétés repérées cumulant graves défauts d'entretien et vétusté de logements
- Des copropriétés de petite taille (5 à 12 logements) avec très peu de charges collectives
- Peu de cas de dettes de charges
- Des immeubles majoritairement gérés par des professionnels assurant une gestion minimale et sans aucune gestion pour les autres
- Un faible nombre de PO (de 0 à 30%) mais un taux de vacance pouvant être important (jusqu'à 50%)
- Une part importante de partie d'immeubles et/ou de logements « abandonnés »

■ Le dispositif copropriétés de l'OTHA: des objectifs spécifiques

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)

■ Dispositif financier et organisation financière

- Des financements spécifiques
 - Subventions au syndicat :
 - ANAH copro, 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)

■ L'animation du dispositif copropriété: 3 phases

- La mobilisation des copropriétaires et du syndicat articulée sur la DUP de travaux
- La constitution et le vote du « meilleur projet » au croisement des enjeux techniques, de l'accompagnement des occupants et des possibilités de restructuration de l'immeuble
- Assurer la bonne fin financière et technique de l'exécution du projet.

- Explicitation de l'animation et illustration par un exemple : 8 rue Passerat



ORHL le 26/09/2008

■ Mobilisation 1/Etat des lieux

« Notification de la DUP » et rencontre de chaque propriétaire et du représentant du syndicat

Recherche:

Connaissance EdL précis, repérage des lots, des usages et de l'occupation effective, approche du rapport locatif, aspiration des propriétaires (date acquisition, projets etc...), capacité financière, de l'organisation de la gestion, des difficultés liées au règlement de copropriété

La mobilisation doit permettre :

- d'appréhender la position (l'intérêt réel) des propriétaires en regard des travaux obligatoires,**
- de révéler les « points de blocage » de la copropriété**
- de remettre en route la gestion collective (si besoin)**

■ Mobilisation 2/ Etude et résolution de « points durs »

Approfondissement de l'animation avec les propriétaires indécis et fragiles

Rendre effectif ou non l'engagement des propriétaires dont l'intérêt dans l'opération est problématique

Observer ou accompagner les reventes des lots des propriétaires se délaissant de leur bien; Acquérir si nécessaire

Appréhender les difficultés financières possibles de certains propriétaires

Convaincre et accompagner le syndic dans le processus

Permet d'aborder et de lever au maximum les obstacles à la bonne fin de l'opération

Permet d'établir la copropriété dans une situation « opérationnelle »

■ Le projet 1/ L'étude

Conception et enjeux du projet portant sur les communs

- Consultation et choix en AG d'un architecte pour une mission complète de Moe
- Participation à la conduite de l'étude en favorisant l'implication du syndic, des propriétaires investis.

L'étude doit permettre :

- De poser un regard exhaustif sur les défauts techniques avec un point marqué sur les défauts structurels et la sécurité**
- de relever l'ensemble des interconnexions alternatives possibles entre traitement des communs et projet « individuels »**
- De cadrer des enjeux financiers**

- Le projet 2: la synthèse
 - Le « meilleur projet possible »

-
- Appréhender la faisabilité juridique des restructurations des communs esquissés
 - Recueillir l'avis de propriétaires en place susceptibles d'investir dans des partis privatives remodelés

Il est négocié puis proposé en AG en synthèse de:

- **La hiérarchisation des besoins techniques technique de l'intervention/ et des coûts**
- **Des possibilités de restructuration des lots à réhabiliter**
- **Des capacités de restructuration des communs et de modification de la répartition privatif/ commun (essentiellement sur l'assiette de la propriété SEDL)**

■ Financement et sécurisation de la bonne fin de l'opération

- **Vers la décision de travaux: avant l'assemblée générale**

- Approche détaillée des possibilités de financement
- Réalisation des modificatifs à l'EDD
- Commercialisation des lots à réhabiliter SEDL

- **AG de décision: vote des modifications à l'EDD puis vote des travaux et de leur financement**

Après la décision :

- Finalisation des actes de ventes
- Assistance à la mobilisation des subventions et prêts individuels et collectifs
- Suivi du dossier technique et financier

■ Un bilan provisoire du dispositif

- 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 bilan provisoire (suite)

■ Quelques points saillants

- Un processus d'animation dont la mise en place a été complexe (retard sur les premiers immeubles) 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 importants et coûteux 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*)

ORHL le 26/09/2008