INITIATIVE COPROPRIÉTÉS

RECUEIL D'OUTILS ET D'EXPÉRIENCES

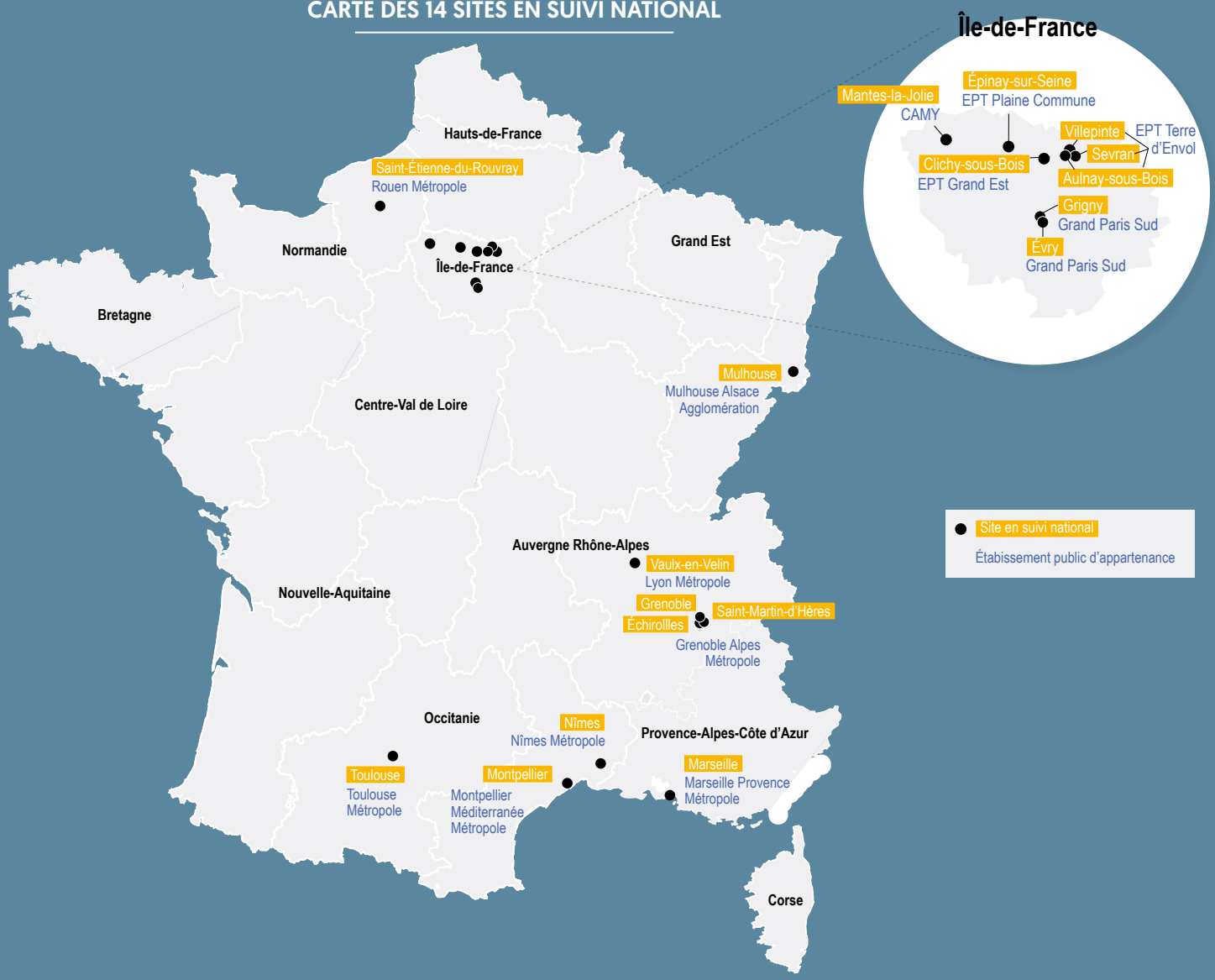
Plan Initiative Copropriétés
Des dispositifs pour accompagner les interventions locales

MARS 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Agence nationale de l'habitat
Anah

CARTE DES 14 SITES EN SUIVI NATIONAL



Préface

Depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Thématique complexe et plurielle, elle mêle les questions juridiques, urbaines, d'ingénierie, de bâti et les questions sociales.

Intervenir dans ces copropriétés, c'est d'abord les identifier et agir sur des immeubles privés habités par des propriétaires ou des locataires, le plus souvent en situation précaire. Le but ultime n'est pas uniquement de restaurer un bâti détérioré ; c'est surtout d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, de ces ensembles, de ces quartiers.

L'intervention publique sur les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour les élus locaux confrontés à la question du mal-logement, au risque de péril et d'insécurité de leurs administrés. Face à l'ampleur du sujet et à l'enchevêtrement des problématiques qu'il englobe (insalubrité, mise en danger, sécurité publique, relégation territoriale et sociale…), des mesures (des plus incitatives au plus coercitives) sont proposées.

Le plan « Initiative Copropriétés », annoncé en octobre 2018 par Julien Denormandie, ministre de la ville et du logement, est piloté par l'Anah et propose une intervention renouvelée. Il mobilise des compétences techniques et des moyens financiers de nombreux partenaires autour des élus, avec un seul mot d'ordre : **proposer des modes d'intervention à la carte aux territoires concernés**.

Cette nouvelle méthode repose sur la mobilisation des acteurs, leur synergie, leur mise en responsabilité et la création d'outils d'ingénierie dédiés.

« Initiative Copropriétés » propose une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche **ciblée**, **territorialisée**, **organisée** et **planifiée**.

C'est tout l'enjeu de ce document pédagogique qui recense pour chaque dispositif de l'Anah dédié aux copropriétés :

- une fiche reprenant le contenu du dispositif
- des fiches retour d'expérience.

Ce document est véritablement un point d'étape dans la mise en œuvre opérationnelle du plan Initiative Copropriétés grâce au partage des expériences.

Nathalie Appéré,
Présidente de l'Anah

Sommaire

Carte des 14 sites en suivi national 2
Préface 3

CHAPITRE 1
Les dispositifs de l'Anah en faveur de la **prévention** et du **redressement** des copropriétés en difficulté 7

AXE 1
DES COPROPRIÉTÉS TRÈS DÉGRADÉES : DES QUARTIERS À TRANSFORMER, DES COPROPRIÉTÉS À RECYCLER 8

PARTIE I — Introduction 8

Les conditions préalables de la réussite 8
- Impliquer les collectivités locales à toutes les échelles (Commune, EPCI, Département, Région) 8
- Se doter d'une stratégie locale d'intervention partagée avec l'ensemble des acteurs incluant l'ensemble des dispositifs d' « Initiative Copropriétés » 8

Les outils pour accélérer le recyclage des copropriétés 9
- Faire un diagnostic 9
- Signer un accord partenarial 9
- S'inscrire dans un projet urbain 9
- Choisir le dispositif adapté à la configuration de l'opération de recyclage 9
- Choisir le ou les opérateurs d'acquisition et de portage massif de logements 10
- Sécuriser les logements 10
- Enclencher le recyclage (relogement, acquisition, gestion locative) 10
- Démolir ou transformer 10

PARTIE II — Le dispositif d'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) 11

FICHE RÉCAPITULATIVE Comparaison entre ORCOD DC et ORCOD-IN 11

Le processus de mise en place d'une ORCOD-IN
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) : cas de Clichy-sous-bois (93) 13
- La thématique abordée dans la fiche 13
- Le contexte opérationnel 13
- Les objectifs des ORCOD-IN et le cadre législatif et réglementaire 14
- Les étapes de mise en place d'une ORCOD-IN 14
- Points d'attention dans la mise en place d'une ORCOD-IN 17
- Annexe : Les acteurs signataires de la convention ORCOD-IN du Bas Clichy et leur intervention 19

PARTIE III — La procédure de carence d'un syndicat de copropriétaires 20

FICHE RÉCAPITULATIVE 20

Carence d'un syndicat de copropriétaires
RECUEIL D'EXPÉRIENCE La copropriété « les Tilleuls » à Uckange (57) 21
- Les acteurs 21
- Objectifs de l'opération 21
- Le contexte 21
- Cadre réglementaire de la carence 22
- Étapes de l'intervention publique 25
- Points sensibles 26
- Montage financier 30
- Planning initial 30
- Planning optimisé 31
- Un immeuble de grand standing déclassé 32

AXE 2
DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES À SAUVEGARDER ET À REDRESSER 34

PARTIE I — Introduction 34

Les outils pour accélérer le redressement des copropriétés 34
- Faire le diagnostic 35
- Signer l'accord partenarial 35
- Choisir le dispositif 35
- Choisir l'opérateur de portage 35
- Redresser (fonctionnement, impayés, social, gestion) 35
- Sécuriser les logements 35
- Acquérir des logements 36
- Réaliser les travaux 36
- Des copropriétés redressées mais qui restent fragiles 36

PARTIE II — Le volet « copropriétés dégradées » d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 37

FICHE RÉCAPITULATIVE 37

Redressement de la gestion de copropriétés en difficulté en centre ancien : le rôle de l'opérateur
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Bastia (Corse) 38
- Les acteurs 38
- Synthèse 38
- Le contexte 38
- Le mode opératoire 39
- Les résultats de l'opération 40

Copropriétés en difficulté : coopération administrateur judiciaire et opérateur de suivi-animation dans le cadre du traitement des copropriétés en difficulté
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Paris 41
- Les acteurs 41
- Données clés 41
- Le contexte 41
- Les objectifs 42
- Rappel du cadre réglementaire 42
- Le mode opératoire 43
- Les points de vigilance 45

L'opération de restauration immobilière et le redressement des copropriétés en difficulté
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Méthodologie d'approche de la Courneuve (93) 46
- Les acteurs 46
- Synthèse 46
- Le contexte 46
- Le mode opératoire 47
- Le calendrier 48
- Les principaux enseignements 48

Le mixage des aides au syndicat de copropriétaires
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Volet copropriété de l'OPAH-RU Rennes Centre Ancien 50
- Acteurs 50
- Synthèse 50
- Contexte opérationnel 50
- L'accompagnement des copropriétés 50
- Enjeux et objectifs du mixage des aides 51
- Conditions de mise en œuvre 51
- Exemple du 7/9 rue Motte Fablet 52

- Impact du mixage des aides aux copropriétés 54
- Résultats et perspectives à l'échelle de l'OPAH-RU 55
- Conseil de mise en œuvre du mixage 55

PARTIE III — Redressement des copropriétés 56

FICHE RÉCAPITULATIVE Le dispositif d'OPAH Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) 56

Outil d'aide au redressement d'une copropriété
RECUEIL D'EXPÉRIENCE OPAH-CD Strasbourg 58

- Le contexte 58
- Les enjeux 58
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH copropriétés dégradées) 59
- Les objectifs 59
- Cadre contractuel 59
- Périmètre d'intervention 59
- Actions réalisées 60
- Chiffres et résultats 61
- Les enseignements et points de vigilance 61

PARTIE IV — Le Plan de Sauvegarde (PDS) 62

FICHE RÉCAPITULATIVE 62

RECUEIL D'EXPÉRIENCE Copropriétés des Bleuets et Acacias, quartier de la Cerisaie à Villiers Le Bel (95) 64

- Acteurs 64
- Le contexte 64
- La mise en place de deux Plans de Sauvegarde successifs pour permettre un accompagnement global des copropriétés 65
- Un taux de financement remarquable 67
- Enseignements et Perspectives 67

PARTIE V — Le portage ciblé de logements 69

AXE 3
DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES À ACCOMPAGNER 70

PARTIE I — Copropriétés fragiles : les outils et dispositifs pour les accompagner 71

Observer, prévenir, réhabiliter 71

PARTIE II — le dispositif de veille et observation des coproprietes (VOC) 72

FICHE RÉCAPITULATIVE 72

Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)
RECUEIL D'EXPÉRIENCE Grenoble-Alpes Métropole (38) 73

- Les acteurs 73
- Synthèse 73
- Contexte 73
- Structuration d'une démarche de veille et d'observation 74
- Gouvernance 76
- Les résultats de la démarche 76
- Points clés à retenir pour la mise en œuvre d'une VOC 76

PARTIE III — Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 78

FICHE RÉCAPITULATIVE 78

RECUEIL D'EXPÉRIENCE Le POPAC de Saint-Nazaire (44) 79

- Le contexte 79
- Les objectifs du POPAC 80
- Le mode opératoire 81
- Perspectives 83
- Exemples d'accompagnement pour une cour commune : îlot République/ accompagnement à la création d'une ASL 83

Dispositif préventif et post-opérationnel : mission de veille et de prévention des copropriétés
RECUEIL D'EXPÉRIENCE quartier de Lyon la Duchère 84

- Le contexte 84
- Les objectifs 84
- Le mode opératoire 85
- Perspectives 86

Le POPAC post-opérationnel : outil de finalisation du redressement d'une copropriété
RECUEIL D'EXPÉRIENCE la Courneuve copropriété La Fontenelle 87

- Les acteurs 87
- Le contexte 87
- La mise en place d'un POPAC post-opérationnel afin de finaliser le redressement de la copropriété 88
- Objectifs et cadre contractuel 88
- Mode opératoire 89
- Enseignements 90
- Perspectives et points de vigilance 91

PARTIE IV — Le dispositif Habiter Mieux copropriété 92

FICHE RÉCAPITULATIVE 92

Les missions AMO Habiter Mieux Copropriété : Déploiement en secteur « diffus » depuis 2017
RECUEIL D'EXPÉRIENCE retours d'expériences croisées 93

- Le contexte 93
- Cadrage technique et instruction 94
- Temps 1 : Information et mobilisation 94
- Illustration à Marseille Métropole : l'émergence de l'AMO Habiter Mieux Copropriété 95
- Temps 2 : AMO opérateur - Méthodologies observées 96
- Illustration du « mixage » des aides 97
- Une rénovation votée en deux temps à Laval 98
- Du PIG Départemental à l'AMO Copro HM : Expérience à Nevers 99
- Perspectives : renforcer les liens avec les fédérations de syndics pour commander des AMO 100

PARTIE V — Le registre des copropriétés 101

CHAPITRE 2
Focus sur les outils/financements améliorés dans le cadre du plan Initiative Copropriétés 103

Expertises complémentaires 104

Aide au redressement de la gestion 105

Urgence copropriétés (majoration des aides aux travaux d'urgence) 106

Amélioration copropriétés (Majoration des aides aux travaux d'amélioration) 107

GUP copropriétés (Aide à la gestion urbaine de proximité du parc privé) 108

Réaménagement copropriétés (aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation) 109

CHAPITRE 1

Les dispositifs de l'Anah en faveur de la **prévention** et du **redressement** des copropriétés en difficulté

Axe 1.
Des copropriétés très dégradées : des **quartiers à transformer,** des **copropriétés à recycler**

PARTIE I —
INTRODUCTION

LES CONDITIONS PRÉALABLES DE LA **RÉUSSITE**

1

Impliquer les collectivités locales à toutes les échelles (Commune, EPCI, Département, Région)

La coordination, le partenariat et l'implication de chacune des collectivités sont nécessaires pour mettre en œuvre :

- une concertation avec les habitants afin que le projet urbain réponde à leurs attentes ;
- une gestion urbaine de proximité incluant pleinement le parc privé et les copropriétaires ;
- un accompagnement adapté au relogement des ménages ;
- une sécurisation des opérateurs de portage ;
- un financement adapté pour les copropriétés à sauvegarder.

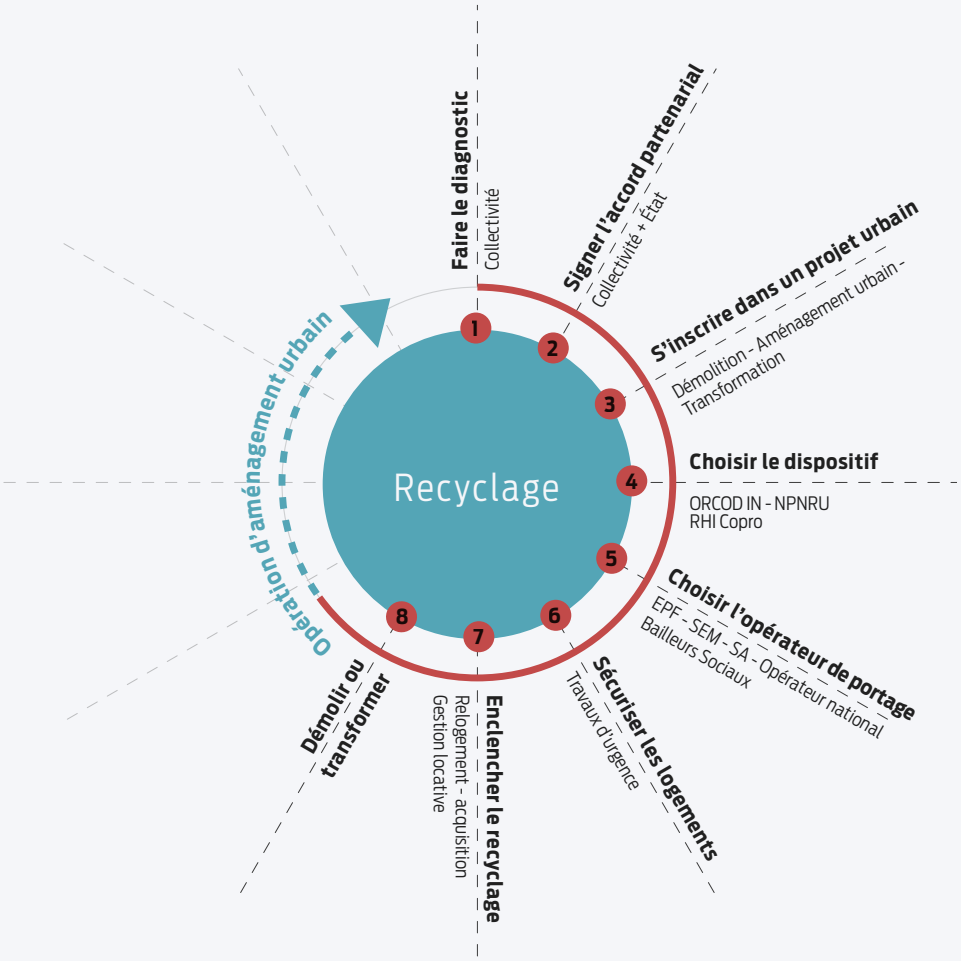
2

Se doter d'une stratégie locale d'intervention partagée avec l'ensemble des acteurs incluant l'ensemble des dispositifs d' « Initiative Copropriétés »

Il s'agit de mettre en œuvre, de manière assumée, un plan d'actions en dentelle selon les difficultés des copropriétés, qui soit en forte cohérence avec le projet urbain.
Par exemple :

- permettre une transformation des copropriétés en recyclage en prévoyant et assumant le relogement des occupants et l'expropriation notamment des marchands de sommeil ;
- élaborer une stratégie allant jusqu'à une déclaration d'utilité publique (DUP), permettant la transformation des copropriétés (recyclage, démolition, transformation en Logement Locatif Social)

LES OUTILS POUR ACCÉLÉRER LE RECYCLAGE DES COPROPRIÉTÉS



1
Faire un diagnostic

La collectivité réalise une étude permettant de qualifier la situation de la copropriété ayant conclu à la nécessité de lancer une opération de recyclage.

2
Signer un accord partenarial

Cet accord partenarial sera formalisé dans le cadre d'une convention (ORCOD IN, ORCOD, NPNRU, ORT). À ce titre il convient de signaler les évolutions législatives suivantes :

- pouvoir désigner tout opérateur pour la conduite d´une ORCOD IN ;
- permettre de déléguer le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) à un autre opérateur autre que l'EPF désigné par l'État en ORCOD IN ou ORCOD de droit commun.

3
S'inscrire dans un projet urbain

Afin de transformer durablement le quartier, l'intervention de recyclage s'inscrit dans le projet urbain pour définir la destination du foncier libéré.

4
Choisir le dispositif adapté à la configuration de l'opération de recyclage

Les opérations de recyclage, lourdes et complexes, nécessitent d'importants investissements publics. C'est pourquoi « Initiative Copropriétés » propose des solutions de financement des déficits qui dépendent des projets et des besoins des collectivités, soit :

- la mobilisation d'une Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) dédiée par l'EPF d'État en cas de mise en œuvre d'une ORCOD IN ;

- la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80 % par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour les opérations en quartiers NPNRU dans le cadre du projet d'aménagement ;
- la prise en charge du déficit d'opérations jusqu'à 80 % par l'Anah pour les copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence par le TGI (nouvel outil).

Ces financements permettront aux collectivités locales de réaliser des projets permettant une véritable transformation en profondeur des quartiers.

5

Choisir le ou les opérateurs d'acquisition et de portage massif de logements

Dans le cadre du recyclage des copropriétés, les collectivités mobilisent des opérateurs (Société d'Économie Mixte (SEM), Société Publique Locale (SPL), Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), Bailleurs sociaux, EPA, EPF) afin d'acquérir des logements tout en accompagnant les occupants et le fonctionnement de la copropriété (relogement, travaux d'urgence, démolition, reconstruction).

En l'absence d'opérateur en capacité de porter ce type d'opérations, « Initiative Copropriétés » propose un partenariat inédit avec la CDC- Banque des territoires et Action Logement Groupe pour permettre le recyclage des copropriétés (portage, gestion, financement, etc.).

Il s'agit de travailler en complémentarité avec des opérateurs locaux.

Ainsi, les collectivités pourront choisir divers opérateurs pour intervenir sur l'ensemble des copropriétés de leur territoire.

6

Sécuriser les logements

Des copropriétés sont confrontées à la nécessité de financer des travaux urgents de mise en sécurité. En raison d'un niveau d'endettement élevé et par manque de co-financeurs autres que l'Anah, ces travaux ne peuvent être réalisés rapidement engendrant une situation dangereuse pour les occupants mettant à défaut les conditions minimales d'habitabilité.

Pour permettre la mise en sécurité des occupants des copropriétés, l'Anah financera, sous certaines conditions, jusqu'à 100 % du montant HT les travaux de mise en sécurité.

7

Enclencher le recyclage (relogement, acquisition, gestion locative)

L'objectif est d'accélérer et de faciliter les actions préalables à la démolition ou aux travaux de transformation par :

- l'accélération des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) :
  - procédure d'extrême urgence pour les ORCOD IN (nouvelle disposition législative) ;
  - procédure de carence améliorée (nouvelle disposition législative) ;
- la mobilisation de l'expertise des bailleurs sociaux sur la gestion des biens ;
- le partenariat avec l'administrateur judiciaire et les fournisseurs, notamment de fluides (eau, chauffage), afin de maintenir des services minimums aux occupants le temps des acquisitions et des relogements. ;
- la désignation d'un opérateur pour commencer les acquisitions afin de faciliter et d'accélérer les procédures de lutte contre les marchands de sommeil ;
- la mise en place d'une gestion urbaine de proximité pour le parc privé (nouveau dispositif Anah) ;
- l'organisation du relogement des ménages.

Un plan de relogement intégrant les spécificités du parc privé, notamment en zone tendue, s'appuiera sur :

- la mobilisation des bailleurs sociaux et de tous les réservataires publics par les collectivités locales via une charte de relogement ;
- le développement d'une ingénierie spécifique notamment avec les organismes bancaires (surendettement) ;
- la mobilisation du pouvoir de désignation du Préfet de Région et des collectivités en ORCOD IN.

8

Démolir ou transformer

L'ensemble de ces outils permettront la mise en œuvre d'un processus qui aboutira au recyclage des copropriétés.

PARTIE II — LE DISPOSITIF D'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (ORCOD)

COMPARAISON ENTRE ORCOD DC ET ORCOD-IN

	ORCOD Droit Commun	**ORCOD d'Intérêt National**
Condition d'accès	Contractualisation ORCOD DC	Critères de la loi (enjeux d'habitat dégradé & investissement important) + décret en Conseil d'État
Initiative et MOA principale	Collectivités ou État	État
Cadre contractuel	Convention ORCOD entre partenaires publics :	Convention ORCOD IN entre partenaires publics :
	› Financement déficit portage : ANRU (NPNRU : recyclage et portage massif) ou ANAH (recyclage et portage ciblé) + collectivité › Travaux urgence + rénovation : ANAH, collectivités (EPCI, Région…) › DUP le cas échéant : collectivité › Relogement : État, EPCI, bailleurs › Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux › Aide à la gestion : ANAH, collectivités › LHI : collectivité, ARS, SCHS › Projet urbain : collectivités, ANRU › Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville	› Financement déficit portage : 100 % TSE EPF › Travaux urgence + rénovation : ANAH, collectivité (EPCI, Région…) › Relogement : État, bailleurs › Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux › Aide à la gestion : ANAH, collectivités › LHI : collectivité, ARS › Projet urbain : EPF, collectivités, ANRU › Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville
Instance de suivi par opération	› Signataires de la convention › Instance présidée par le Maire › Niveau de représentation de l'État selon les enjeux.	Signataires de la convention › Annuellement environ : présidée par le Préfet de région › Mensuellement environ : présidée par le Préfet et le Maire
Suivi national	Instance nationale de suivi + groupes de travail par les sphères État & ses agences	
Opérateur chargé de la coordination	Recyclage : SPL, SEM, Aménageur, EPF local, concessionnaire d'aménagement Redressement : opérateur suivi-animation du PDS, OPAH-CD	EPF, en tant qu'opérateur d'État

	ORCOD Droit Commun	**ORCOD d'Intérêt National**
Déficit foncier en recyclage & portage massif	ANRU : 80% du déficit + collectivités Anah : 80% du déficit de carence + collectivités	TSE EPF ad hoc, si elle est votée.
Portage de redressement	Aide au portage ciblé de l'Anah	EPF
Ingénierie	ANRU/Anah + collectivité	ANRU/Anah + collectivité
Travaux de réhabilitation	Anah + collectivités	Anah + collectivités
Opérateurs de portage	Recyclage : Outil local, aménageur, ou EPF Redressement : nouvel opérateur ad hoc filiale CDC Habitat ou opérateur local Portage massif pérenne/copropriété mixte : bailleur social à mobiliser	Recyclage : EPF Redressement : EPF ou opérateur ad hoc Portage massif pérenne/copropriété mixte : EPF et bailleur à mobiliser
Relogement	À la charge de la collectivité ; engagement de l'EPCI pouvant être prévu de la convention Pouvoir désignation du Maire et du président de l'EPCI (ELAN) Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement)	À la charge de l'État Pouvoir de désignation du Préfet Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement) Mobilisation des contingents des collectivités
DUP	Motivation : études urbaines = collectivité Mise en œuvre : droit commun	Motivation : études urbaines = État Mise en œuvre : procédure d'extrême urgence (ELAN)
LHI	Droit commun (Maire, Préfet, ARS), mais engagement de mobilisation des acteurs via la convention – obligation rapports hygiènes à chaque DIA	
Projet urbain (équipements, aménagement, etc.)	RGA ANRU	RGA ANRU
Références réglementaires	CCH L.741-1 (ORCOD) CCH L.441-1 (Relogement)	CCH L.741-2 (ORCOD-IN) CU L.321-1-1 (désignation d'un EPF) CGI 1607 te (financement TSE) CPE L.522-1 (extrême urgence)

LE PROCESSUS DE MISE EN PLACE D'UNE **ORCOD-IN**

Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) : cas de Clichy-sous-bois (93)

Source : EPFIF (www.epfif.fr)

1 La thématique abordée dans la fiche

Les ORCOD ont été créées par la loi ALUR (24 mars 2014) pour compléter la panoplie des outils et dispositifs destinés à traiter les copropriétés dégradées (Plans de sauvegarde, OPAH-CD, etc.). Véritables **outils ensembliers**, les ORCOD visent, dans le cadre d'un projet urbain et social, à coordonner les interventions et à mettre en œuvre des opérations de restructuration lourde (démolition, portage de lots, changement de statut de copropriétés, etc.).

Du fait de l'importance des enjeux, de leur complexité et des moyens à mobiliser, certaines ORCOD peuvent être déclarées d'intérêt national par décret en conseil d'État. Dans le cadre d'une gouvernance de projet placée sous la responsabilité de l'État, l'ORCOD-IN concentre ainsi des moyens exceptionnels, tant humains que financiers. Les premières ORCOD-IN se déploient aujourd'hui sur les sites de Clichy-sous-Bois (Bas Clichy), Grigny (Grigny 2), Mantes-la-Jolie (Val Fourré – décret en cours de préparation). La loi prévoit que les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) peuvent être confiées à un Etablissement Public Foncier d'État. Pour les opérations franciliennes, il s'agit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Cette fiche a pour objet de répertorier **les étapes préalables à la mise en place d'une ORCOD-IN** : Quelles sont les conditions de mises en œuvre ? Quel cadre contractuel ? Quels partenaires mobiliser ? Quelles études préalables réaliser ? Sur quels volets ? Quels moyens humains et financiers prévoir ?

2 Le contexte opérationnel

Le cas de l'ORCOD-IN du Bas Clichy est présenté dans cette fiche pour illustrer la démarche de création de l'ORCOD-IN. Soulignons néanmoins, au vu des expériences en cours, que chaque site comporte des spécificités propres à prendre en compte dans l'élaboration de la stratégie d'intervention d'une ORCOD-IN.

Le périmètre de l'ORCOD-IN du Bas Clichy concerne 30 % de la population de Clichy, soit 10 000 personnes et environ 3 700 logements. Il s'agit de la 1re ORCOD-IN (créée par décret en conseil d'État le 28 janvier 2015).

Elle prévoit, sur 15 ans, le renouvellement urbain et le recyclage ou le redressement de copropriétés. Face aux limites des différents leviers (plans de sauvegarde, administration provisoire…) mobilisés jusqu'alors pour le redressement des copropriétés du Bas Clichy, l'État a décidé de prendre les mesures nécessaires face à l'ampleur des difficultés : l'ORCOD-IN permet ainsi d'agir de front sur l'ensemble des volets social et urbain, requalification immobilière et lutte contre l'habitat indigne.

Au-delà de l'intervention sur les copropriétés, l'ORCOD-IN prévoit une transformation durable du quartier, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (convention NPNRU en cours de finalisation).

MOTS-CLÉS

Projet urbain et social, projet d'aménagement, accompagnement social, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés dégradées, redressement, recyclage, démolitions, actions foncières, portage de lots en copropriété, relogement, expropriation.

3

Les objectifs des ORCOD-IN et le cadre législatif et réglementaire

Le dispositif mis en place dans le cadre d'une ORCOD-IN résulte d'une part des objectifs et des moyens mobilisables définis dans la loi ALUR et, d'autre part, des prérogatives confiées à l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN).

Des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) pour une approche globale du traitement des copropriétés

Article L. 741-1 du CCH (Créé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 65)

Les ORCOD s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce cadre permet de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

Les ORCOD peuvent être initiés par l'État, les collectivités et les EPCI. Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, désignant l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD, qui prévoit :

- Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Le plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- La mise en œuvre de plans de sauvegarde ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Les ORCOD bénéficient de dispositions particulières : l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) ; l'obligation de joindre un rapport de salubrité et de sécurité à toute déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant les biens inclus dans le périmètre de l'ORCOD.

Des ORCOD d'intérêt national lorsque les enjeux sont particulièrement complexes et nécessitant des moyens exceptionnels

Article L. 741-2 du CCH (Modifié par ordonnance n° 2015-1 174 du 23 septembre 2015 – art. 9)

L'État peut décider de déclarer d'intérêt national une ORCOD dans les conditions suivantes (critères d'éligibilité) :

- Enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé
- Complexité de traitement particulière
- Présence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde – condition supprimée dans le projet de loi ELAN
- Lourdeur des investissements
- Instauration du DPUR, assorti de l'obligation de fournir un rapport de salubrité et de sécurité et engagement de la collectivité à le déléguer à l'opérateur en charge de l'ORCOD-IN

Cette déclaration emporte création d'une Opération d'intérêt national (Article L. 121-2 du Code de l'Urbanisme), qui donne à l'État dans le périmètre concerné la maîtrise des outils réglementaires du droit des sols et l'initiative de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La loi prévoit que la conduite d'une ORCOD-IN puisse être confiée par l'État à un Etablissement Public Foncier. L'EPF ainsi désigné pilote l'opération et coordonne les actions des partenaires. Afin de mobiliser les ressources financières nécessaires, le Conseil d'Administration de l'EPF peut affecter une part des Taxes Spéciales d'Équipement (TSE) qu'il collecte au bénéfice des ORCOD-IN, dans la limite d'un plafond de 5 €/an/habitant (art. 1 607 ter du CGI).

4

Les étapes de mise en place d'une ORCOD-IN

Source : Ville et Habitat

Les étapes préalables

Les étapes préalables permettent d'élaborer l'étude d'impact du projet de décret de création de l'ORCOD-IN, par le conseil d'État.

Lorsqu'un site est pressenti pour la mise en place d'une ORCOD-IN, les étapes préalables et travaux de préfiguration nécessaires sont conduits par les services locaux de l'État, avec l'appui de l'opérateur envisagé pour la mise en œuvre).

1/ Dresser un état des lieux de la connaissance disponible, des études et dispositifs existants sur le site. Cartographier le système d'acteurs (politiques, techniques, opérationnels) en présence.

Il s'agit dès le début du processus de mettre en place une démarche à caractère stratégique réunissant l'ensemble des acteurs concernés afin de partir d'un état existant des connaissances mais aussi d'identifier les « zones d'ombre ».

2/ Engager d'éventuelles **études complémentaires** (études urbaines, études habitat, copropriétés, juridiques, foncières, etc.). Ces études et diagnostics doivent notamment permettent de répondre aux questions suivantes selon les différents volets d'intervention :

- **Diagnostic des copropriétés** (État technique, gestion, financier) : Sont-elles redressables ? Si elles ne sont pas redressables, sous quelles conditions peut-on les requalifier (en logements sociaux par exemple) suite à la mise en œuvre d'un programme de travaux ? Quelle est la pérennité technique du bâti, faut-il envisager des démolitions ?
- **Diagnostic social :** anticiper le volume de relogements nécessaires (soit liés à des démolitions, soit liés à l'insolvabilité des ménages, en perspective d'un redressement des copropriétés qui se maintiendront sous ce statut) ; identifier les situations d'habitat indigne et de propriétaires indélicats
- **Diagnostic urbain :** environnement immédiat, services publics, équipements, commerces, espaces verts, etc. Comment améliorer la qualité de vie ?
- **Diagnostic de marché :** positionnement actuel et potentiel des ensembles immobiliers concernés sur le marché ?

> Le pilotage des études préalables a un impact sur la qualité de la suite de la démarche : Comment se poser les bonnes questions et identifier les bons enjeux (par copropriété mais aussi à l'échelle du périmètre de l'ORCOD-IN) pour définir une stratégie la plus pertinente possible, et partagée dès l'amont ?

3/ À partir de cette connaissance plus fine des enjeux du site, **définir** les priorités et **une stratégie globale partagée, et assumée politiquement**.

Avant d'engager des moyens massifs (en portage notamment), il faut avoir une vision partagée du devenir de chaque copropriété, des stratégies à poursuivre et des conditions de mise en œuvre du projet. Cette vision s'inscrit dans le temps long, et prévoit le fait d'affiner la stratégie, notamment opérationnelle.

La stratégie se traduit dans la « Convention entre partenaires publics » au travers d'un projet et d'un programme précis, permettant d'atteindre les objectifs définis par la stratégie d'intervention.

L'EPFIF souligne, au vu de ses expériences, que la définition d'une stratégie résulte nécessairement de la combinaison d'approches : capacité des copropriétés à se maintenir ou non sous ce statut, transformation en LLS, opportunité d'une démolition au regard des enjeux urbains… Ces angles d'approche sont confrontés aux conditions de leur mise en œuvre : partage des objectifs entre tous les partenaires, engagement politique de l'État et des collectivités concernées, condition de mobilisation des bailleurs sociaux, ressources et moyens mobilisables – financements, relogement etc. Selon les sites, et selon les secteurs ou objets au sein d'un même projet, la temporalité et la maturité de ces orientations survient selon des temps différents.

4/ Définition des moyens financiers et humains disponibles

L'ORCOD-IN mobilise des moyens financiers importants, notamment ceux de l'ANAH et de l'ANRU conformément à leurs règlements d'intervention, ainsi que le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement dédiée aux ORCOD-IN le cas échéant, et ceux des collectivités. En outre, le projet identifie les éventuelles recettes issues de l'opération : revenus locatifs en phase de portage immobilier, recettes foncières issues de l'opération d'aménagement.

Les partenaires précisent également les moyens humains mobilisés pour intervenir sur l'ensemble des volets : moyens de la justice pour accompagner les copropriétés dans leur redressement (Tribunal d'instance et Tribunal de Grande Instance, pour les procédures de recouvrement d'impayés notamment, et pour accompagner les mises sous administration provisoire), moyens de France Domaine pour l'estimation des biens en vue des actions de portage immobilier, moyens de l'Agence Régionale de Santé, du Procureur, de la police et des équipes d'hygiène au sein des collectivités pour la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

La création de l'ORCOD-IN (processus réglementaire)

À l'issue des études de préfiguration et du portage d'une stratégie collective, le processus décrit ci-contre aboutit à la publication d'un Décret de création de l'ORCOD-IN en Conseil d'État.

La DHUP est chargée de produire une **étude d'impact** en amont de l'examen du projet de décret par le CE. Elle doit permettre de préciser le **périmètre** proposé, et d'appréhender les enjeux en termes de **moyens mobilisés** pour l'État (à tous niveaux : justice, ARS, impôts, etc.), ses agences et les collectivités. (cf. annexe 1 : Décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 créant l'ORCOD-IN du Bas Clichy)

Les étapes de création d'une ORCOD-IN

1. Réalisation d'une étude d'impact
2. Présentation du dossier de création de l'ORCOD-IN contenant l'étude d'impact
3. Arbitrage interministeriel mobilisant notamment Bercy
4. Examen du conseil d'Etat
5. Publication du Décret de création de l'ORCOD-IN

Source : Ville et Habitat

La convention entre partenaires publics

La convention est le support partenarial de mise en œuvre du projet. Élaborée et coordonnée par l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD-IN, elle acte les **orientations stratégiques** connues à ce stade, et **concrétise l'engagement de moyens** des uns et des autres (moyens financiers, humains, adaptation des procédures…).

À titre d'exemple, la Convention des partenaires publics de l'ORCOD-IN du Bas Clichy prévoit parmi d'autres l'engagement de la Ville à déléguer à l'EPFIF son droit de préemption urbain renforcé ; l'EPFIF s'engage à acquérir et porter un volume estimatif de 1200 à 1400 logements en vue du projet urbain et de la stratégie habitat à préciser ; le ministère de la Justice s'engage à affecter 2 greffiers et 2 juges de l'expropriation supplémentaires au Tribunal de Grande Instance de Bobigny, l'État s'engage à mettre en œuvre le relogement en mobilisant si nécessaire le pouvoir de désignation du Préfet, etc.

Les modalités de **gouvernance** sont également précisées en termes de positionnement, rôle et responsabilité des différentes instances (cf. schéma ci-dessous et annexe 2 : les acteurs signataires de la convention de l'ORCOD-IN du Bas Clichy et leur intervention).

La convention partenariale ne fige pas le projet, elle doit permettre **souplesse et évolutivité** inhérentes à un projet intégré de long terme. Sur l'ORCOD-IN du Bas Clichy, des études ont ainsi été lancées suite à la signature de la convention partenariale pour préciser le projet urbain et la stratégie habitat et ajuster le nombre de logements à acquérir en conséquence. La convention doit aussi permettre de pouvoir réagir aux évolutions constatées sur le site : un des bâtiments de la copropriété de l'Étoile du Chêne Pointu a fait l'objet d'un péril et d'une évacuation d'urgence en juin 2016. La démolition de ce bâtiment n'était pas programmée dans la convention, mais les partenaires ont acté cette nécessité et amendé le projet urbain et le programme d'intervention en ce sens.

La signature de la convention **permet d'engager opérationnellement l'ORCOD-IN** : acquisition de logements par l'opérateur, constitution d'équipes dédiées et lancement de marchés de prestation de services et/ou de travaux.

Au besoin, d'autres conventions partenariales ou protocoles dédiés (bilatérales, et/ou avec des acteurs non-signataires de la convention partenariale de l'ORCOD) peuvent être signés, tels que par exemple le protocole de relogement avec l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux (signature du protocole de relogements de l'ORCOD-IN du Bas Clichy en mai 2017, soit 1 an et demi après la signature de la convention partenariale).

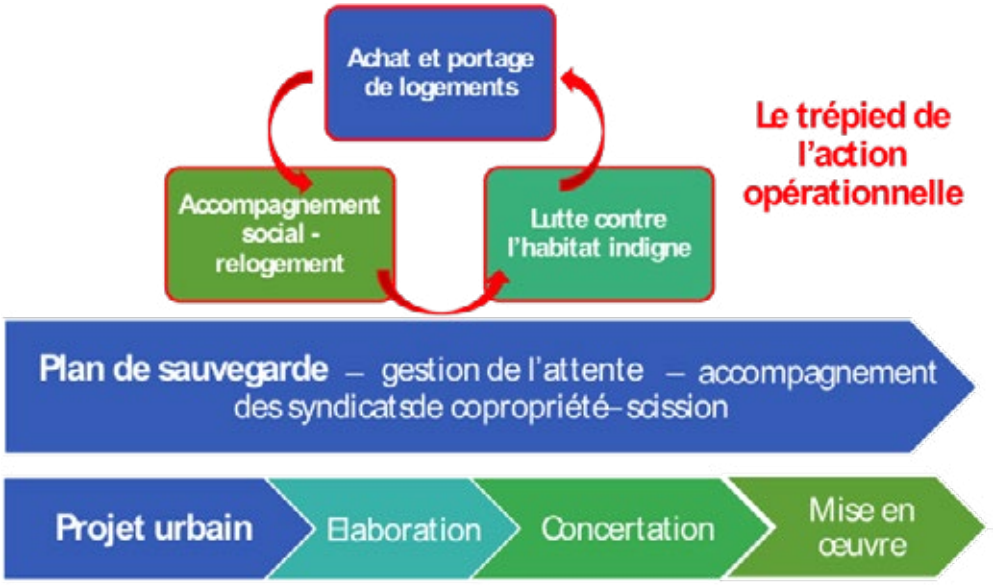
RÉCAPITULATIF

Les différentes étapes de création de l'ORCOD-IN du Bas Clichy

Source : Ville et Habitat

Les champs d'intervention en ORCOD-IN

Source : EPFIF



5

Points d'attention dans la mise en place d'une ORCOD-IN

La coordination des acteurs et la définition de la gouvernance

Les ORCOD-IN, en étant qualifiées « d'opération d'intérêt national », sont portées par l'État qui délègue la mise en œuvre à un opérateur (l'EPFIF dans notre cas). Comme pour toute OIN, la bonne articulation entre l'État, pilote du dispositif, et les collectivités locales est essentielle. L'État intervient en effet, en lien avec elles, sur des champs impliquant les collectivités : habitat et aménagement en particulier.

Le Maire et le président de l'EPCI sont particulièrement associés à la conduite stratégique du projet, non seulement en tant qu'élus référents pour le territoire de l'ORCOD-IN mais aussi au titre des compétences restant de responsabilité communale (pouvoir de police générale et spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne, politique communale du logement, de l'urbanisme, etc.).

La répartition des rôles et compétences entre commune et intercommunalité dans la gouvernance de l'ORCOD, comme sur de nombreux autres sujets, recouvre une diversité de configurations. La construction parfois progressive des EPCI implique de prévoir dans la convention les tâches dévolues à l'une et l'autre et les évolutions envisageables de cette répartition (politique de l'habitat, urbanisme, développement économique, équipements et espaces publics d'intérêt communautaire…).

En outre, les ORCOD-IN déployées jusqu'ici s'inscrivent dans des périmètres de renouvellement urbain au titre du NPNRU, portant parfois sur un périmètre et des objets plus larges. L'articulation entre la gouvernance de l'ORCOD-IN et celle des NPRU est donc à préciser, en s'appuyant sur la convention nationale ANRU-ANAH de 2015 qui précise les champs d'intervention de chaque agence.

L'articulation de l'ORCOD-IN avec un projet de territoire plus global

Le projet de requalification de copropriétés dégradées s'inscrit nécessairement dans un périmètre plus large et sur une vision de long terme. C'est une des principales conditions de réussite de l'intervention massive que représente une ORCOD-IN : elle trouve son sens au sein d'un ensemble de projets et politiques publiques garantissant la transformation d'un territoire et des conditions de vie de ses habitants.

La bonne articulation des échelles de projet, et des mécanismes de gouvernance qui leurs sont propres, est nécessaire tant à la réussite des ORCOD-IN (ampleur de la transformation urbaine permettant le redressement de copropriétés,

positionnement de marché intégrant la livraison de nouvelles opérations dans le cadre du NPRU…) que pour le projet de renouvellement urbain plus large (notamment garantie que le traitement des copropriétés au même titre que le parc social ne conduise pas à un quartier « à deux vitesses »).

Cette articulation porte aussi sur les outils de l'urbanisme opérationnel à mobiliser. À Clichy-sous-Bois, la ZAC créée au sein du périmètre de l'ORCOD-IN du Bas Clichy à l'initiative de l'État s'articule avec les autres outils d'aménagement en œuvre dans le périmètre global du NPNRU et de transformation de la ville de Clichy.

La prise en compte de la situation de départ des immeubles concernés

À Clichy, la conception d'origine des bâtiments et les conditions de leur entretien dans la longue durée constituent des facteurs très fort de fragilité du bâti, et conditionnent fortement les stratégies d'intervention dans le sens d'un renouvellement large du bâti. D'autres contextes, techniques mais aussi relatifs à l'occupation sociale, à la santé financière ou à l'environnement urbain, peuvent conduire à des stratégies différentes pour le devenir des copropriétés et sont à apprécier en fonction du site concerné.

La mobilisation de compétences et expertises spécifiques et de moyens humains et financiers exceptionnels

Au regard des multiples volets d'intervention d'une ORCOD-IN, une ingénierie dédiée doit être mobilisée, pour s'assurer d'expertises importantes, de savoir-faire et d'opérateurs spécialisés sur certains sujets.

Pour les ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois et de Grigny, l'EPFIF s'est doté en interne et en externe de compétences variées, notamment sur les métiers de gestion technique (travaux sur les logements acquis), locative et sociale (ménages restant locataires le temps du portage).

L'objectif de recyclage de certains immeubles implique un relogement parfois de grande ampleur; l'opérateur s'appuie sur l'État pour animer un partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire pouvant contribuer à reloger les ménages dans une logique de parcours résidentiel ascendant. De la même manière, des opérateurs offrant des solutions d'accession à la propriété adaptées aux situations des ménages peuvent être associés dans la programmation immobilière des ORCOD-IN.

Enfin, le partenariat avec les bailleurs sociaux est aussi essentiel pour bien cibler les solutions de recyclage visant à la transformation totale ou partielle de copropriétés en logements locatifs sociaux: les bailleurs s'engageant sur une longue durée, leur expertise est précieuse pour garantir la réussite de ces opérations.

À Clichy, l'EPFIF s'appuie sur une diversité de métiers, opérateurs et bailleurs pour permettre la mise en œuvre des 3 piliers de l'ORCOD-IN.

Au-delà de ces expertises nécessaires, les moyens humains et financiers à mobiliser pour conduire l'opération sont de grande ampleur:

- La conduite d'un « projet intégré » nécessite une équipe disponible et compétente à même de piloter et coordonner l'ensemble des volets de l'ORCOD;
- La disponibilité voire le renforcement des personnels des partenaires sont indispensables pour la bonne mise en œuvre du projet, notamment: les équipes de la DNID et de la justice pour l'acquisition et le portage, de l'ARS, des communes, du procureur et de la police pour la lutte contre l'habitat indigne, du Tribunal pour amplifier les procédures de recouvrement des impayés;
- L'engagement sur les moyens financiers mobilisés notamment par l'ANAH, les collectivités, l'ANRU, les bailleurs sociaux, en complément de la mobilisation des ressources de la TSE par l'EPFIF.

Le relogement et la stratégie habitat

La transformation de la vocation très sociale de fait des grandes copropriétés dégradées rend nécessaire une approche à l'échelle des territoires plus larges. Le relogement, pour pouvoir fonctionner, doit s'appuyer sur une mobilisation importante des bailleurs sociaux; l'impulsion de l'État, au travers du Préfet et le cas échéant de son pouvoir de désignation, est essentielle à ce titre.

La reconstitution de logements sociaux neufs à même d'accueillir une partie du relogement hors site (et leur localisation précise), est aussi l'objet d'une attention des partenaires et de débats importants dès la construction de l'ORCOD-IN.

Texte à consulter :

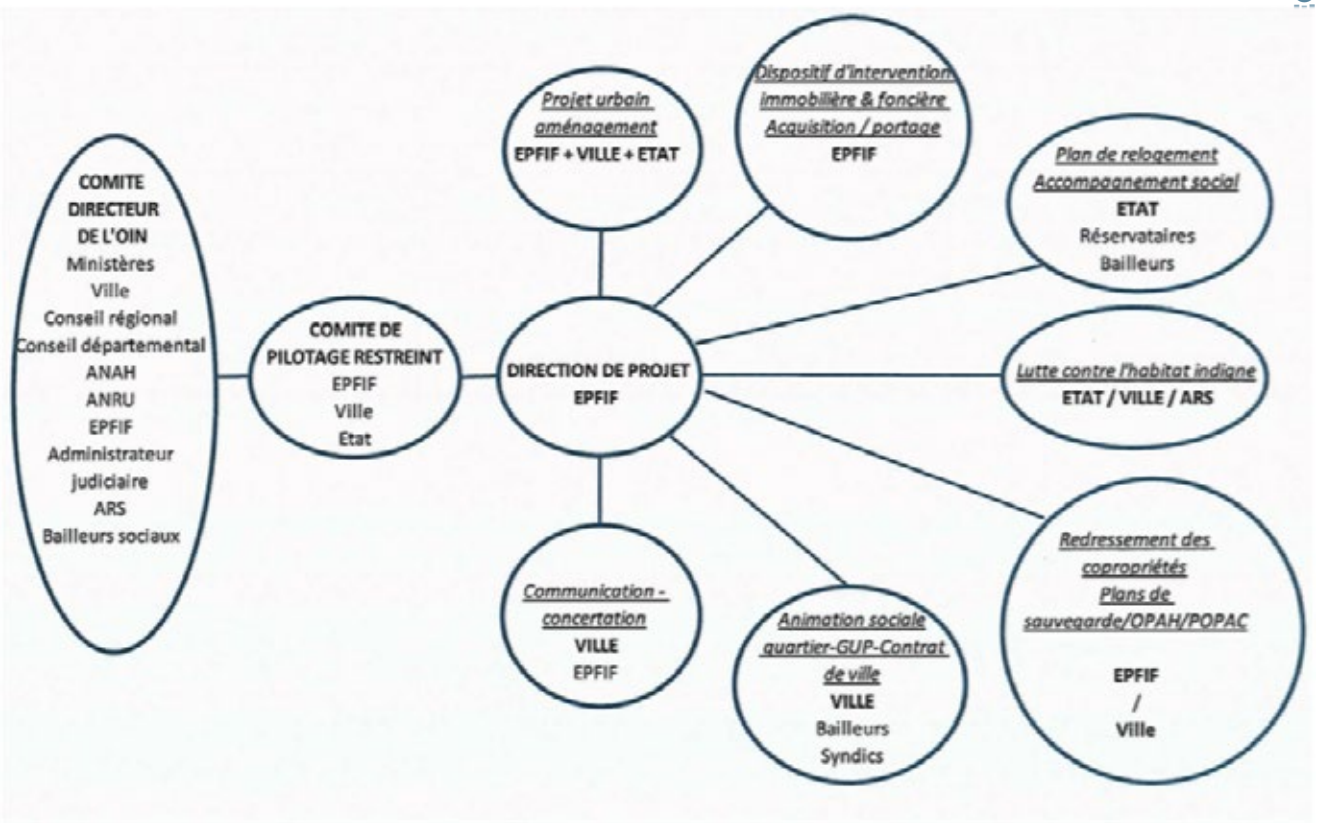
Décret du Conseil d'État – ORCOD-IN du Bas Clichy.

Décret n° 2015-99 du 25 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis).

Annexe

Les acteurs signataires de la convention ORCOD-IN du Bas Clichy et leur intervention

Source : Convention partenariale ORCOD-IN Bas Clichy



PARTIE III — LA **PROCÉDURE DE CARENCE** D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Objectif	**Procédure de recyclage de la copropriété dont l'état de dégradation est irrémédiable**
Constat	› en raison de graves difficultés financières ou de gestion, et de l'importance des travaux à mettre en œuvre › le SDC se trouve dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants
Initiative – saisine	› Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat (avec un projet d'acquisition publique et un projet de plan de relogement) Ou après accord Maire/président EPCI : › Représentant de l'État dans le département › Syndic › Administrateur provisoire › Copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du SDC
Élaboration	› Saisine du président du Tribunal de Grande Instance (TGI) › Désignations d'experts, qui constatent : – Importance du déséquilibre financier – Répartition des dettes par copropriétaires – Nature et état des parties communes – Nature et coût des travaux à mettre en œuvre pour assurer la sécurité et la santé des occupants › Au vu des conclusions de l'expertise judiciaire, le président du TGI déclare l'état de carence du SDC (ordonnance) et l'expropriation totale de l'immeuble ou limitée aux seules parties communes › Expropriation au profit de la commune, EPCI, opérateur ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées ou concessionnaire d'aménagement › Possibilité de désignation administrateur provisoire pour : – Préparer la liquidation des dettes – Assurer les interventions urgentes de mise en sécurité
Financement	Opération financée* sur la base d'un bilan d'aménagement : › L'assiette de subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC (dépenses diminuées des recettes) * financement en attente du décret Anah **Aide à l'ingénierie :** › Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) **Aide au redressement de la gestion** (cf. fiche spécifique) **Aide aux travaux sur les parties communes :** › **Majoration jusqu'à 100 %** du montant des travaux HT pour les **travaux d'urgence**
Bénéficiaire	Collectivité maître d'ouvrage
Financeur	Anah/ ANRU dans le cadre du NPNRU
Références réglementaires	CCH L.615-6 à 10 (procédure carence) CCH L.321-1 (financement carence par l'Anah)

CARENCE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Exemple de la copropriété « les Tilleuls » à Uckange (57)

Code de la Construction et de l'Habitation
Art. L615-6

MOTS-CLÉS

Copropriétés récentes en ZUS (PNRU), traitement de l'habitat dégradé, carence d'un syndicat de copropriétaires, administration provisoire, marché immobilier détendu, marchands de sommeil

1 Les acteurs

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, EPCI compétent en matière d'habitat.

Maître d'ouvrage délégué : Etablissement Public Foncier de Lorraine

Ont été particulièrement mobilisés : le préfet de Moselle, le PEDEC, le sous-préfet de Thionville, la commune d'Uckange, l'ARS, France Domaines

Délégation locale : DDT 57

Coordonnateur : René Bresson

2 Objectifs de l'opération

Après une approche approfondie dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde, le constat partagé de la dégradation irréversible de la situation et de l'impossibilité à recycler le bâtiment conduit les acteurs à décider l'appropriation publique de l'immeuble en vue de sa démolition et d'un recyclage de l'emprise foncière.

3 Le contexte

Construit en 1968 par l'architecte Dubuisson pour la COFIMEG pour le logement des cadres de SOLLAC, l'immeuble est constitué d'un bâtiment unique de 12 étages (13 niveaux) sur parking souterrain, et d'une chaufferie ; il comporte :

- 192 logements (avec une typologie variée, et des duplex de 175 m²)
- 3 locaux commerciaux, 1 loge
- en sous-sol : 24 boxes combinés avec caves, 39 caves isolées et 61 boxes isolés
- 83 parkings extérieurs privatifs

Construit selon les principes de Le Corbusier, il présente un accès unique avec 2 ascenseurs desservant des rues intérieures tous les trois étages. Les 192 logements (souvent en duplex) sont distribués le long de ces rues.

L'immeuble est vendu et mis en copropriété en 1988.

Il subit un grave sinistre en 1993, et sombre depuis dans une spirale de dégradation :

- disparition progressive des propriétaires occupants (il en reste 35 en 2009),
- bailleurs logeant sans discernement des familles réfugiées de territoires ravagés par la guerre et peu familiers des usages d'un immeuble collectif (Kosovo, notamment),
- dégradation du bâti et des parties communes de l'immeuble (absence de gros entretien depuis l'origine, nombreux composants en fin de vie),
- situation préoccupante en matière de sécurité incendie,
- hausse des charges, dégradation du service rendu (vandalisme),
- abandon de la conduite de la chaufferie par le prestataire resté impayé,
- effondrement des valeurs immobilières (< 1/3 du prix moyen du marché local),
- explosion de l'impayé de charges (2,5 fois le budget annuel), dont une part indéterminée est irrécouvrable,
- augmentation constante de la dette fournisseurs (> 1 000 000 €, Veolia eau et Gaz de France)
- concentration de ménages en grande difficulté économique (90 % des locataires et 2/3 des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté),
- incapacité du syndicat des copropriétaires à s'engager dans le redressement de la situation de gestion et dans la requalification de l'immeuble.
- l'immeuble est le centre d'un trafic de stupéfiants.
- L'immeuble, qui fut une résidence de grand standing, est au centre d'un quartier d'habitat social dédensifié à la fin des années soixante-dix, et qui fait actuellement l'objet d'un programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.
- Le marché immobilier est très détendu (territoire en déprise économique après arrêt

de l'activité sidérurgique), rentabilité locative élevée, 1/3 des logements appartient à des SCI maximisant leurs profits à court terme.

4
Cadre réglementaire de la carence

Depuis la réalisation de cette opération, qui a servi de test pour l'application de cette procédure, la marche à suivre a été précisée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les articles L615-6 à -8 du code de la construction et de l'habitation ont été modifiés pour permettre une meilleure articulation de la procédure judiciaire avec la démarche d'élaboration et de validation du projet de recyclage.

L'article L615-9, créé par la même loi, facilite le maintien dans les lieux des propriétaires occupants expropriés en attendant leur relogement.

L'article L615-10 propose un dispositif expérimental d'expropriation partielle des parties communes uniquement après démembrement des lots de copropriété ; il ne concerne pas cette opération.

D'autre part, l'ordonnance n° 2014-1 345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a profondément restructuré ce code.

Code de la construction et de l'habitation

Article L615-6

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

I.

Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

II.

Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

III.

Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'État dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

La notification des conclusions de l'expertise judiciaire vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 1 331-22 à L. 1 331-30 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du présent code.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

IV.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou

au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est transmise au représentant de l'État dans le département

V.

Au cours de la première assemblée délibérante suivant l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

VI.

Le cas échéant, dans l'ordonnance prononçant l'état de carence, le président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal de grande instance mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

VII.

Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance de carence.

VIII.

La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire.

Article L615-7

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :

- **1°** déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;
- **2°** déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;
- **3°** indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- **4°** fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- **5°** fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L615-8

Modifié par ORDONNANCE n° 2014-1 345 du 6 novembre 2014 - art. 5

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 242-2 à L. 242-6, L. 311-1 à L. 311-8, L. 312-1, L. 321-2 à L. 321-6 et L. 323-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 322-1 à L. 322-12 du même code.

La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1 331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code.

Article L615-9

Créé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 72 (V)

Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

Article L615-10

Modifié par ORDONNANCE n° 2014-1 345 du 6 novembre 2014 - art. 5

I.

Par dérogation à l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une possibilité d'expropriation des parties communes est instaurée à titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans ce cas, les articles L. 242-1 à L. 242-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

II.

Lorsque le projet mentionné au V de l'article L. 615-6 du présent code prévoit l'expropriation de l'ensemble des parties communes, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut confier l'entretien de ces biens d'intérêt collectif à un opérateur ou désigner un opérateur au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

Au moment de l'établissement du contrat de concession ou de la prise de possession par l'opérateur, l'état descriptif de division de l'immeuble est mis à jour ou établi s'il n'existe pas. Aux biens privatifs mentionnés dans l'état de division est attachée une servitude des biens d'intérêt collectif. Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance, dont les modalités de révision sont prévues par décret, permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation de parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

Pour les propriétaires occupants, cette redevance ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

III.

L'opérateur est chargé d'entretenir et de veiller à la conservation des biens d'intérêt collectif. Il est responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il réalise un diagnostic technique des parties communes, établit un plan pluriannuel de travaux actualisé tous les trois ans et provisionne, dans sa comptabilité, des sommes en prévision de la réalisation des travaux.

IV.

Le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme peut lui être délégué.

V.

Dans le cadre de l'expérimentation prévue au présent article, en cas de déséquilibre financier important, l'opérateur peut demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation de procéder à l'expropriation totale de l'immeuble. Un nouveau projet d'appropriation publique doit alors être approuvé dans les conditions prévues au V de l'article L. 615-6 du présent code. La procédure est poursuivie dans les conditions prévues à l'article L. 615-7.

VI.

Après avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat à l'origine de l'expérimentation et des propriétaires des biens privatifs, l'immeuble peut faire l'objet d'une nouvelle mise en copropriété à la demande de l'opérateur. Les propriétaires versent alors une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées

à l'opérateur. Cette indemnité est répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété.

Remarque :

les articles du code de la construction et de l'habitation ont été profondément modifiés par la loi ALUR, compte tenu notamment de l'expérience acquise sur cette opération.

Les articles L615-9 et L 615-10 n'existaient pas en 2009. L'article L615-6 a été développé pour faciliter l'anticipation de l'élaboration du dossier projet la collectivité maître d'ouvrage. La durée de l'expertise a été réduit.

Code de l'expropriation

Article L222-2

Modifié par ORDONNANCE n° 2015-1 174 du 23 septembre 2015 - art. 9

L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 152-2 et L. 213-5 du code de l'urbanisme.

5
Étapes de l'intervention publique

La chronologie détaillée ci-dessous montre :

- la durée nécessaire à une prise de conscience partagée de la réalité d'une situation exceptionnellement difficile et atypique dans le territoire.
- les délais nécessaires à la mobilisation des partenariats techniques (maîtrise d'ouvrage déléguée) et financiers pour permettre la faisabilité du projet.

2004 : étude pré opérationnelle d'OPAH, sans suite.

2007 : diagnostic commandé par l'ANRU, la copropriété étant dans le périmètre du PNRU

20 mai 2008 : arrêté préfectoral mettant en place une commission d'élaboration de plan de sauvegarde et un coordonnateur.

24 au 26 juin 2009 : enquête sociale exhaustive

29 juin 2009 : sur requête du syndic, le président du TGI désigne un mandataire ad hoc (art 21-1 A de la loi n° 65-557).

Le coordonnateur alerte le préfet, le maire et le président de l'EPCI sur la gravité de la situation et son caractère irréversible.

31 août 2009 : restitution de l'enquête sociale réalisée dans 90 % des logements

29 septembre 2009 : la CAVF contracte avec une équipe de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un diagnostic et d'un projet de rénovation à réaliser dans le cadre du plan de sauvegarde.

23 novembre 2009 : le président de l'EPCI constitue avocat pour engager une requête pour obtenir la désignation d'experts par le président du TGI de Thionville. Requête déposée en janvier 2010 (engagement de la procédure « carence »).

17 décembre 2009 : le mandataire ad hoc rend un rapport concluant à la nécessité de faire expertiser l'état de carence du syndicat des copropriétaires.

25 février 2010 : ordonnance du TGI de Thionville désignant les experts

26 août 2010 – 10 septembre 2010 : remise des rapports des experts au président du TGI. Ils concluent à l'état de carence du syndicat.

6 octobre 2010 : le préfet présente le dossier au conseil d'administration de l'EPFL pour obtenir son concours.

15 octobre 2010 : Convocation des parties par le président du TGI pour le 19 novembre 2010.

Le coordonnateur assure la mise au point concertée de la chronologie des actions (convocation de l'AG par le syndic et des parties par le président du TGI, afin de respecter les impératifs d'information des propriétaires pour le syndic – art 59 du décret du 17 mars 1967 – préalablement à l'audience)
- Préparation de l'ordre du jour de l'AG avec l'avocat-conseil de la CAVF.

Octobre – novembre 2010 : Élaboration par la CAVF du dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition (il est important de préparer le dossier en temps masqué pour ne pas retarder la prise de l'arrêté préfectoral, et pouvoir donner le plus aux propriétaires qui le souhaitent la possibilité de vendre – toute période d'incertitude prolongée rendra l'immeuble totalement ingérable).

CCH – L615-7 : « Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Celui-ci comporte une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et

suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. »

Mise en forme d'un plan de relogement avec AMLI, filiale de Batigere recrutée par appel d'offres.

Conclusion de la négociation de la participation des collectivités locales au plan de financement (Il importe pour l'ANRU de pouvoir engager sa part du financement dans des délais courts, au risque de devoir l'engager sur d'autres projets)

18 novembre 2010: Assemblée générale de la copropriété -

Présentation de la procédure L615-6 en cours par le coordonnateur.

Avis de l'assemblée sur la conclusion des experts: Les rapports complets des experts avaient été joints à la convocation à l'AG, et tous les propriétaires présents ont exprimé par leur vote un point de vue « favorable à la conclusion du rapport des experts sur l'état de carence », à l'exception des investisseurs « douteux ». Les votes exprimés comme défavorables à la conclusion du rapport ont été décomptés à hauteur de 380430/1000000°; comme 615061/1000000° étaient présents ou représentés au moment de ce vote, ce rejet représente 61,8 % des votes exprimés. La loi ne prévoit nullement le vote qui a été organisé à l'occasion de cette assemblée générale ordinaire, et a fortiori aucune majorité pour en qualifier le résultat.

Ce vote a simplement été organisé pour permettre au syndic, mandataire légal du syndicat, de rendre compte des positions des différents acteurs. Mais les acteurs dominant l'AG lui ont refusé mandat pour le faire. Ce sera fait par le coordonnateur, que le président du TGI a souhaité entendre.

19 novembre 2010: Audition des parties par le président du TGI, demande de renvoi par l'avocat de la plus importante SCI, appelé le matin de l'audience par son client. Le président, pour préserver le caractère contradictoire des débats, convoque pour une autre audition le 23 novembre.

24 novembre 2010: président du TGI rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires. « en raison de graves difficultés financières et de l'importance des travaux à mettre en œuvre pour assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants ».

15 décembre 2010: Le conseil de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch délibère sur le dossier. (CCH – L615-7).

22 décembre 2010: Sur requête du syndic, le président du TGI rend une ordonnance désignant un administrateur provisoire de la copropriété au titre de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

14 avril 2011: la commission d'élaboration du PDS prend acte de la réorientation stratégique et réoriente la procédure plan de sauvegarde, pour que soit engagée l'appropriation publique de l'immeuble au titre de la carence du syndicat des copropriétaires (CCH art L615-6, modifié par la loi du 24 mars 2009)

4 juillet 2011: réunion publique de présentation du projet d'acquisition publique.

26 juillet 2011: incendie d'origine criminelle dans l'immeuble (décès d'une personne intoxiquée par les fumées), entraînant l'évacuation complète et le relogement urgent de l'ensemble des occupants.

28 juillet 2011: arrêté municipal interdisant l'accès à l'immeuble.

2 août 2011: l'administrateur provisoire ordonne la clôture de l'immeuble et la mise en place d'un gardiennage 24/24. coût: 1230 € HT/jour, à la charge du syndicat des copropriétaires – retenu sur les indemnités d'expropriation en cas d'impayé.

Septembre - octobre 2011: présentation du dossier projet au public, recueil des observations.

Décembre 2012: tous les occupants en titre évacués suite à l'incendie sont relogés.

16 janvier 2012: Arrêté de DUP et de cessibilité signé par le préfet de Moselle.

Août 2013: dernière ordonnance d'expropriation, l'immeuble est acquis en totalité par l'EPCI pour un montant global de 9220000 €

Septembre 2015 – novembre 2016: démolition de l'immeuble après désamiantage

Octobre 2017:

- cession du terrain à la commune qui va réaliser une opération de construction de logements
- des procédures étant toujours en cours concernant la fixation des indemnités d'expropriation, l'administrateur provisoire chargé de la liquidation du syndicat des coprorpiétaires ne peut clôturer les comptes pour liquider le syndicat des coprorpiétaires: il doit pouvoir préalablement retenir sur les indemnités d'expropriation définitives le montant des dettes des copropriétaires concernés.

De la décision à l'achèvement de la démolition, plus de 7 ans se sont écoulés.

6
Points sensibles

Coordination des acteurs

Un coordonnateur a été mis en place par le préfet pour activer la phase d'élaboration du plan de sauvegarde; il a ensuite été nommé coordonnateur des opérations d'appropriation publique pour la poursuite de sa mission après la réorientation stratégique.

Acteur extérieur indépendant, il avait toute liberté de mouvement et d'expression pour assure un partage efficace de l'information entre tous les acteurs, et une veille stratégique et tactique pour anticiper les difficultés potentielles. Il assurait le relais des questions nouvelles ou complexes au niveau de l'administration centrale (DHUP, DIHAL) et des agences (ANAH, ANRU). Il exerçait dans le cadre de cette mission une fonction d'AMO technique et juridique pour les services de la préfecture et des collectivités locales, produisant bilans d'étapes et notes d'orientation.

Partenariat

Dès que les acteurs ont admis l'idée qu'ils étaient confrontés au traitement d'une sorte de sinistre – ce qui s'est avéré durement réel lors de l'incendie de l'immeuble – ils ont coopéré de façon très constructive à la réalisation de l'objectif. L'aboutissement de cette opération complexe tient essentiellement au portage politique constant assuré conjointement par le président de l'EPCI, le maire et les préfets successifs.

Les acteurs: qui a fait quoi

Le président de l'EPCI a fait appel à un avocat qui a déposé la requête pour la désignation des experts par le président du TGI. Il a donné mandat à l'EPFL pour la réalisation de l'opération d'expropriation et de démolition. Il a fait valider par le conseil de communauté le projet dans ses différentes étapes, et la part de financement de l'EPCI.

Le maire de la commune a exercé ses pouvoirs de police pour interdire l'occupation de l'immeuble devenu inhabitable après le sinistre (ascenseurs et réseaux électriques détruits); il a pris un arrêté précisant les modalités de présentation du dossier projet au public préalablement à sa transmission au préfet.

Le préfet a convaincu le conseil d'administration de l'EPFL de s'engager dans la mission; il a négocié l'attribution d'une subvention exceptionnelle de 10 M€ par l'ANRU, et la contribution du conseil général et du conseil régional au financement de l'opération. Il a pris des dispositions pour organiser les bailleurs sociaux du département afin d'assurer rapidement le relogement des sinistrés.

La sous-préfète en charge de la politique de la ville a réuni les créanciers de la copropriété pour négocier des délais, et assuré le suivi du dossier pour le préfet.

Le sous-préfet d'arrondissement a facilité les contacts avec le président du TGI, et assuré l'appui de la gendarmerie en tant que de besoin.

Le président du TGI a entendu le coordonnateur pour la préparation de l'opération, convoqué et entendu les parties, constaté l'état de carence et nommé l'administrateur provisoire

Le service habitat de la DDT assurait le lien avec la CMT de l'ANRU pour l'inscription cohérente du projet dans le PRU, et l'instruction du dossier pour le financement par l'ANAH des travaux urgents.

L'ARS est intervenue avec l'appui du PNLHI pour la préparation d'un arrêté d'insalubrité remédiable suite au sinistre, avec un délai de réalisation suffisamment long pour que l'immeuble soit exproprié sans être réoccupé, et avant que la commune ne se trouve dans l'obligation de réaliser des travaux d'office.

Le chef de projet nommé par l'EPCI a réalisé le dossier projet, et la préparation, pour les arrêtés de cessibilité, de la liste exhaustive et à jour des propriétaires de lots dans la copropriété.

Les experts nommés par le président du TGI sur proposition du coordonnateur et sur requête du président de l'EPCI: un architecte a réalisé l'expertise technique et l'estimation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité des occupants; un expert-comptable a réalisé l'analyse de la situation financière.

L'Anah a financé des travaux d'urgence et les études techniques en phase d'élaboration du plan de sauvegarde (remise en service des ascenseurs)

L'ANRU a proposé le coordonnateur et financé sa mission, ainsi que l'ingénierie et les travaux de démolition, ainsi que le déficit foncier (subvention exceptionnelle de 10 000 000 € + 1,60 M€ en OPI), et financé les prises d'hypothèques par l'administrateur provisoire, inscrit comme maître d'ouvrage dans le plan de financement annexé à la convention du PRU.

L'EPFL a assuré pour l'EPCI la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations d'expropriation et de désamiantage puis démolition.

Dialogue avec France Domaines

Il importe de bien anticiper l'organisation des visites nécessaires à l'évaluation des biens, la taille de la copropriété impliquant dans le cas présent une présence à plein-temps de 2 agents pendant 3 semaines pour permettre la visite complète de l'immeuble, lot par lot.

La stabilisation de l'estimation globale et sommaire des biens a été un préalable à la négociation du montage financier de l'opération.

Dialogue avec la justice

Constat de la carence

Une procédure nouvelle, rendue possible par une loi votée six mois auparavant devait être mise en œuvre dans un territoire peu familiarisé à la problématique des copropriétés en difficulté.

Lorsque l'opération d'appropriation publique au motif de la carence a été envisagée, il n'existait qu'une seule expérience de la mise en œuvre de l'article L615-6 du CCH pour le constat de la carence d'une petite copropriété dont l'expropriation n'avait pas été poursuivie (25 rue de Paris à Villeneuve Saint Georges, 94).

Tous les acteurs étaient donc en position de découverte, sans repères connus.

Un dialogue direct avec le président du TGI a permis une appropriation partagée des nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation, et ce dialogue constructif s'est poursuivi jusqu'à son départ, après la désignation de l'administrateur provisoire.

Expropriation

Pour gérer efficacement la charge exceptionnelle liée à ce type d'expropriation concernant 135 copropriétaires et leur syndicat, un travail préparatoire a été réalisé avec le juge de l'expropriation, pour le tenir informé des cessions amiables actées suite à la DUP, afin de limiter le nombre d'ordonnances d'expropriation au minimum, et de permettre leur planification par un tribunal déjà très chargé à l'époque par les dossiers d'expropriation en cours pour la construction du TGV vers Strasbourg. Il a finalement été nécessaire de rendre 32 ordonnances d'expropriation, une centaine de traités d'adhésion aux arrêtés de cessibilité ayant été négociés à l'amiable.

ORDONNANCE CONSTATANT LA CARENCE

« Attendu que […] l'expert note que seulement 4 % des charges sont recouvrés ; la trésorerie disponible s'élève environ à 17 000 €

« que l'expert chiffre les travaux de mise aux normes à plus de 7 500 000 €

« qu'aucune contre-expertise n'est sollicitée

« que le tribunal constate que seul le non-règlement des deux fournisseurs principaux (Veolia et Gaz de France) permet de faire face aux charges courantes

« que le tribunal prend acte que les fonds nécessaires à la réalisation de travaux urgents de mise en sécurité font défaut
(598 500 € pour la mise en sécurité, le désenfumage et l'isolement coupe-feu)

« que l'assemblée générale des copropriétaires, dominée par des SCI, s'oppose à toute évolution en bloquant notamment les exécutions forcées

« que les syndics successifs ont constaté que la copropriété était ingérable

« que les personnes présentes à l'audience, hormis M. Stabile, constatent que la situation se dégrade constamment

« que dans ces conditions, il échet de constater l'état de carence de la copropriété.

PAR CES MOTIFS

Constatons l'état de carence de la copropriété « les Tilleuls » à Uckange

Le site industriel et l'immeuble des cadres mis en copropriété à la fermeture des hauts fourneaux, à droite

Délégation de maîtrise d'ouvrage à un acteur expérimenté

L'EPCI et la petite commune ne disposaient pas en interne des moyens humains nécessaires pour le traitement des problèmes juridiques et techniques particuliers du dossier.

Un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour
- la conduite de toutes les étapes de la procédure d'expropriation
- la conduite des opérations techniques de préparation et de réalisation de la démolition

a été confié à l'Etablissement Public Foncier Régional de Lorraine, dont la direction a été très réticente à s'engager dans l'opération, en regard des responsabilités qu'elle aurait eues en tant que propriétaire d'un immeuble occupé et potentiellement dangereux. Il a finalement été convenu que la mission se limiterait à la délégation de maîtrise d'ouvrage, sans que l'EPFL ne soit bénéficiaire de l'expropriation. C'est l'EPCI qui a pris cette responsabilité.

L'expérience de l'EPFL en matière d'appropriation publique et de recyclage de friches industrielles a été un apport précieux pour le bon déroulement des opérations.

Mise sous administration provisoire

Dès l'engagement des démarches de constat de la carence, le syndic s'est trouvé dépourvu des moyens d'exercer son mandat par une assemblée générale dominée par des SCI de marchands de sommeil. Il a été nécessaire de faire désigner un administrateur provisoire doté des pouvoirs de l'assemblée générale, avec la mission particulière de réaliser des travaux urgents indispensables à la sécurité des occupants, dans l'attente de leur relogement suite à l'expropriation.

Les nouvelles dispositions de l'article L615-6 permettent au juge de désigner l'administrateur provisoire dans l'ordonnance déclarant l'état de carence. Il est souhaitable que la requête en vue de la désignation d'experts devant constater l'état de carence propose cette disposition et pressente un administrateur prêt à s'engager dans ce type d'opération.

Anticipation de la gestion transitoire

Dès que la carence est constatée, il devient difficile de continuer à faire fonctionner la copropriété; il est nécessaire d'anticiper cette situation; il faut donc prévoir:
- la mise en place d'une administration provisoire et **le financement de ses moyens d'action**, la situation financière de la copropriété ne le permettant pas;
- les conditions dans lesquelles des lots peuvent être rachetés à l'amiable à court terme;
- les modalités de contrôle de l'accès à l'immeuble et la condamnation des logements vides pour éviter les squats, avec un budget gardiennage;
- une réalisation rapide du dossier projet qui doit être présenté à l'assemblée délibérante, puis au public et enfin au préfet pour la DUP. L'article 615-6 du CCH a été modifié en 2014 dans ce sens;
- les négociations avec les partenaires qui prendront part au financement de l'opération dès que la décision d'engager la procédure est prise et qu'une approche du budget a pu être réalisée.

Le site à la fin des années 1960

7
Montage financier

Coût de l'opération

Poste	Base Subventionnable
Acquisition des biens immobiliers	9 220 000€ (57%)
Gestion locative et technique du bien	1 583 223€ (10%)
Mise en sécurité et gros entretien	885 000€ (6%)
Frais de gestion du propriétaire	582 700€ (3%)
Neutralisation/ Démolition	2 133 077€ (14%)
Relogement	851 000€ (6%)
Ingénierie du projet	745 000€ (4%)
TOTAL	16 000 000€

Financement de l'opération

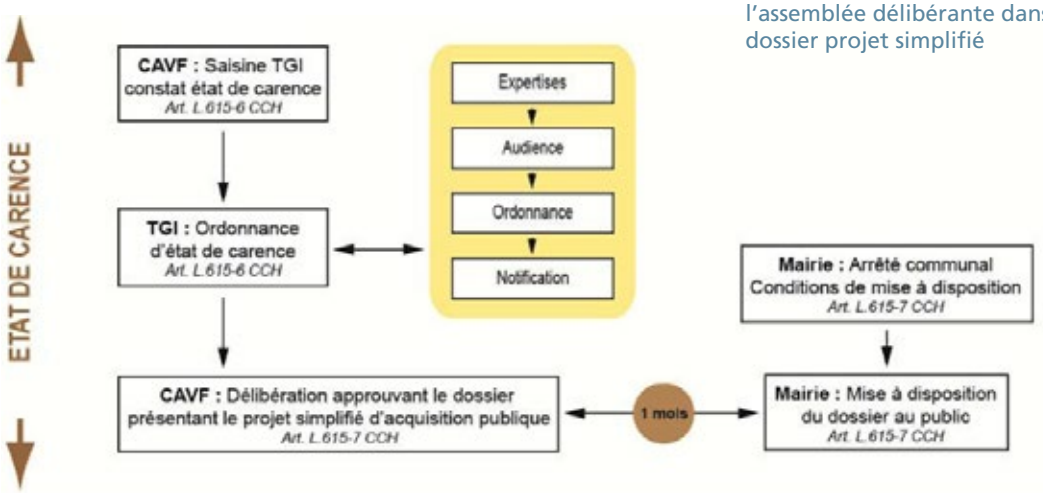
Contribution exceptionnelle de l'ANRU	10 000 000 €
Conseil régional de Lorraine	1 300 000 €
Conseil général de Moselle	1 300 000 €
Communauté d'Agglomération du Val de Fensch	800 000 €
Enveloppe départementale de l'ANRU Moselle (OPI)	2 600 000 €
TOTAL	16 000 000 €

Charge complémentaire pour la CAVF (part de TVA non récupérable)	350 000 €

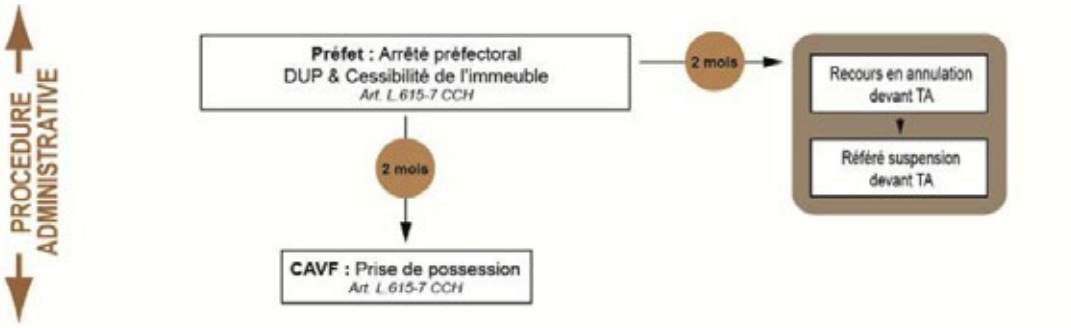
8
Planning initial

Phase administrative L615-6 (février 2010 - mars 2011)

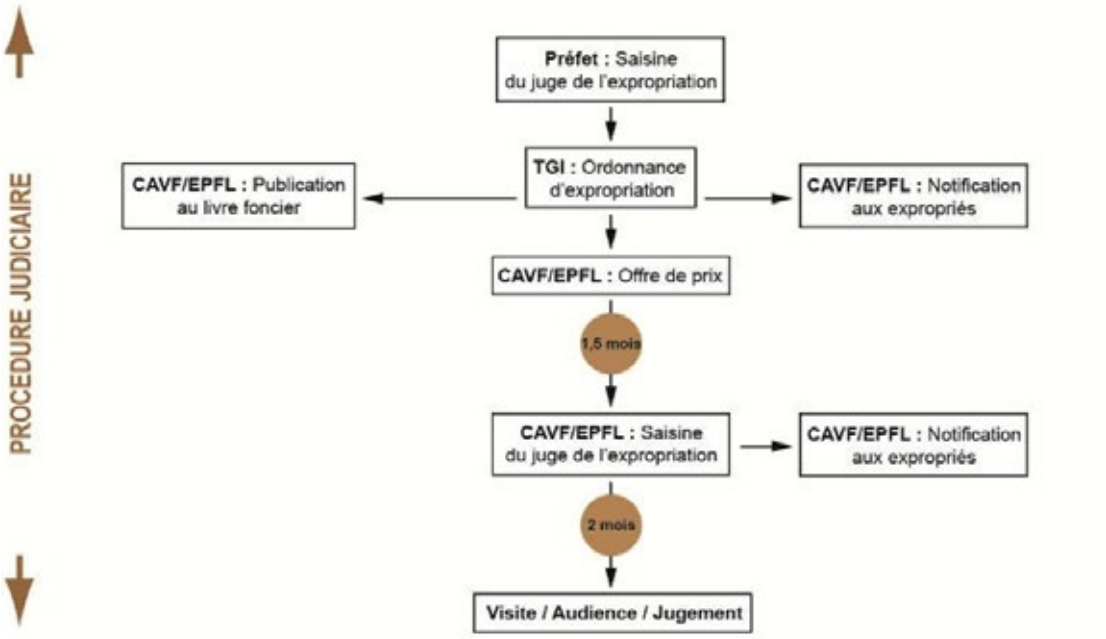
Ce planning a été présenté à l'assemblée délibérante dans le dossier projet simplifié



Phase administrative L615-7 (avril – août 2011)



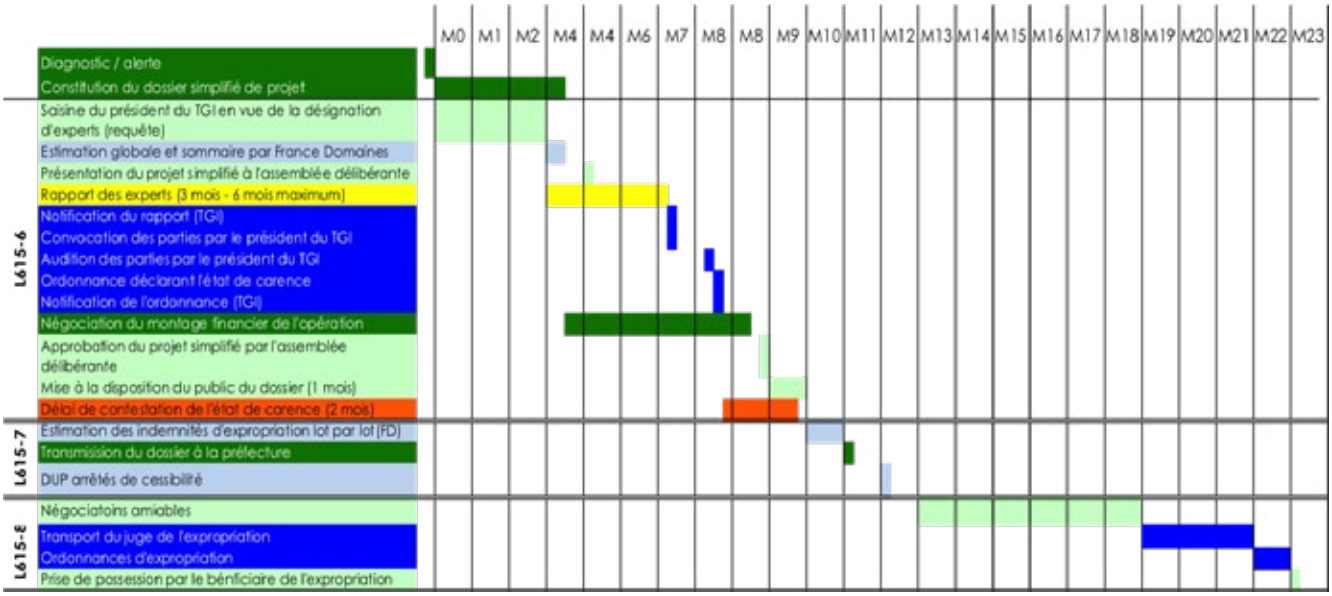
Phase judiciaire L615-8 (juin 2011 – février 2012)



9
Planning optimisé

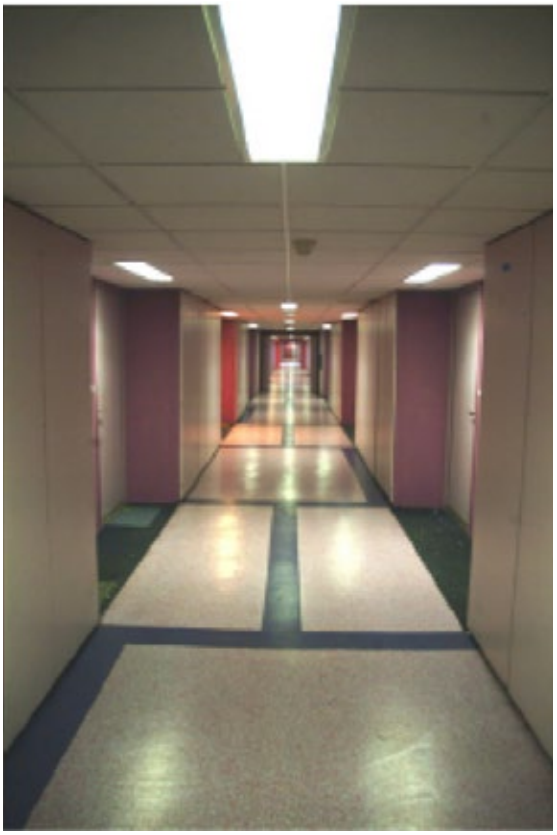
Le planning proposé ci-dessous est optimisé en fonction des nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de la loi ALUR.

La durée de la procédure peut fortement varier en fonction des moyens et de l'organisation de la juridiction locale.



10
Un immeuble de grand standing déclassé

Seul immeuble de 12 étages de la commune, « la tour » est un signal urbain visible depuis l'autoroute Metz - Luxembourg, facilement repérable par tous les clients des trafics organisés dans les parties communes.

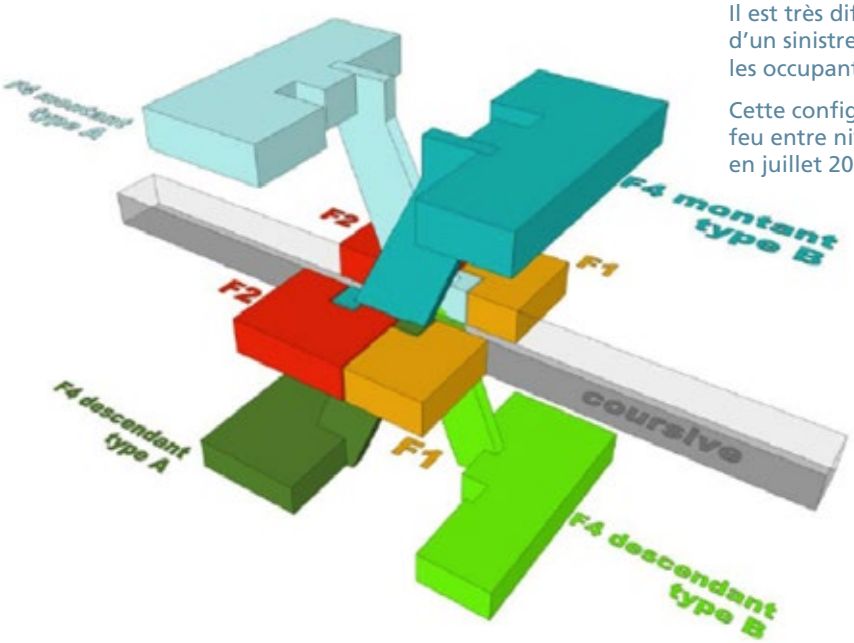


Les faux plafonds des coursives longues de 80 m et situées tous les trois niveaux constituent des cachettes prisées.

La distribution des logements simplex ou duplex autour des coursives centrales rend leur repérage particulièrement complexe.

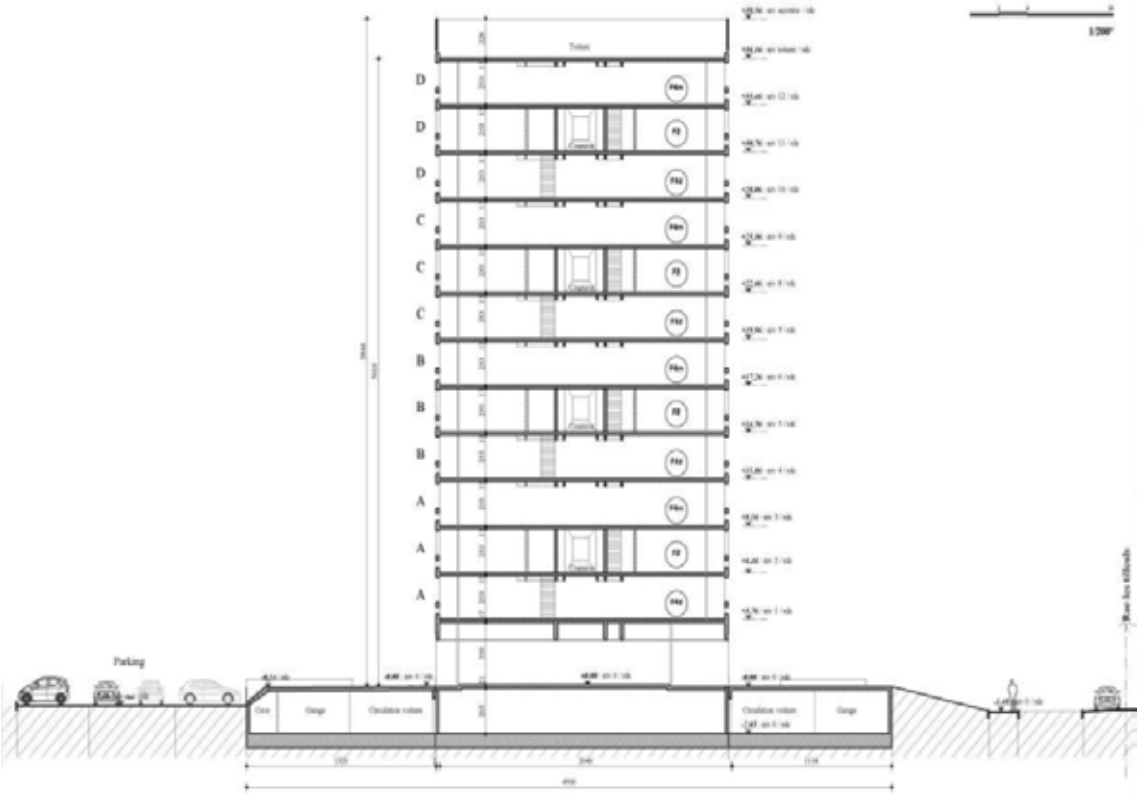
Il est très difficile pour les secours intervenant lors d'un sinistre de repérer l'accès à un logement dont les occupants se manifestent à la fenêtre.

Cette configuration a favorisé la propagation du feu entre niveaux lors du dernier sinistre survenu en juillet 2011.

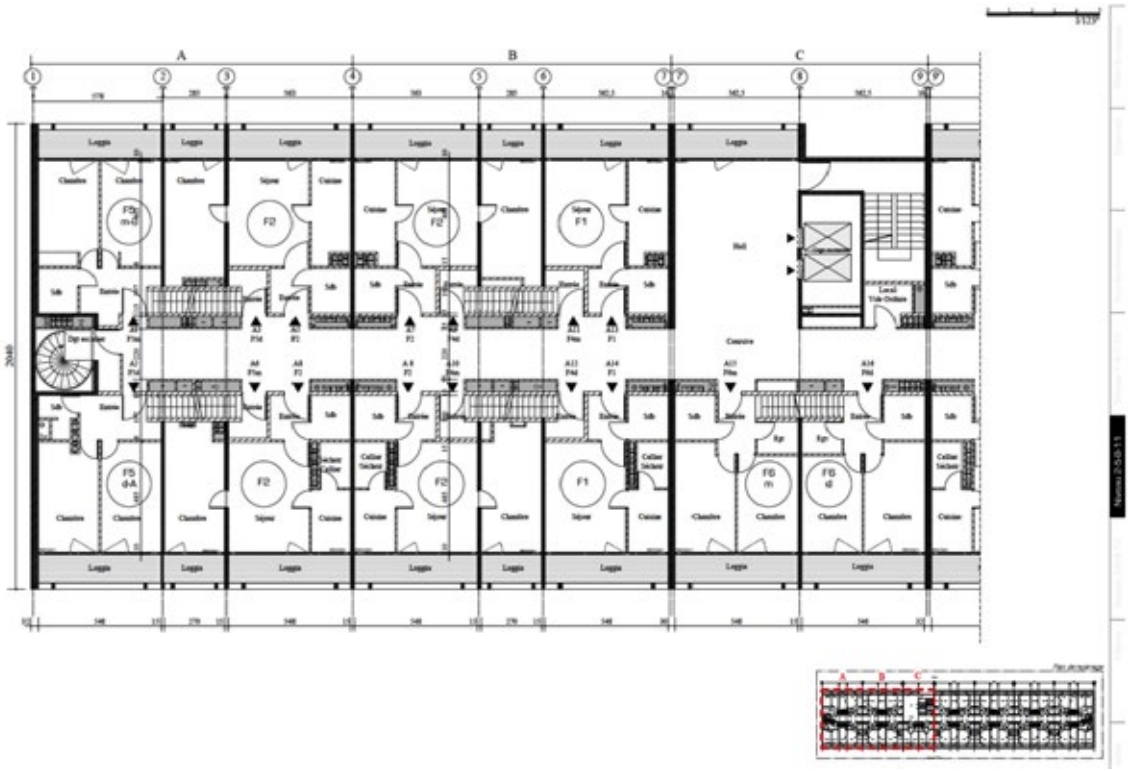


Coupe verticale :

La dalle du parking n'est pas accessible aux engins de secours.



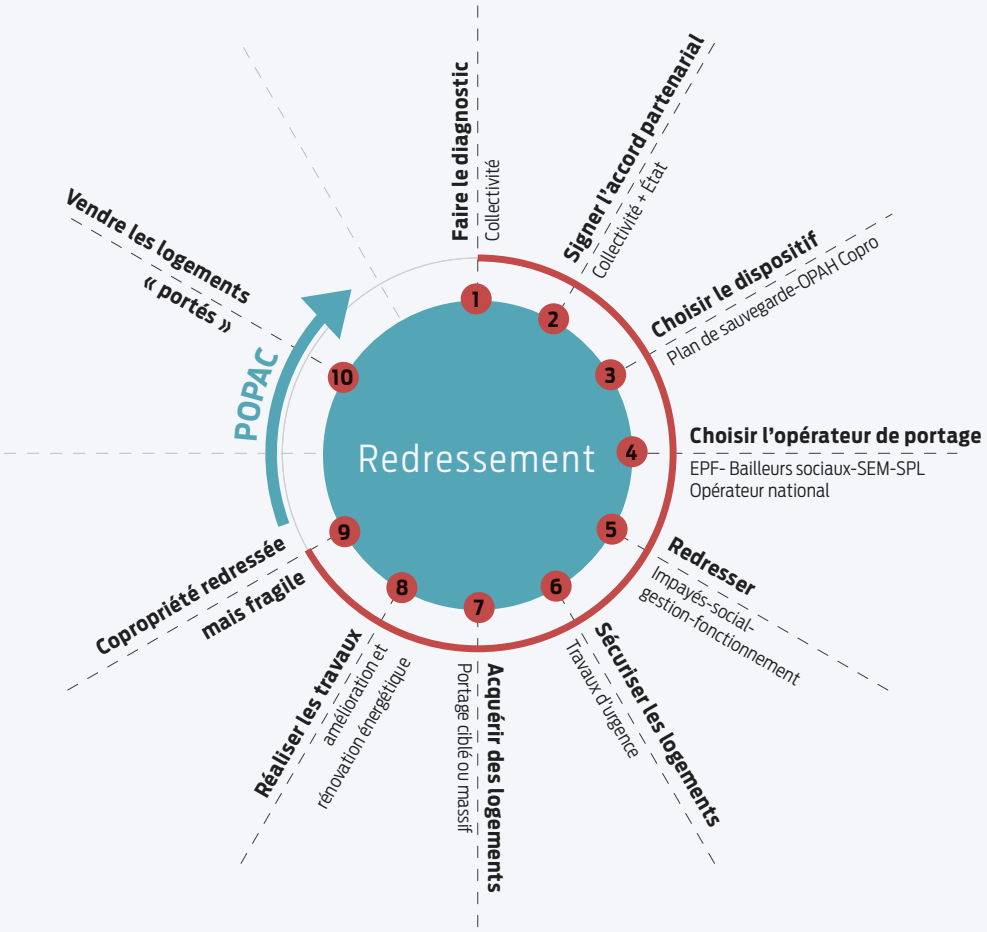
Plan partiel au niveau d'une coursive



Axe 2.
Des copropriétés dégradées **à sauvegarder** et **à redresser**

PARTIE I —
INTRODUCTION

LES OUTILS POUR **ACCÉLÉRER LE REDRESSEMENT** DES COPROPRIÉTÉS



1
Faire le diagnostic

La collectivité réalise une étude permettant de qualifier la situation de la copropriété ayant conclu à la faisabilité d'un redressement de la copropriété.

2
Signer l'accord partenarial

Cet accord partenarial sera formalisé dans le cadre d'une convention (ORCOD IN, ORCOD, NPNRU, ORT).

3
Choisir le dispositif

Les opérations de redressement nécessitent un investissement public important. C'est pourquoi « Initiative Copropriétés » propose la mobilisation des dispositifs de l'Anah qui sont améliorés : Plan de sauvegarde, OPAH Copropriétés dégradées, volet copropriétés d'OPAH et d'OPAH RU.

4
Choisir l'opérateur de portage

Peu d'opérations de portage provisoire de logements sont en cours aujourd'hui alors même que cet outil contribue à l'accélération du redressement de la copropriété.

De par les risques liés à cette activité qui génère des risques financiers pour les organismes porteurs, peu d'opérateurs s'engagent dans cette démarche.

« Initiative Copropriétés » propose un partenariat inédit avec la CDC- Banque des territoires et Action Logement Groupe pour permettre le redressement des copropriétés (portage, gestion, financement, etc.).

Il s'agit de travailler en complémentarité avec des opérateurs locaux.

5
Redresser (fonctionnement, impayés, social, gestion)

Conforter, soutenir et impliquer les professionnels de l'immobilier

Leur rôle est essentiel dans le traitement de la dette, la maîtrise des charges et le maintien de conditions minimales d'habitabilité.

- Professionnaliser les syndics et renforcer leurs moyens d'accompagnement par :
  - le développement de syndics spécialisés dans l'accompagnement de copropriétés en difficulté à travers la certification QualiSR ;
  - le financement des surcoûts de gestion par la généralisation et la simplification de l'aide à la gestion (dispositif Anah) ;
  - l'organisation de la Gestion Urbaine de Proximité du Parc Privé (nouveau dispositif Anah).
- Renforcer le partenariat avec les Administrateurs Judiciaires par :
  - le renforcement de l'articulation entre les dispositifs opérationnels de redressement et l'administrateur provisoire ;
  - le partenariat avec l'Association Syndicale Professionnelle des Administrateurs Judiciaires (ASPAJ) pour mieux faire connaître « Initiative Copropriétés », ses aides et dispositifs.

Mobiliser les bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes comme vecteur de stabilité

En lien avec l'USH, une charte nationale d'intervention des bailleurs sociaux présents dans les copropriétés sera élaborée (paiement des quotes-parts en une fois pour améliorer la trésorerie, conditions d'entrée dans la copropriété, etc.).

Mobiliser les acteurs institutionnels dans les actions de redressement par :

- la coordination avec les Agences régionales de santé (ARS) et les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) pour la lutte contre l'habitat indigne et plus particulièrement les faits de sur-occupation ;
- la coordination avec le TGI pour les procédures de recouvrement des impayés ;
- la coordination avec les services sociaux pour l'accélération des procédures d'accompagnement social ;
- la mobilisation des fournisseurs de fluide (ENGIE, Véolia, etc.) sur les négociations de dette et de contrats ;
- la mobilisation des nouvelles dispositions législatives relatives aux marchands de sommeil.

6
Sécuriser les logements

Comme pour les copropriétés en recyclage, l'Anah financera jusqu'à 100 % du montant HT les travaux de mise en sécurité des logements pour permettre des conditions d'habitabilité minimales.

7

Acquérir des logements

Par l'acquisition d'un nombre limité de lots (portage ciblé), un opérateur permet de redresser financièrement la copropriété et d'éviter l'arrivée de propriétaires impécunieux ou indélicats. Ce « portage » de logements est renforcé à travers :

- la mobilisation des collectivités locales pour garantir l'équilibre financier des opérations;
- la mobilisation des subventions de l'Anah relatives au portage ciblé de logements;
- la désignation d'un opérateur de portage ciblé.

8

Réaliser les travaux

La réalisation d'un programme de travaux de rénovation, y compris énergétique, nécessite de consolider les plans de financements des opérations pour permettre le vote des travaux en assemblée générale avec une approche individualisée de la situation de chaque copropriétaire.

Sécuriser les plans de financements et les modes opératoires de la rénovation

- permettre le préfinancement des subventions par :
  - la mobilisation des prêts Procivis prévus dans la convention Anah/UES Procivis;
  - la mobilisation des partenaires de l'État (CDC Banque des territoires et Action Logement Groupe);
- proposer une offre de services (CDC-Banque des territoires) pour les collectivités locales afin de :
  - faciliter la gestion de lots de copropriété pour le compte de tiers;
  - accompagner les collectivités dans leur programme de relogement;
  - être en Maîtrise d'Ouvrage déléguée pour la réalisation des travaux.

Rendre acceptables les restes à charge pour des copropriétaires à travers le co-financement des travaux, en améliorant les dispositifs de financement entre l'Anah et les collectivités locales, par :

- la majoration des financements Anah en complément de l'intervention des collectivités (nouveau dispositif);
- la mobilisation des différentes collectivités de la commune au Conseil régional.

9

Des copropriétés redressées mais qui restent fragiles

L'ensemble de ces actions et outils permettront le redressement de copropriétés qui peuvent cependant rester fragiles.

Face à ce type de situation, il sera nécessaire de développer d'autres dispositifs permettant de poursuivre un accompagnement et un soutien de la copropriété.

PARTIE II — LE VOLET « COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES » D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Objectif	**Dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété sur les plans de la gestion, accompagnement social et technique**
Initiative	Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat
Élaboration	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères pour les copropriétés
Contenu	**Convention d'OPAH signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah** **Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah**
Instance de pilotage	Comité techniques Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage
Financement	**Aide aux travaux sur les parties communes :** › 35 % maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense) › Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence › Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % › Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 €/lot **Aide à l'ingénierie :** › Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement › Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an › Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) **Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)** **Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)** **Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)**
Accompagnement social	Accès au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges à négocier avec l'autorité compétente
Portage ciblé de redressement	Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle
Durée	5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement
Financeur	Anah
Références réglementaires	CCH L.303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n° 2 à la délibération n° 2011-09 du CA Anah du 15 mars 2011 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence

REDRESSEMENT DE LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ EN CENTRE ANCIEN : LE RÔLE DE L'OPÉRATEUR

Exemple de Bastia (Corse)

MOTS-CLÉS

Copropriétés en centre ancien, traitement de l'habitat dégradé et indigne, redressement de la gestion

1 Les acteurs

Maître d'ouvrage : Ville de Bastia

Délégation locale de l'Anah

Opérateur : URBANIS

2 Synthèse

Périmètre : 31 copropriétés listées se trouvant sur le périmètre de l'OPAH RU (481 immeubles)

Origine du dispositif : étude pré-opérationnelle réalisée en 2007

Principaux enjeux : 31 immeubles très dégradés affectés de pathologies lourdes, non organisés ou désorganisés juridiquement.

Objectifs : organiser les copropriétés, réhabiliter les parties communes, lutter contre l'insalubrité et le péril, assurer le maintien sur place des populations modestes…

Mode opératoire : intervention de 5 jours par semaine dans une antenne située au cœur du périmètre dont 2 jours en accueil du public; comités techniques semestriels.

Équipe de suivi-animation : un chef de projet, une chargée d'opérations spécialisée en droit de la copropriété, un architecte, une adjointe d'opération

3 Le contexte

Le repérage d'immeubles dégradés lors de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de mettre en évidence l'existence d'immeubles très dégradés dans le centre ancien de Bastia. Pour une dizaine d'entre eux, leur état de dégradation est apparu tel qu'ils ont été jugés insalubres irrémédiables et font l'objet d'une procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Pour les autres (31 immeubles identifiés) malgré un état de dégradation avancé, il estimé qu'ils pourraient être maintenus et sauvés, mais au prix d'un coût de réhabilitation élevé, jugé comme difficilement supportable pour les copropriétaires. Certains des immeubles identifiés sont remarquables de par leur position dans l'espace urbain. Il s'agit d'immeubles « îlots » imposants, très hauts, ayant un rôle directeur dans l'organisation de la trame urbaine, et présentant des développés linéaires de façades très importants à traiter (jusqu'à 1 600 m² pour l'un d'eux). Ces particularités physiques les rendent très coûteux à réhabiliter et leurs propriétaires se sont peu à peu désengagés de leur entretien au fil des années.

Extrait de la convention de l'OPAH Copropriétés Dégradées de Bastia -

La convention d'OPAH « Copropriétés dégradées »

Signée le 2 juillet 2008, par la Ville de Bastia, l'État et l'Anah, la convention d'OPAH prévoyait une enveloppe de 7,65 millions d'euros (5,45 millions d'€ de l'Anah et 2,2 millions d'€ de la Ville de Bastia). Cette convention a été accompagnée de la liste des 31 immeubles prioritaires.

Cette liste a évolué en cours d'opération. Deux immeubles non réactifs aux incitations financières et à l'accompagnement renforcé ont fait l'objet d'une maîtrise publique (arrêté préfectoral d'insalubrité) irrémédiable avec évacuation de l'immeuble et la réalisation de travaux d'office conservatoires, et l'autre d'une expropriation pour démolition dans le cadre du PNRQAD. Deux nouveaux immeubles identifiés dans l'OPAH RU (dont 1 en péril) les ont remplacés.

La convention décrit un mode opératoire spécifique à ces immeubles prioritaires, partant du diagnostic de chaque immeuble pour définir un projet de traitement qui est accompagné dans le cadre d'un suivi opérationnel renforcé. Ce suivi renforcé doit permettre d'assister les copropriétés dégradées, par « l'assistance juridique », les « conseils en matière de gestion », « l'assistance technique aux copropriétaires », et « l'accompagnement social spécifique des ménages en difficulté ».

4
Le mode opératoire

Un suivi opérationnel renforcé : l'accompagnement à l'organisation juridique

En parallèle à la phase de diagnostic, l'opérateur a dû mettre en place un accompagnement renforcé des copropriétaires de ces immeubles afin de les aider à s'organiser juridiquement. Au démarrage de l'opération seulement 7 des 31 copropriétés étaient gérées. Les autres étaient sans syndics ou organisation de gestion, ni même de règlement de copropriété. Un long travail de pédagogie et de sensibilisation sur le droit de la copropriété et les notions de parties communes et privatives a dû être réalisé avant de pouvoir envisager le vote de travaux en assemblées générales. Le premier objectif de la convention d'OPAH CD était donc d'organiser les copropriétés. L'opérateur a mis en place une démarche d'organisation en 4 étapes* :

Étape 1

Identifier les propriétaires : L'opérateur et les services de la ville ont recherché par tous les moyens dont ils disposaient (matrice cadastrale, fiches hypothécaires, bouche-à-oreille…) les copropriétaires afin de les informer de leurs droits et devoirs en tant que copropriétaires mais aussi de la mise en place de l'OPAH et de la nécessité de procéder à des travaux dans les plus brefs délais vu l'état de dégradation de l'immeuble.

Étape 2

Faire désigner un administrateur provisoire par le Président du TGI afin de mettre en place une organisation juridique (art.47 du décret du 17 mars 1967). Dans le cadre de la sensibilisation des propriétaires, les copropriétés ont été incitées à adresser une requête au TGI via un avocat, afin d'obtenir une administration provisoire. Dans les cas les plus urgents, la Ville a effectué cette démarche à la place des copropriétaires. L'ordonnance prise au titre de l'article 47 du décret a donné à l'administrateur provisoire une obligation de faire dans un délai imparti.

Étape 3

Réunir une première assemblée générale. Généralement, le syndic désigné par le TGI comme administrateur provisoire se présente à sa propre succession (il n'y a pas à Bastia de mandataire de justice spécialisé dans la gestion des copropriétés). L'assemblée générale dûment convoquée par l'administrateur provisoire choisit un syndic, et missionne un géomètre chargé de réaliser un état descriptif de division (EDD). La réalisation de cet EDD est subventionnée par la Ville de Bastia à hauteur de 75 €/lot défini. (l'Anah peut également subventionner au titre de l'aide au redressement de la gestion.) Un 1er appel de fonds est voté afin d'assurer l'immeuble et de rémunérer le géomètre et le syndic.

Étape 4

Réunir une assemblée générale opérationnelle. Lors de cette assemblée générale, convoquée cette fois-ci par le syndic et non plus par l'administrateur judiciaire provisoire, l'EDD réalisé par le géomètre est approuvé et sert de cadre de gestion. Un budget de fonctionnement est validé et un maître d'œuvre et un bureau d'étude technique sont missionnés afin de réaliser un diagnostic structurel du bâti et de définir le phasage prioritaire des travaux de la copropriété.

Une fois cette 4e étape franchie, l'opérateur poursuit sa mission en validant les ordres du jour des AG et en étant présent à chacune d'entre elles.

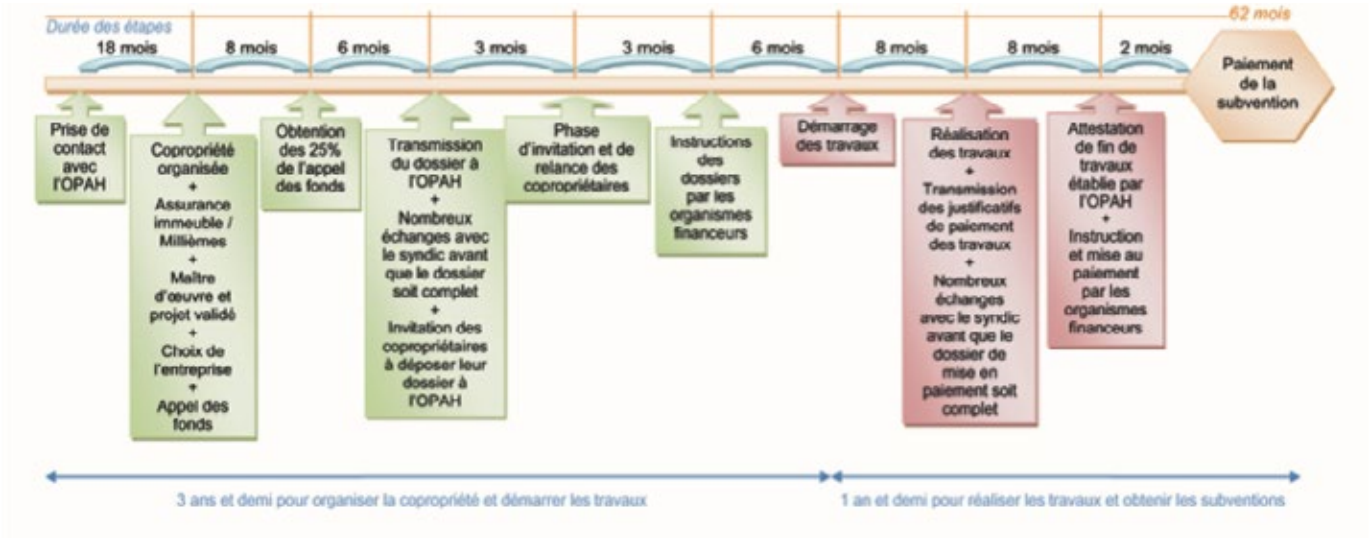
CARACTÉRISTIQUES DES 31 COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

- **60 %** de propriétaires bailleurs.
- **20 %** des PO ont des revenus modestes ou très modestes.
- Un montant moyen de travaux sur parties communes de **20 050** € par lot.
- **2/3** des immeubles présentent des difficultés importantes de fonctionnement et de gestion.

Exemple de réhabilitation d'un immeuble îlot

Délais :

La réalisation de ce type de procédure est difficilement compatible avec les délais d'une OPAH (5 ans) et la nécessité d'atteindre rapidement les objectifs. En effet, il a été constaté que dans le cadre des OPAH de Bastia, il faut en moyenne entre 18 à 24 mois pour parvenir à l'organisation d'une copropriété qui ne l'a jamais été auparavant. La mise en route d'une copropriété déjà organisée peut quant à elle être plus rapide. Le démarrage des travaux intervient généralement peu avant la 4e année d'opération. Ainsi parfois d'autres travaux sont encore nécessaires en cas de réalisation sur plusieurs tranches.



5

Les résultats de l'opération

Les résultats : 85 % des immeubles prioritaires sont administrés – 33 % ont bénéficié d'un accord de subvention.

Après 4 ans d'opération, 1/3 des 31 immeubles prioritaires ont bénéficié d'un engagement de subvention pour leur réhabilitation. 2,8 millions € de travaux ont été engagés avec un montant moyen de travaux de 20 050 € par lot.

2,3 millions € ont été alloués par l'Anah et la Ville de Bastia dont 1,9 million € d'aides au syndicat mobilisées et 452 K€ pour la réhabilitation de 32 logements dont 17 conventionnés. Ce qui représente 58 % du total des aides sollicitées sur l'ensemble du périmètre d'OPAH.

2/3 des copropriétés ont désigné un maître d'œuvre afin de définir leur programme de travaux.

L'ampleur des réhabilitations engagées et le traitement des immeubles îlots entamé dès la deuxième année d'opération sont la manifestation d'une volonté réelle des copropriétaires d'entretenir et de valoriser leur patrimoine mais aussi de mettre un terme au mauvais fonctionnement de leur immeuble.

Toutefois, les « mauvaises habitudes » sont fortement ancrées dans les manières de faire au quotidien des copropriétaires et des syndics, et un accompagnement spécifique devra encore être dispensé quelques années pour éviter le désinvestissement des propriétaires envers leur bien et le manque de diligence de certains syndics.

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : COOPÉRATION **ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE** ET **OPÉRATEUR DE SUIVI-ANIMATION** DANS LE CADRE DU TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Exemple de Paris

1
Les acteurs

Maître d'ouvrage : Ville de Paris

Délégataire : Département de Paris

Délégation locale : DRIHL UT 75

Opérateurs : Urbanis, SIEMP

2
Données clés

4 copropriétés constituées en 1949 à partir des biens d'un propriétaire unique construits en 1865 (pour vente à la découpe)
50 immeubles dont 7 en RHI, et 1 immeuble d'activité en monopropriété
Marché immobilier tendu, loyers souvent élevés
851 logements dont 2/3 de logements locatifs
56 % des logements <25 m²
État du bâti très dégradé.

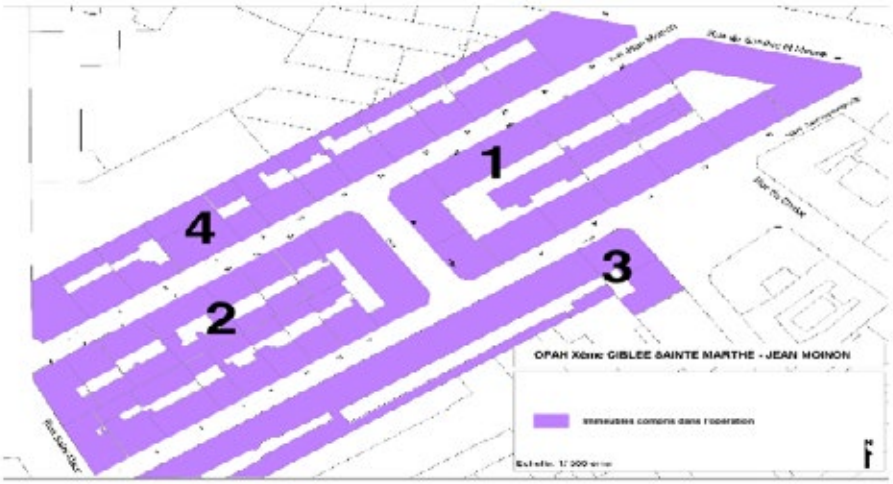
MOTS-CLÉS

Copropriétés en centre ancien, traitement de l'habitat dégradé et indigne, administration provisoire, réorganisation foncière

3
Le contexte

La lutte contre l'habitat indigne, priorité d'intervention de la Ville de Paris

La lutte contre l'habitat indigne est depuis le début des années 2000 la priorité d'intervention de la Ville de Paris sur l'habitat privé. Cette priorité s'est concrétisée à travers divers dispositifs opérationnels, dont l'OPAH de Renouvellement urbain Jean Moinon Sainte-Marthe, articulée avec un plan de sauvegarde et une Convention publique d'aménagement (CPA) confiée à la SIEMP.



Arrêté préfectoral du 21 mai 2004, art 1 (commission du plan de sauvegarde)

« Les difficultés d'ordre technique, social et juridique sur les copropriétés des rues Jean Moinon et Sainte-Marthe (10° arrondissement de Paris) ont conduit l'État, la Ville de Paris et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat à engager une OPAH de renouvellement urbain sur le secteur.

L'approfondissement des études, la nature des difficultés concernant la gestion à l'échelle des groupes d'immeubles formant chacun une unique et même copropriété, la nécessité d'interventions de la SIEMP pour la maîtrise publique de certains immeubles, justifient le renforcement de cette opération par la mise en place d'une démarche de plan de sauvegarde. »

Cette réorientation stratégique originale deux mois après le début de l'opération a permis de renforcer le pilotage et les moyens mis en œuvre par les différents financeurs (Anah, Ville de Paris, Conseil régional d'Ile-de-France, Caisse des dépôts et consignation).

La mise en place d'une administration provisoire des syndicats principaux (à l'échelle de chacun des 4 îlots d'immeubles) va permettre d'engager des actions de grande ampleur, à l'échelle du quartier, avec un décideur unique.

4
Les objectifs

• Remettre une gestion en place au niveau des syndicats principaux à l'abandon sans alourdir le fonctionnement du quartier par des coûts supplémentaires de fonctionnement et de la complexité.

• Installer et assurer une sécurité juridique au fonctionnement des syndicats secondaires au niveau de chacun des immeubles pour leur permettre d'engager des programmes de travaux importants nécessaires à la conservation des immeubles sans risque de blocage immédiat.

• Disposer d'une maîtrise d'ouvrage efficace pour réaliser, le cas échéant, les travaux relevant de la compétence des syndicats principaux (à l'échelle des groupes d'immeubles).

5
Rappel du cadre réglementaire

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article L29-1 :

« Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la

PRÉSENTATION DE L'OPAH RU JEAN MOINON – S^TE^ MARTHE

Animation : 2004-2012

Maître d'ouvrage : Ville de Paris

Opérateurs : URBANIS et SIEMP (RHI)

Périmètre : 1,5 hectare au N-E du 10e arrt. de Paris, comprenant 50 immeubles anciens (bâtis en 1865), répartis dans 4 copropriétés « îlots » (851 logements et 55 locaux d'activité)

Secteur immobilier tendu, population mixte : petits logements, premier pas pour des parcours résidentiels de jeunes parisiens et population âgée captive.

Origine du dispositif : étude pré-opérationnelle réalisée en 2000-2001 par URBANIS.

Principales problématiques à traiter : bâti dégradé, structure juridique et foncière inappropriée, dette d'eau importante, insalubrité…

Objectifs :
- Réhabilitation des 20 immeubles les plus dégradés
- Réorganisation juridique
- Réhabilitation de logements à loyer maîtrisé.

Mode opératoire : accueil du public 5 jours par semaine (antenne située à proximité) :
- relations suivies avec les syndics,
- conseils syndicaux,
- administrateur judiciaire,
- associations d'habitants,
- comité de quartier
- comités de pilotage mensuels.

Équipe de suivi-animation : un chef de projet, deux chargés d'opérations, un architecte.

mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

6
Le mode opératoire

Désignation de l'administrateur : l'efficacité d'une préparation en amont

La spécificité et la complexité de l'opération nécessitaient une mission « sur mesure » et un administrateur motivé et expérimenté.

Première étape (phase préparatoire) :
Un contact a été pris par le Bureau de l'habitat (Préfecture, Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement) et l'opérateur pour présenter les difficultés rencontrées et les objectifs de l'opération au Président du TGI. Celui-ci a fait bon accueil à cette démarche informelle, et a proposé un administrateur qui lui semblait en mesure de répondre aux attentes du porteur de projet.

L'opérateur et un responsable de la DULE ont ensuite rencontré l'administrateur pressenti pour s'assurer de son intérêt et de sa disponibilité pour la mission.

Deuxième étape (saisine officielle) :
Après cette phase préparatoire, la DULE a établi un dossier de saisine détaillant précisément les missions attendues de l'administration provisoire. Le Préfet a alors saisi le Procureur de la République pour lui demander de requérir la désignation d'un administrateur conformément aux dispositifs de l'article L29-1.

L'ordonnance désignant l'administrateur a été rendue deux mois après les premiers contacts (trois semaines de délai pour un rendez-vous avec la Vice présidente du TGI, puis préparation du dossier de saisine du Procureur à la demande du préfet par la délégation de l'Anah et l'opérateur, requête du Procureur et ordonnance huit jours plus tard)

Missions de l'administrateur définies avec précision par l'ordonnance du juge

« [...] Disons que l'administrateur provisoire devra engager les mesures nécessaires à la conservation des bâtiments et faire cesser les causes de la dégradation des différents bâtiments : engagements des études sur les réseaux ou les sols et engagement des travaux d'urgence nécessaires. Il devra s'appuyer sur les compétences techniques du bureau d'études URBANIS, opérateur d'OPAH mandaté par la ville de Paris sur le secteur ;

Disons que l'administrateur judiciaire du syndicat devra mobiliser toutes les aides publiques (Anah, État, Région, Ville de Paris) mises en place dans le cadre de la démarche de plan de sauvegarde engagée par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2004 et pourra s'appuyer sur l'assistance administrative de l'opérateur URBANIS ;

Disons que l'administrateur judiciaire devra, pour les bâtiments non constitués en syndicats secondaires et/ou sans syndic, convoquer une assemblée générale des copropriétaires concernés en vue de la création d'un syndicat secondaire et de la désignation d'un syndic secondaire ;

Disons que l'administrateur judiciaire devra prendre toutes mesure (étude géomètre…) visant la mise en place d'un fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Disons que l'administrateur devra représenter la copropriété afin, le cas échéant, de procéder aux divisions foncières, scissions de copropriété et modificatif du règlement de copropriété ;

Disons que l'administrateur provisoire devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires

DISPOSITIF D'AIDE À LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

L'Anah peut apporter, à hauteur de 150 €* par lot principal et par an, une aide à la gestion des copropriétés en difficulté pour faire face à des surcoûts de gestion ou des frais spécifiques aux opérations de redressement ou de réorganisation de copropriétés en difficulté.

(Cette aide a été complétée par une aide de 46 € par lot principal et par an proposée à l'époque par la région Île-de-France.)

Cette aide a permis de rémunérer l'administrateur provisoire des syndicats principaux sans coût pour les syndicats secondaires, déjà mobilisés pour des réinvestissements importants sur le bâti et la remise en ordre de la gestion par immeuble.

Elle a également permis de financer l'ensemble des mesures nécessaires au redressement de la gestion : les actes techniques (géomètre) et administratifs (enregistrement) nécessaires à la division parcellaire.

* Financement amélioré dans le cadre du plan Initiative Copropriétés : voir fiche p.105

en vue de la désignation d'un syndic avant l'expiration de la mission, fixée pour une durée de 1 an renouvelable sur requête ou en référé;

Disons que l'administrateur judiciaire ainsi désigné notifiera la présente ordonnance dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires, lesquels pourront nous en référer;

Disons que l'administrateur provisoire du syndicat dressera rapport de sa mission dans les conditions de l'article 62-11 du décret 62-223 du 17 mars 1967; [...] »

Étroite coopération de l'opérateur et de l'administrateur

L'administrateur ne rend en principe compte de son action qu'à celui qui l'a nommé: le juge. Le fait que ce dernier précise dans son ordonnance la nature de la collaboration attendue entre l'administrateur et l'opérateur a légitimé l'opérateur dans ses démarches auprès de l'administrateur, qui a trouvé auprès de lui l'appui technique et administratif nécessaire à son action.

Au début de sa mission, l'administrateur a convoqué des assemblées générales de tous les syndicats secondaires, pour en régulariser la situation. Ces assemblées ont été l'occasion d'une communication précise auprès des copropriétaires sur son rôle que le juge, bien informé sur les objectifs de cette intervention publique sur l'habitat privé, avait défini clairement, renforçant ainsi sa légitimité de son action. Par ailleurs, une réunion d'information avec les habitants et les associations a été organisée la Ville de Paris et la préfecture pour expliquer la stratégie de l'opération. L'opérateur assure au quotidien l'information des habitants et des associations pendant toute l'opération.

La précision des objectifs fixés à l'administrateur par l'ordonnance et l'appui technique dont il a disposé ont permis de mener à bien des actions complexes relevant ordinairement d'une maîtrise d'ouvrage professionnelle:

- Rédaction de cahiers des charges d'études techniques (réseaux, structures du bâti) et géotechniques;
- Maîtrise d'ouvrage des études géotechniques et des diagnostics techniques;
- Maîtrise d'ouvrage des travaux de confortement du sous-sol après mise en évidence de poches de dissolution de gypse généralisées (7 000 m³ de béton injectés sous les immeubles).

L'administrateur, dont les objectifs étaient clairement fixés en matière de réorganisation foncière et juridique (notamment par la scission) s'est appuyé sur l'opérateur et un avocat spécialisé pour développer un processus ne nécessitant pas de scission judiciaire:

- Un découpage parcellaire est réalisé par un géomètre à la demande de l'administrateur judiciaire (il a le pouvoir de le décider et de le faire enregistrer). Ces actions sont financées de la même façon que l'administrateur judiciaire (aide à la gestion par l'Anah).
- L'OPAH et le plan de sauvegarde ont permis de faire les travaux nécessaires à l'autonomie de chaque immeuble (branchements aux réseaux d'égouts, de distribution d'eau et d'énergie…) – Chaque immeuble a voté les travaux nécessaires dont la maîtrise d'ouvrage relevait de chacun des syndicats secondaires concernés.
- Les conditions de la scission telle que prévues à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 étant réunies (la division du sol est possible, puisque réalisée, et les bâtiments sont indépendants), les copropriétaires de chaque immeuble peuvent voter leur retrait de la copropriété.
- Une fois ces résolutions votées, l'administrateur doté des pouvoirs de l'assemblée générale du syndicat principal pourra les approuver et la scission sera réalisée.
- Lorsque tous les immeubles auront voté cette résolution, les syndicats principaux perdant leur objet, il pourra être mis fin à la mission de l'administrateur provisoire et chaque immeuble sera constitué en copropriété autonome.

7
Les points de vigilance

Un administrateur provisoire sans moyen ne peut agir efficacement

Le financement de l'administrateur a été un point clé de cette opération : l'objectif étant la disparition à terme des syndicats principaux, pour un retour à un mode de gestion classique d'immeubles ordinaires le long d'une rue parisienne, il n'était pas opportun de faire porter le coût de son action temporaire aux copropriétaires, pour qui cette charge avait disparu de longue date, les systèmes n'étant économiquement pas viables ni compréhensible pour les copropriétaires. Des aides publiques ont été mises en place pour couvrir 100 % de cette dépense et obtenir une adhésion des copropriétaires au processus opérationnel.

Un administrateur provisoire n'a pas plus de pouvoir que le syndic et l'assemblée générale pour assurer le recouvrement d'appels de fonds

Le recouvrement des appels de fonds qu'il a eu à lancer pour gérer des problèmes ponctuels (réparation d'un porche donnant accès à une cour commune à plusieurs immeubles) n'a pas été possible : les frais à engager pour le recouvrement en cas d'impayés, beaucoup plus importants que les sommes à récupérer, auraient nécessité d'autres appels de fonds, générant une spirale sans fin. Lorsque les coûts administratifs de fonctionnement sont exorbitants au regard du coût du service rendu, le système n'est pas viable. L'administrateur a dû rembourser ceux qui avaient payé et renoncer à réaliser la réparation, qui sera réalisable après la scission.

C'est la raison pour laquelle les frais de géomètre, générant des quote-parts minimes, sont financés par l'aide à la gestion de l'Anah, et non par des appels de fonds.

Une stratégie bien construite avec des objectifs clairs a permis une mobilisation forte de tous les acteurs, des financeurs aux magistrats

L'étroite coopération du coordonnateur du plan de sauvegarde et de l'opérateur, à partir d'un diagnostic partagé, a permis de proposer au magistrat une mission précise pour l'administrateur provisoire. Les intitulés comme « engager le redressement » ou « restaurer le cadre de vie » ont donc été déclinés de manière précise dans l'ordonnance du juge, ce qui a permis une action efficace.

LES RÉSULTATS DE L'OPAH ET DU PLAN DE SAUVEGARDE JEAN MOINON S^TE MARTHE

- **42 immeubles réhabilités ou en cours de réhabilitation (100 % du périmètre)**
- **4 copropriétés sur le point d'être réorganisées (scission) pour former à terme 29 copropriétés et 5 immeubles de logements locatifs sociaux.**
- **19 M€ de travaux de réhabilitation réalisés**
- **12 M€ d'aides publiques (hors RHI)**

Plus de 8 ans seront nécessaires pour faire aboutir ce projet de redressement et de requalification de copropriétés complexes : c'est le temps nécessaire à l'ensemble des acteurs privés et institutionnels pour s'approprier cette complexité technique et juridique et surmonter les différents obstacles, parfois imprévisibles, comme la fragilisation des sous-sols.

La démolition d'immeubles (opération de RHI) a nécessité le confortement par reprise en sous-œuvre des immeubles mitoyens : convaincre les copropriétaires que c'est une priorité, leur faire voter le projet, réunir les financements publics et les fonds propres des copropriétaires, et achever les travaux peut demander 3 ans, après le confortement général du sous-sol, qui a pris 2 ans. Ensuite, la réhabilitation de l'immeuble, définitivement stabilisé, peut commencer.

Les actions complexes nécessitent une préparation en amont minutieuse

La vérification fine de la faisabilité juridique, technique et financière de l'ensemble des étapes proposées en amont de toute décision d'action a été la règle qui a permis d'aboutir sans heurt, en donnant une information claire et stratégique aux décideurs et aux financeurs mais également auprès des ménages concernés.

Le rôle du coordonnateur du plan de sauvegarde a été pour cela décisif.

L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE ET LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Méthodologie d'approche
Exemple de la Courneuve (93)

MOTS-CLÉS

Lutte contre l'habitat dégradé et redressement des copropriétés en difficulté

Articulation des mesures incitatives et coercitives

1
Les acteurs

Maître d'ouvrage : Maître d'ouvrage :

Plaine Commune Unité territoriale de la Courneuve

Opérateur : Urbanis avec appui d'experts (C.Rémy et JM.Noyer)

2
Synthèse

Périmètre : Le périmètre d'OPAH comprend 3 600 logements mais un ciblage prioritaire sur 38 adresses dont 27 copropriétés.

Une ORI lancée en deux temps sur 12 immeubles dont 5 copropriétés.

Objectifs : Réhabilitation des 2/3 des immeubles prioritaires

Mode opératoire : Une seule équipe pour l'animation des deux dispositifs (OPAH RU ET ORI)

Local d'animation au cœur du périmètre avec une permanence hebdomadaire pour l'accueil

Équipe de suivi-animation :
- un chef de projet
- un architecte
- un chargé d'opération
- une adjointe d'opération
- un chargé de mission spécialiste ORI
- un expert juridique

3
Le contexte

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement Urbain de la Courneuve (2005-2010) s'inscrit dans la continuité des différentes mesures prises par la ville de la Courneuve et Plaine Commune depuis de nombreuses années, notamment avec la mise en place de deux OPAH entre 2001 et 2004 qui ont permis une redynamisation des secteurs « Quatre Routes et Pasteur ».

Nécessaire renforcement du volet coercitif pour lutter contre l'habitat dégradé et indigne

La mise en œuvre de cette opération intègre le projet global de renouvellement urbain et répond aux enjeux de requalification de l'habitat privé dégradé.

Les actions menées dans ce cadre visent principalement le traitement de l'habitat indigne mais également le redressement des copropriétés en difficulté.

Enfin, les travaux en faveur de l'économie d'énergie ont également été un objectif.

L'étude pré-opérationnelle, réalisée en 2003, a mis en évidence la limite et l'insuffisance de mesures seulement incitatives dans le traitement de l'habitat indigne. Le recours aux premières mesures coercitives tels que les arrêtés d'insalubrité ou de péril ont permis de traiter des situations urgentes mais le traitement de certains immeubles, notamment des copropriétés en difficulté, n'a été que ponctuel et très partiel.

Une ORI adossée à l'OPAH RU

L'objectif a été de renforcer l'articulation des moyens incitatifs classiques avec des procédures plus lourdes d'intervention permettant de graduer et de mixer la coercition au titre de la sortie d'insalubrité ou de la restauration immobilière.

Face aux situations de blocage persistantes, le choix de l'opération de restauration immobilière (ORI) fait partie de la stratégie globale mise en place pour répondre aux enjeux sociaux, d'habitat dégradé et de requalification urbaine.

- Initialement instituée par la loi du 4 août 1962 (PRI), la procédure de restauration immobilière a été modifiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application du 11 mai 2007.

4
Le mode opératoire

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE DE L'ORI

L'ORI est une opération d'aménagement définie par **l'art. L313-4** du code de l'urbanisme.

Elle a pour but **« des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles »**

La DUP est prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation » **art. L314-4-1 du C.U.**

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES 5 COPROPRIÉTÉS CIBLÉES PAR L'ORI

- Immeubles début 20e avec 20 logements en moyenne
- Majorité de propriétaires bailleurs (3/4)
- Difficultés de fonctionnement, mauvaise ou absence de gestion
- Besoin très important en travaux (25 000 €/lot en moyenne pour les parties communes)

Une animation adaptée aux spécificités du cadre juridique de la copropriété :

La mise en place d'une ORI en copropriété nécessite une approche spécifique prenant en compte à la fois le cadre de gestion collectif de la copropriété et l'accompagnement individuel des copropriétaires :

› a Un processus de validation parfois long et complexe : l'identification des principaux acteurs décisionnels et des freins nécessite la mise en place d'une stratégie pour obtenir l'adhésion de la majorité des copropriétaires. L'analyse préalable du fonctionnement de la copropriété, de la présence ou non d'un syndic est indispensable et l'accompagnement du syndic, du conseil syndical joue un rôle déterminant pour faciliter la prise de décision.

Dans certains cas, la dynamique instaurée, peut se fragiliser à tout moment, d'où l'importance de l'animation à partir de la DUP, voire le recours à l'enquête parcellaire pour recadrer et lever les difficultés. La DUP permet de maintenir un cadre coercitif fort.

› b En copropriété, la mise en œuvre d'une ORI implique une articulation entre des travaux sur les parties privatives (PP) et les parties communes (PC) : une approche globale est nécessaire afin d'intégrer certains travaux relevant d'une décision individuelle (les parties privatives) au projet commun voté par une décision collective.

Néanmoins, pour des situations nécessitant une intervention plus lourde à titre privatif, l'interlocuteur reste le propriétaire concerné et l'animation doit se faire sur les deux fronts en fonction de l'enjeu et des priorités.

Une animation forte dès le lancement de la DUP

À partir des données recueillies durant la phase diagnostic (fonctionnement, gestion, occupation et technique), la stratégie d'intervention doit être adaptée à chaque copropriété.

Étape 1 : Information des propriétaires à partir de la notification de la DUP

Organisation de réunions communes : précision des enjeux, rappel du caractère obligatoire des travaux et du risque d'expropriation en cas de non-réalisation.

Organisation de rencontres individuelles : recadrage des récalcitrants, réunions avec les conseils syndicaux…

Présence aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires : aide à la décision.

FINANCEMENT DU DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

Les missions de l'équipe opérationnelle sont subventionnées par l'ANAH dans le cadre de l'ingénierie applicable aux maîtres d'ouvrage

Jusqu'à 50 % en OPAH RU, avec une dépense plafonnée à 250 000 €/an

Étape 2 : mobilisation des propriétaires pour l'amélioration du fonctionnement et le portage du projet

Analyse du fonctionnement de la copropriété, de la situation financière et de la gestion.

Action d'accompagnement et de redressement du fonctionnement des copropriétés :

- Responsabilisation du conseil syndical : relais important auprès des copropriétaires.
- Coordination avec le syndic : association à la stratégie et aux décisions.

En cas d'inertie du syndic, le changement ou le recadrage de ce dernier est nécessaire et la DUP constitue un moyen de pression pertinent pour faire accélérer ce processus.

Étape 3 : accompagnement de la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre et la définition du programme de travaux

Accompagnement et incitation au choix d'un maître d'œuvre unique pour permettant un articulation des travaux parties communes et parties privatives : organisation des visites des logements par le maître d'œuvre.

Aide à la décision : la DUP et l'obligation de

faire posent le cadre, le rôle de l'opérateur est d'apporter une assistance technique et des conseils pour expliquer les attentes de la collectivité et les enjeux de l'opération.

Accompagnement dans l'élaboration du projet : contrôle de la conformité du permis de construire par rapport aux prescriptions de la DUP et nécessité d'une bonne coordination avec le maître d'ouvrage (travail en amont), notamment avec les services en charge des permis (un permis de construire global intégrant les travaux communs et privatifs)

Étape 4 : accompagnement de la copropriété dans la faisabilité des travaux

Solvabilisation des propriétaires : les subventions, un levier important et autres aides…

Suivi des copropriétaires pour le paiement des fonds : recadrage permanent.

Priorisation des travaux selon les enjeux.

L'animation à partir de l'enquête parcellaire

Le recours à l'enquête parcellaire est facultatif mais peut s'avérer indispensable en cas d'échec de la première phase d'animation. Il convient d'engager cette phase dans un délai compatible au fonctionnement de la copropriété mais restant suffisamment court pour maintenir la crédibilité de l'action publique. Par ailleurs, les délais donnés aux propriétaires courent à partir de l'enquête parcellaire et non par rapport à la prise de la DUP.

Ce 2e temps permet de resserrer l'animation pour :

- l'obtention d'un engagement ferme des copropriétaires et hésitant sur leur décision,
- l'identification des propriétaires des lots en déshérence,
- l'expropriation des propriétaires défaillants ou refusant de réaliser les travaux communs et/ou privatifs,
- l'acquisition des lots dont les propriétaires ne se sont pas engagés sur un programme de travaux peut se faire à l'amiable ou par ordonnance d'expropriation

5
Le calendrier

Compte tenu du processus réglementaire et des délais incompressibles pour l'obtention d'un vote de travaux en assemblée générale en lien avec les majorités requises, la première phase d'animation nécessite un temps important.

Ce temps varie selon le contexte opérationnel et la complexité des difficultés de la copropriété :

- Étude et montage DUP : 12 mois en moyenne.
- Animation : entre 12 et 30 mois après la notification de l'arrêté de DUP pour l'obtention du vote des travaux.
- Montage des dossiers de subvention et préfinancement : 6 à 8 mois
- Réunion des fonds travaux : 6 à 12 mois.
- Réalisation des travaux : 12 mois en moyenne.

En règle générale, la durée légale de la DUP (5 ans) suffit pour arriver à des résultats probants.

Néanmoins, dans certains cas et face à des difficultés plus importantes (problème de gouvernance, lots en déshérence, scission…), l'animation prend plus de temps, ce qui nécessite la prorogation du délai de la DUP.

La question s'est posée sur trois copropriétés non gérées (passage obligatoire par un administrateur judiciaire) et l'arrêté de DUP a été prorogé sur l'ensemble des adresses.

Compte tenu de ces délais liés à la fois au cadre réglementaire de la DUP et liés à la prise en compte du fonctionnement des copropriétés, il est important que le maître d'ouvrage engage les actions coercitives dès le début du lancement de l'OPAH et d'éviter d'attendre la fin du dispositif incitatif.

Les résultats de l'opération

Durant les 5 années d'animation, le taux de réussite global a été de 80 % sur l'ensemble des immeubles ciblés.

Sur les 5 copropriétés concernées par l'ORI, 3 ont été réhabilitées en intégrant des travaux dans les logements. Bien que l'enjeu principal portrait sur les parties communes, la DUP a créé à un effet d'entraînement pour l'engagement des travaux privatifs en parallèle permettant une réhabilitation complète de l'ensemble immobilier.

Pour ces 3 copropriétés, des travaux conséquents ont été réalisés :

Montant : 2 141 615 € TTC soit une moyenne de 30 000 €/lot.

Subventions accordées :

- 1 476 207 € soit 68 %
- ANAH : 952 525 €
- FIQ (Fonds d'Intervention de Quartier) : 445 682
- CRIF (Conseil Régional IDF) : 78 000 €

6
Les principaux enseignements

L'importance d'adosser l'ORI à l'OPAH-RU : en terme stratégique et opérationnelle, cette combinaison s'est avérée efficace pour imposer des travaux importants en adéquation avec les règles exigées par les subventions publiques.

L'adhésion des copropriétaires a été obtenue par l'effet de la DUP et la nature des projets de sortie a été négociée par l'apport des aides majorées dans le cadre de l'OPAH-RU et l'accompagnement individualisé apporté par l'opérateur.

L'animation des deux missions suivies par une seule équipe, a permis d'assurer **une bonne coordination** avec les acteurs et les partenaires. Cette coordination **est essentielle** dans le cas où l'équipe qui anime l'ORI est différente de celle qui anime l'OPAH RU.

L'ORI a permis de fixer les règles et de poser un cadre à chaque étape de l'animation des propriétaires et des instances des copropriétés mais remobiliser les instances décisionnelles de la copropriété.

L'animation en deux temps : les résultats obtenus ont été réalisés sans recourir à l'enquête parcellaire. Le délai entre la DUP et le lancement de l'enquête parcellaire est à adapter au cas par cas. L'enquête parcellaire lancée sur une copropriété a permis l'acquisition progressive de quelques lots (opération en cours)

Un lancement d'ORI par tranche d'immeubles : calibrage adapté aux moyens opérationnels (animation et maîtrise foncière)

L'impact de la procédure sur les autres copropriétés de l'OPAH : un effet pédagogique de sensibilisation et de mobilisation

Recyclage : l'ORI peut permettre le recyclage d'une copropriété par une acquisition publique. Dans ce cas, la collectivité expropriante sera le maître d'ouvrage pour mener ou déléguer le pilotage de l'opération et le relogement sera à sa charge au respect du droit des occupants. Ce recyclage permettant la production de logements sociaux publics ou de favoriser l'accession à la propriété.

FINANCEMENT THIRORI

Des subventions peuvent être mobilisés auprès de l'ANAH pour le déficit généré par l'acquisition publique

Jusqu'à 70 % pour les études de faisabilité, calibrage et relogements

Jusqu'à 40 % pour les coûts d'acquisition, travaux et/ou démolition…

LA LOI ALUR

Meilleure prise en compte de la copropriété dans le cadre des opérations de restauration immobilière (art 70 / CU, L. 313-4-2)

En cas de travaux sur parties communes, le programme des travaux est notifié au syndic

Facilitation pour la maîtrise d'ouvrage des travaux PP et PC

Exemple de réalisation

LE MIXAGE DES AIDES AU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Exemple du volet copropriété de l'OPAH-RU Rennes Centre Ancien

MOTS-CLÉS

Copropriété dégradée, centre ancien, travaux lourds, financement, aides mixtes, syndicat de copropriétaires

1 Acteurs

Financeurs : Anah, Rennes Métropole, Ville de Rennes

Suivi-animation : Territoires Publics (SPLA)

2 Synthèse

Périmètre :
- centre historique, 60 ha dont 2/3 couverts par un PSMV, près de 9 000 habitants.
- 1 600 immeubles, 90 % de copropriétés.
- 300 immeubles très dégradés

Dispositif : OPAH RU depuis 2011 avec volet copropriété et application des aides mixtes depuis 2014. Objectif de 80 copropriétés sur la période 2016-2021

Équipe de suivi-animation : 1 chef de projet, 4 responsables d'opérations, 2 assistantes dans le cadre d'une concession d'aménagement

3 Contexte opérationnel

Le centre historique de Rennes est identifié par son patrimoine bâti remarquable (XVe – XXe s) de grande qualité. Dynamique et attractif, il masque cependant des dysfonctionnements profonds :
- Hyperspécialisation : fonction locative accrue, prédominance de petits logements accueillants des personnes seules plutôt jeunes - étudiants ou actifs.
- Fonction sociale de fait : population modeste voire captive
- Un bâti fortement dégradé voire dangereux qui présente des pathologies structurelles lourdes, des problématiques d'habitat indigne et de secourabilité de certains logements face au risque incendie.

Ces dysfonctionnements - techniques et liés au marché immobilier - sont interdépendants et alimentent un processus de déqualification. Les copropriétaires bailleurs s'inscrivent généralement dans une logique de rentabilité à court terme favorisant le morcellement des copropriétés et le manque d'entretien. Division des logements et petites unités sont peu propices à l'accueil de propriétaires occupants. Le risque d'émergence de désordres techniques est de plus accru.

Face à l'ampleur du phénomène (600 immeubles repérés dont 300 très dégradés, départ d'incendie fréquent, multiplication des arrêtés de péril…), la Ville de Rennes a mis en place une opération d'envergure : l'Opération Rennes Centre Ancien dans laquelle s'inscrit l'accompagnement des copropriétés du centre historique de Rennes. Ce programme de requalification est mis en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Rennes à la SPLA Territoires Publics. Il s'appuie sur une boîte à outils complète allant de l'incitatif (ingénierie, subvention) au coercitif (péril, insalubrité, acquisition amiable ou sous déclaration d'utilité publique / DUP RHI, ORI…) dont financement RHI/THIRORI.

Le volet incitatif repose sur une OPAH-Renouvellement urbain mise en place par Rennes Métropole, la Ville de Rennes et l'Anah initialement en 2011 et reconduite en 2016 pour 5 ans. Cette OPAH est animée par Territoires Publics dans le cadre de la concession.

4 L'accompagnement des copropriétés

L'animation du volet copropriété repose sur une démarche d'encadrement rapproché des projets de réhabilitation. Ceci, afin de garantir la cohérence, la pérennité des travaux envisagés, le respect des matériaux et des prescriptions patrimoniales. Chaque étape – diagnostic, avant-projet, autorisations d'Urbanisme, devis – est validée :
- par les instances partenariales de l'OPAH (Ville, ARS, ABF, pompiers, Rennes Métropole…) ;
- puis en AG de copropriété où les simulations de financement sont présentées.

Des réhabilitations ambitieuses

- Remédier aux désordres structurels
- Eradiquer l'habitat indigne
- Sécuriser les immeubles
- Redonner vie aux parties communes en déshérence
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Préserver le patrimoine historique

Le traitement de l'habitat indigne, la mise en sécurité incendie constituent le cœur de cible de l'OPAH RU. Dans un contexte d'interventions complexes et lourdes, de mise en place du partenariat et des outils, et face à des coûts de travaux très élevés, la recherche d'un levier financier simple et puissant a été priorisée.

Ainsi, en 2011, au démarrage de l'OPAH, les aides proposées au syndicat des copropriétaires devaient permettre d'atteindre un taux de 40 % du coût TTC sans contreparties sociales et réparti sur l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes respectifs.

5
Enjeux et objectifs du mixage des aides

Outre la requalification pérenne du bâti, l'OPAH doit également répondre à des enjeux de diversification et de mixité fonctionnelle et sociale du parc de logements. En complément des interventions coercitives, les leviers incitatifs doivent permettre la création d'une offre locative abordable (d'intermédiaire à très sociale), la création de plus grandes typologies de logements et le maintien des propriétaires occupants. Or, en l'absence de contrepartie aux subventions, de 2011 à 2014, très peu de conventionnements ont pu être mis en place.

Référence : Article 15H-IV du RGA de l'Anah

L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des propriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Rappel du principe des aides mixtes

Les aides mixtes ont pour objectif de permettre une décision collective tout en exigeant une contrepartie sociale. Elles permettent d'adapter le niveau d'aide entre :

- une subvention commune à l'ensemble des copropriétaires quelque soit leur situation permettant de déclencher la décision de travaux ;
- des aides individuelles permettant de solvabiliser les propriétaires occupants modestes et de produire une offre locative abordable.

- Les dossiers d'aides mixtes prennent la forme de deux dossiers : un au syndicat des copropriétaires et un dossier mandataire commun regroupant les engagements individuels des copropriétaires éligibles.
- Les logements subventionnés doivent répondre aux caractéristiques de décence.

Axe conducteur pour la mise en place des aides mixtes dans le cadre de l'OPAH-RU du centre ancien de Rennes

- maintenir un niveau d'engagement financier à hauteur des enjeux techniques. Le coût moyen de réhabilitation s'élève à 820 k€ TTC par immeuble, soit une moyenne de 67 000 € / lot et de 1900€/m². Diminuer trop fortement le taux d'aide au syndicat présente un risque de blocage d'immeubles qui ne pourront plus financer les travaux.

- **Volonté de maintenir un taux socle significatif**

  - maintenir une lisibilité et facilité de compréhension Les opérations du centre ancien sont souvent longues, complexes techniquement et juridiquement (copropriétés désorganisées). Les copropriétaires peuvent se démobiliser rapidement. La mise en place des aides mixtes ne doit pas être accroître ce risque et complexifier la communication.

- **Volonté d'un taux socle fixe / règles claires**

6
Conditions de mise en œuvre

En 2014, les premières aides mixtes de l'OPAH ont pris la forme d'un taux socle de 40 % du HT + % individuels variables selon le statut des bénéficiaires. Dans un souci d'optimisation des aides publiques, le taux socle est baissé dans la nouvelle convention d'OPAH-RU 2016/2021. Ce taux est aujourd'hui de 30 %, seuil minimum estimé pour obtenir l'adhésion des copropriétaires sur le vote des travaux.

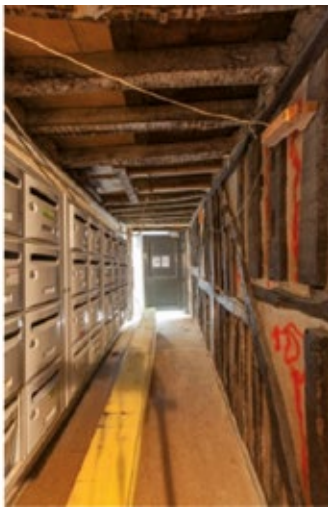
Dispositif aides mixtes OPAH Centre Ancien 2017

Dispositif d'aide en 2017	Plafond subventionnable	Taux socle au SDC	Aide individuelle complémentaire dans le cadre du mixage Anah et Rennes Métropole (RM)				
			Loyer intermé-diaire	Loyer social	PO accession	PO Modeste	PO Très modeste
copropriété en voie de dégradation ID Anah de 0,35 à 0,55	150 000 €/ bâtiment + 15 000 €/ logement	30%	+ 10% Anah + 0 RM	+ 15% Anah + 7500€ RM	+ 0 Anah + bouclage jusqu'à 60%HT de RM	+ 25% Anah + bouclage jusqu'à 80%HT de RM	+ 35% Anah + bouclage jusqu'à 95%HT de RM
Copropriété dégradée ID Anah > 0,55	déplafonné		+ 15% Anah + 2500€ RM	+ 30% Anah + 7500€ RM			

7

Exemple du 7/9 rue Motte Fablet

1er solde de dossiers avec mixage



Immeuble cumulant les problèmes de structures (pan de bois) et d'habitabilité

- 31 copropriétaires bailleurs
- 5 commerces
- 33 logements dont certains impropres à l'habitation ou non secourables en cas d'incendie

2011

1er dossier : intervention d'urgence en 2011 : sondages, mise en sécurité et traitement des bois 154 000 € TTC financés à 40 % (Anah)

3 ans : conception, mobilisation des copropriétaires et montage des dossiers

Octobre 2014

2e accord : programme de travaux global et pérenne :

- Le gros œuvre
- Charpente/couverture
- Menuiserie
- Plâtreries/cloisons sèches
- Réseaux
- Revêtements
- Restructuration avec diminution de logements à 27 pour améliorer l'habitabilité et la sécurité des logements

Coût total prévisionnel 1,40 M€, quote-part moyenne de 45 000 €/lot

- **2 ans :** chantier

Octobre 2016

Fin de chantier et préparation de demande de solde

- 16 logements conventionnés (53 %) : 14 loyers intermédiaires, 2 sociaux
- 720 000 € de subventions dont 34 % d'aides individuelles

Octobre 2017

Solde en cours

PLAN DE FINANCEMENT DÉFINITIF

Coût travaux HT	1 019 315 €
Coût maîtrise d'oeuvre	166 639 €
Montant total TTC (yc ADO, frais syndic...)	1 363 922 €
Anah :	
aide au syndicat	474 389 €
aide individuelle mixage	110 624 €
Rennes Métropole :	
aide individuelle mixage	135 000 €
Total des aides publiques	720 013 € soit 53%
Reste à charge copropriété	643 909 € soit 47%

8

Impact du mixage des aides aux copropriétés

Exemple copropriétaire X du 7/9 rue Motte Fablet - logement 35 m2	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer social
Quote-part HT hors frais syndic	34 000 €		
Quote-part totale TTC (yc frais)	39 100 €		
Anah : aide au syndicat	10 200 €	10 200 €	10 200 €
Anah : aide individuelle	- €	5 100 €	10 200 €
Anah : prime réduction de loyer	- €	- €	5 250 €
Rennes métropole : aide individuelle	- €	2 500 €	7 500 €
Total des aides publiques	10 200 €	17 800 €	33 150 €
Reste à charge copropriétaire	28 900 €	21 300 €	5 950 €
	74%	54%	15%
Loyer mensuel	455 €	424 €	274 €
Perte de loyer sur 9 ans	/	3 348 €	19 548 €
Gain de subvention	/	7 600 €	22 950 €

Bien que plus grand que la moyenne des copropriétés du centre, l'immeuble pris en exemple est représentatif des pathologies rencontrées et des coûts de travaux.

Le tableau ci-dessus indique les différents montants d'aides mobilisables dans le cadre du mixage appliqué à cet immeuble en 2017 selon le choix de conventionnement du copropriétaire.

Avant l'application du mixage, l'aide maximale s'élevait à 40 % du TTC soit pour ce copropriétaire 15 640 €.

- Avec le mixage, l'aide en l'absence de conventionnement serait plus faible
- En cas de conventionnement, l'apport des aides individuelles compense cette diminution ainsi que la « perte » de loyer. Les bailleurs peuvent de plus bénéficier d'avantages fiscaux propres au conventionnement.
- Le mixage atteint donc ses objectifs d'équité, d'incitation à la production de loyer abordable, d'optimisation budgétaire sans porter atteinte au levier financier de l'OPAH.

9

Résultats et perspectives à l'échelle de l'OPAH-RU

78 immeubles financés (766 logements) pour 68 M€ de travaux générés avec 24 M€ d'aides aux travaux en parties communes.

Les aides individuelles mixées représentent 11 % de ce volume d'aide global et 33 % des aides versées aux copropriétés par Rennes Métropole (1,2 M€).

Depuis l'introduction du mixage en 2014, 37 copropriétés (298 logements) ont été financées dont 32 avec un mixage représentant :

- 132 logements locatifs conventionnés (dont 80 % d'intermédiaires)
- 12 propriétaires occupants aidés
- Un montant moyen d'aide mixées de 14 700 €

Fort de ces résultats, la nouvelle convention d'OPAH- RU vise :

- Un taux de conventionnement dans les copropriétés d'au moins 50 % de logements (soit 400 logements) ;
- En orientant plus particulièrement vers le loyer social (pour 60 % soit 240 logements en loyer social)
- L'aide de 65 propriétaires occupants, dont 35 modestes ou très modestes.

10

Conseil de mise en œuvre du mixage

L'introduction du mixage des aides a permis d'apporter une réponse aux enjeux sociaux et d'atteindre un niveau global de contreparties sociales satisfaisant.

Cependant ce mécanisme ne fonctionne que par le maintien d'un niveau d'aide élevé, à la hauteur des enjeux économiques et permis par :

- le déplafonnement des montants subventionnables
- le maintien d'un taux socle minimal de 30 %
- des aides conséquentes de Rennes Métropole.

La particularité du montage des dossiers mixtes nécessite un temps d'appropriation plus long de la part des copropriétaires et engendre un besoin d'animation supplémentaire.

La mise en place des aides mixtes nécessite :

- une bonne maîtrise partenariale des dossiers mandataires communs (notamment instruction unique une fois l'obtention de l'ensemble des pièces individuelles, pas de rattachement tardif d'un copropriétaire après accord) ;
- un processus d'animation renforcé et partagé : avec des étapes de pré-validation (notamment en CLAH) et la prise en compte de délais raisonnables avant dépôts des dossiers afin d'obtenir le maximum d'engagements individuels.

PARTIE III —
REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS

LE DISPOSITIF D'OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (OPAH-CD)

Objectif	**Dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou plusieurs copropriétés sur les plans de la gestion, accompagnement social et technique**
Initiative	Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat
Élaboration	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères
Contenu	**Convention d'OPAH-CD signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah** › reprise des clauses-types validées en CA de l'Anah
Instance de pilotage	Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage
Instance de suivi et d'accompagnement de(s) copropriété(s)	Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ) : › Commission sociale › Commission gestion/impayés › Commission technique
Financement	Aide aux travaux sur les parties communes : › 35 % * maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense) (*majoration possible à 50 %) › **Majoration jusqu'à 100 %** du montant des travaux HT pour les **travaux d'urgence** › **Majoration de l'aide aux travaux d'amélioratio**n en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % › Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 € /lot Aide à l'ingénierie : › Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement › Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an › Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique) Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique) Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)
Accompagnement social	Accès au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges à négocier avec l'autorité compétente

Portage ciblé de redressement	Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle
Durée	5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement
Financeur	Anah
Références réglementaires	CCH L.303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n° 2 à la délibération n° 2011-09 du CA Anah du 15 mars 2011 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence

OPAH-CD : OUTIL D'AIDE AU REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Exemple : L'OPAH-CD Strasbourg sur 6 copropriétés

Partenaires de la convention
Anah, Strasbourg Eurométropole, Procivis

Opérateur
Waltzer Bruno Architecte Densais, Copro+, Acreha-Conseil, Udaf

1 Le contexte

L'Eurométropole de Strasbourg (EmS) regroupe 33 communes autour de Strasbourg, ville centre, et compte plus de 500 000 habitants.

Dans le cadre de son 4e Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 27 novembre 2009, L'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée dans une **politique volontariste d'intervention sur le parc privé de logements existants**. Elle souhaite poursuivre une politique de requalification du parc privé et notamment du parc en copropriété, l'objectif étant de promouvoir les économies d'énergie dans les opérations de réhabilitation, de lutter contre l'habitat indigne, de favoriser l'offre à loyers maîtrisés et de remettre sur le marché les logements vacants.

Pour atteindre ces objectifs, L'Eurométropole de Strasbourg a organisé une double démarche, selon 2 axes convergents :

- **Un programme d'intérêt général (PIG)** « Habitat Durable » sur une première période 2009-2011, poursuivie, par délibération en date du 23 mars 2012, par un nouveau PIG « Habiter Mieux » en référence au programme national.
- **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH « copropriétés dégradées ») sur 6 copropriétés en difficulté**, décidé par délibération en date du 27 janvier 2012, le traitement des copropriétés, et en particulier des plus dégradées, étant devenu l'un des axes prioritaires.

Cette décision fait suite à une **étude pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés en difficulté dans les quartiers engagés dans la rénovation urbaine**. Cette étude, conduite par ARIM Alsace (SOLIHA) en 2009-2010, a porté sur 27 copropriétés en zone urbaine sensible. Elle a classé les copropriétés selon 2 problématiques différentes :

- Les copropriétés en capacité de lancer des travaux sans le concours de l'action publique et qui pourront bénéficier d'un accompagnement par le PIG ;
- Les copropriétés présentant une situation dégradée justifiant un accompagnement dans le cadre de l'OPAH pour réaliser des travaux d'entretien et des travaux énergétiques et assainir la situation financière.

2 Les enjeux

Le lancement simultané du PIG et de l'OPAH constitue une réponse globale aux enjeux sur le territoire :

- **La lutte contre la précarité énergétique :** Les propriétaires occupants modestes sont fortement exposés aux évolutions du prix de l'énergie et à une dégradation de leur condition d'habitat, faute de travaux. La majorité des propriétaires du territoire occupent des logements en copropriété et ne sont pas épargnés par la précarité énergétique.
- **La lutte contre l'habitat indigne :** Selon l'étude du CETE de l'Est en date du 31 décembre 2011 sur l'habitat indigne, les logements les plus dégradés représentent environ 3 000 logements en diffus sur le territoire. Ces logements peuvent porter atteinte à la sécurité et/ou à la santé des ménages.
- **Le traitement des copropriétés :** Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLH a mis en évidence la nécessité d'accompagner les copropriétés en difficulté ayant entamé un processus de fragilisation. Ces copropriétés ont mal vieilli et la faiblesse de travaux d'entretien a favorisé la déqualification des immeubles faisant fuir les ménages de classe moyenne. La valeur patrimoniale des logements baissant, les prix deviennent abordables pour des ménages défavorisés, avec des effets induits tels que sur occupation, taux de mutation important, augmentation des impayés de charges, etc.
- **La mobilisation du parc privé pour le développement d'une offre à loyers maîtrisés :** Le marché locatif reste tendu. Les ménages modestes rencontrent des difficultés croissantes pour accéder au logement, leur taux

d'effort étant de plus en plus conséquent.
- **La lutte contre la vacance dans le parc privé :** L'enjeu primordial est de remettre les logements en état pour les réintégrer sur le marché à un prix abordable.

3
L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH copropriétés dégradées)

L'Eurométropole de Strasbourg a retenu le dispositif OPAH « copropriétés dégradées » pour contribuer au processus de redressement des copropriétés cumulant des difficultés :
- **Technique :** dégradations importantes des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou à payer les travaux nécessaires, présence de pathologies lourdes, voire de phénomènes d'insalubrité ou de péril ;
- **Financier :** insolvabilité de copropriétaires lourdement endettés envers la copropriété, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs ;
- **Social :** part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs, voire indélicats ;
- **Juridique :** opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes ;
- **Gestion :** syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes.

4
Les objectifs

Revaloriser les copropriétés
- Identifier les difficultés et débloquer les situations
- Inciter les copropriétés à engager un programme de travaux de qualité, économe en énergie et propice à la maîtrise des charges
- Traiter les situations d'habitat indigne
- Remobiliser les instances de gouvernance et les copropriétaires
- Améliorer les espaces extérieurs et le cadre de vie

Assainir la situation
- Sortir la copropriété de sa fragilité
- Mettre en œuvre une gestion adaptée dans la durée
- Éviter le retour des difficultés à court et moyen terme

Retour à l'autonomie
- Être en capacité d'entretenir les équipements
- Être en capacité de décider
- Avoir une gouvernance dynamique et adaptée

5
Cadre contractuel

L'OPAH s'appuie sur une convention signée entre EmS, l'État (représenté par le préfet), l'ANAH et Procivis Alsace, le 25 juillet 2012, pour une période de 5 ans.
Dans ce cadre, un marché public a été lancé pour l'organisation d'un suivi animation de l'OPAH sur les 6 copropriétés parallèlement à un PIG (Programme d'intérêt Général) au périmètre plus large.
Le marché global (PIG et OPAH) de suivi animation a été attribué au bureau d'études ARIM Alsace, avec une partie en sous-traitance au cabinet COPRO+ sur le volet OPAH. Le marché prévoyait une tranche ferme de 3 ans (2012-2015) et une tranche optionnelle de 2 ans (2015-2017).

À l'issue de la tranche ferme, EmS a souhaité séparer les programmes PIG et OPAH et prolonger les actions sur les 6 copropriétés participantes à l'OPAH. Un nouvel appel d'offres a donc été lancé au printemps 2015 pour une mission de suivi-animation de 2 ans ayant pour objet la poursuite des actions engagées précédemment en vue de l'atteinte des objectifs généraux de redressement des copropriétés. Ce second marché a été attribué à un groupement conduit par COPRO+.

Les 2 marchés étaient des marchés à bons de commande sans minimum

6
Périmètre d'intervention

Les 6 copropriétés strasbourgeoises sélectionnées en diffus regroupent près de 1 000 logements :

EINSTEIN	Cronenbourg	66 logements
LA TOUR	La Meinau	58 logements
ELEONORE 1	Hautepierre	169 logements
ELEONORE 2	Hautepierre	324 logements
SPENDER	Koenigshoffen	121 logements (+ 140 logements sociaux)
VICTOR HUGO	Koenigshoffen	144 logements

Au démarrage du dispositif, les 6 copropriétés présentaient un niveau élevé de charges et d'impayés. Dans 2 des 6 copropriétés, le conseil syndical constitué était peu investi dans le fonctionnement de leur copropriété.

Au niveau de l'entretien des immeubles, la situation était variable : seules 2 copropriétés avaient réalisé un audit énergétique et choisi un maître d'œuvre chargé d'élaborer un programme de travaux. les 4 autres copropriétés n'avaient engagé aucune démarche travaux.

7
Actions réalisées

Communication et information : La mise en place d'une ligne téléphonique dédiée, d'une adresse mail et la tenue de permanences sur site ; des enquêtes sur les travaux privatifs, des réunions d'information pré-assemblée générale à chaque étape de la démarche travaux.

Accompagnement des travaux en parties communes : En première partie de l'OPAH, réalisation d'un carnet d'entretien dynamique, « ancêtre du diagnostic technique global » mettant en évidence l'usure des équipements et établissant en plan prévisionnel de travaux afin de sensibiliser les copropriétaires à l'inéluctable nécessité d'engager ces travaux. Ces carnets d'entretien ont été complétés par l'établissement des grilles de dégradation des parties communes.

En phase préparatoire jusqu'au vote des travaux, accompagnement dans toutes les étapes :

- Cahier des charges et consultation de bureau d'études pour un audit énergétique et/ou un audit structure
- Suivi des études et restitution des audits
- Cahier des charges et consultation des maîtres d'œuvre
- Suivi des études du maître d'œuvre (APS – APD), assistance au conseil syndical
- Consultation des entreprises et négociation
- Préparation des assemblées générales (vote du projet de travaux – APD – et vote des travaux) : présentation des travaux, présentation des financements et reste-à-charge

Pour les copropriétés ayant engagé les travaux dans le cadre de l'OPAH, accompagnement du conseil syndical dans le suivi des travaux, coordination des interventions en parties privatives et médiation lors de désordres consécutifs aux travaux réalisés.

Les points singuliers ayant nécessité des actions spécifiques :

- Remplacement des ascenseurs avec interruption de service de 6 semaines : relogement temporaire de personnes à mobilité réduite
- Installation de VMC et fermeture de loggias intégrées au logement vécues comme des actions intrusives et destructives d'aménagements privatifs, médiation pour permettre la réalisation des travaux
- Mise en œuvre de servitudes de surplomb avec la copropriété voisine.

Travaux en partie privative : Réalisation de diagnostics de performance énergétique, constitution de dossiers d'aide aux travaux et conduite d'achats groupés (essentiellement pour des ouvrants, des chaudières individuelles au gaz et des tableaux électriques).

Accompagnement juridique : 2 copropriétés disposaient d'un règlement de copropriété inadapté. L'une a modifié en profondeur son règlement de copropriété. La seconde a bénéficié d'études préalables mais a reporté après la réalisation des travaux la mise en œuvre des modifications.
Pour 3 copropriétés, l'étude d'une éventuelle scission a été réalisée. L'éventuelle mise en œuvre n'a pas été engagée dans le cadre de l'OPAH.
Les services d'EmS ont été accompagnés dans le rachat de l'ensemble des commerces en pied d'immeuble avec évaluation des impacts sur la situation financière de la copropriété.

Enfin, une des copropriétés souffre de désordres structurels rendant impraticable un niveau de garages en sous-sol. Aucune solution technique n'étant envisageable pour résoudre ces désordres, la mise en œuvre du rachat par la copropriété des 100 garages a été initiée notamment par le vote de cette décision et l'acquisition, en période OPAH de 70 % des garages.

Amélioration de la gestion : Un état des lieux détaillé a été réalisé en début de dispositif afin de définir les axes d'intervention à organiser au plan de la gouvernance et mobilisation des copropriétaires, de la gestion courante et de la situation financière dont impayés des copropriétaires.
L'amélioration des charges courantes s'est réalisée au travers de la mise en concurrence des contrats, la renégociation de la convention de chauffage urbain et le recours à un service externe pour le nettoyage des communs en prolongement d'un poste d'employé d'immeuble.

Impayés de charges et suivi social : Mise en place d'un suivi trimestriel des impayés et des actions de recouvrement (avec suivi différencié des impayés de charges courantes et impayés travaux), soutien au syndic dans la mise en œuvre de certaines procédures contentieuses, favorisation de la mise en place d'échéanciers.
Les copropriétaires en situation fragile ont bénéficié d'un diagnostic social, puis, d'un accompagnement social notamment éducation budgétaire, ouverture de droits et demandes d'aide, orientation vers les services sociaux, aide au financement des travaux.

Coaching du conseil syndical : Accompagnement sur le fonctionnement et l'implication du conseil syndical et sur la mobilisation des copropriétaires : des formations actions (contrôle des comptes, préparation de l'assemblée et la tenue de la réunion), une participation aux réunions du conseil syndical pour l'aider à se structurer et se saisir des dossiers, la mise en place d'une communication du conseil syndical (notes d'information, blog…)

Ingénierie financière des travaux : Élaboration plan de financement (coût global des travaux, subventions mobilisables, emprunts), détermination des reste-à-charge individuels, constitution des dossiers de subventions (individuelles et collectives), des emprunts collectifs et des avances de subvention, suivi de la trésorerie en phase travaux, élaboration d'une fiche crédit d'impôt et calcul de l'assiette de travaux éligibles CITE par copropriétaire.

8
Chiffres et résultats

Des travaux ambitieux

Rénovation énergétique, remplacement complet d'ascenseurs, mise aux normes électriques et sécurité incendie, traitement de désordres structurels, sécurisation des immeubles

Travaux privatifs : remplacement des fenêtres, des portes palières, des chaudières individuelles, des tableaux électriques

Planning

les 6 copropriétés ont voté un programme de travaux mais seules 2 d'entre elles ont achevé ces travaux dans le cadre de l'OPAH.

Montant total des travaux
19 840 K€
De 8 000 à 15 000 €/logement

Financements publics mobilisés
10 624 K€ (54%)

Financeurs
Anah
Eurométropole de Strasbourg
Conseil Régional

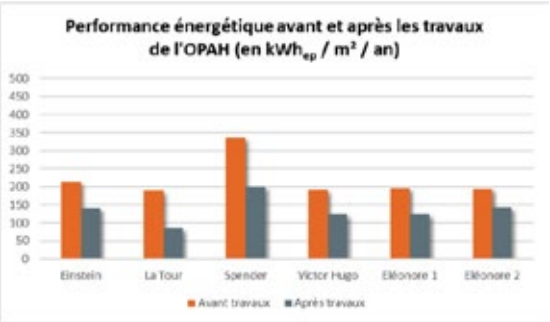
Préfinancement
Crédit Mutuel et Crédit Foncier

Des financements individuels

- Aides individuelles Anah : 1013 K€ (359 ménages)
- Prêts Mission Sociale : 279 K€ (46 ménages)
- Eco-Prêts Copropriété : 3225 K€ (424 ménages)
- COPRO 100 (prêt collectif à adhésion individuelle) : 1344 K€ (224 ménages)

Des gains énergétiques :

de 37 % à 50 % - 2 rénovations BBC



Une optimisation des charges de gestion courante par mise en concurrence des contrats et grâce aux travaux réalisés.

Pour les 2 copropriétés ayant achevé leurs travaux, un **gain de pouvoir d'achat annuel de 900 € par ménage.**

Une réduction des impayés : situation contrastée avec une baisse généralisée mais un niveau d'impayés encore élevé

Une amélioration de la gouvernance

- 5 conseils syndicaux restent mobilisés et impliqués mais un conseil syndical peine à s'investir
- Une forte participation aux assemblées pendant la période OPAH mais une baisse observée post-OPAH

9
Les enseignements et points de vigilance

Une dispositif répondant à des contextes variés : Les 6 copropriétés accompagnées présentaient des situations très variées :

- Copropriétés de taille variable : de 66 à 324 logements
- Niveau d'équipements communs : faible (pas d'ascenseur, chauffage et eau chaude individuelle) ou important (ascenseurs, chauffage et eau, espaces extérieurs)
- Des situations spécifiques : cadre juridique obsolète, présence d'un projet de renouvellement urbain, désordres structurels importants…

Une rénovation exemplaire, c'est possible : 2 copropriétés ont réalisées une rénovation BBC

Une communication continue indispensable : l'adhésion des copropriétaires est une condition indispensable à la réussite de l'OPAH et nécessaire à la mise en œuvre d'une dynamique post-OPAH. Les 2 copropriétés ayant achevé leurs travaux ont poursuivi post-OPAH la dynamique d'entretien en votant de nouveaux travaux.

Mais, des difficultés à prendre en compte :

- **Le temps :** Le délai de 5 ans du dispositif est insuffisant pour mener à terme le redressement de la copropriété. Eurométropole a poursuivi l'accompagnement des copropriétés dans le cadre d'un POPAC suivi de travaux et prévoit l'intégration de 3 des copropriétés dans une prochaine OPAH pour traiter la résidentialisation et la restructuration juridique de ces copropriétés.
- **La mobilisation des financements individuels** s'avère délicate, les banques restant frileuses pour prêter à des copropriétaires fragiles. L'ingénierie financière demande une anticipation avec la mise en œuvre de partenariats.
- **Le positionnement des acteurs de la copropriété** (conseil syndical, syndic) influence l'avancement. Il peut être un facteur moteur mais aussi un obstacle permanent aux actions engagées.

PARTIE IV — LE PLAN DE SAUVEGARDE (PDS)

Objectif	**Dispositif d'accompagnement d'une copropriété rencontrant des difficultés particulièrement graves, dans l'objectif d'assurer et consolider son maintien dans le statut privé**
Initiative	Préfet, ou sur demande du : › Maire › Président d'EPCI compétent en matière d'habitat › Association d'habitants, association de propriétaires › Administrateur provisoire
Élaboration	Arrêté préfectoral de création d'une commission d'élaboration
Contenu	Convention de mise en œuvre entre personnes de droit public, le syndic ou administrateur provisoire et personnes privées intéressées : › Échéancier des mesures › Conditions de leur financement › Modalités d'intervention des différents opérateurs › Modalités d'évaluation et de suivi
Validation	Approbation du projet de plan au Préfet après avis : › Du Maire et du président de l'EPCI Arrêté préfectoral de création du plan de sauvegarde Plan approuvé transmis au SDC représenté par le syndic ou l'administrateur provisoire : › Inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG qui doit se tenir dans un délai de 6 mois › En cas d'absence d'AG ou de non-adhésion, le Maire ou le président de l'EPCI peut saisir le juge pour la nomination d'un administrateur provisoire ou le déclenchement de la carence
Instance de suivi et d'accompagnement de la copropriété	Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ) : › Commission sociale › Commission gestion/impayés › Commission technique
Instance de pilotage	Commission (annuelle) présidée par le Préfet de département et composée a minima du : › Maire › Président EPCI › Présidents du CD › Président du Conseil syndical › Syndic ou administrateur provisoire › Représentant des propriétaires et des locataires
Rôle du coordonnateur	› Désigné par le Préfet › Inscrit dans l'arrêté de création du PDS › Chargé du bon déroulement du PDS et du respect des échéances et des engagements › Adresse des mises en demeure aux parties prenantes le cas échéant › Veille à l'articulation entre le PDS et la mission de l'administrateur provisoire le cas échéant › Rapport sur sa mission auprès de la commission

Financement	<u>Aide aux travaux sur les parties communes et privatives :</u> › 50 % maximum du montant des travaux HT › Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (y compris en phase d'élaboration du PDS) › Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % › Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 €/lot <u>Aide à l'ingénierie :</u> › Étude pré-opérationnelle : 50 % avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement › Suivi-animation : 50 % maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an › Coordonnateur du PDS : 50 % d'un plafond de 50 000 €HT/an › Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <u>Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)</u> <u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u> › Y compris en phase d'élaboration du PDS <u>Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)</u> › Sur la durée du dispositif, hors phase d'élaboration du PDS
Accompagnement social	Accès de droit au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges
Portage ciblé de redressement	Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase d'élaboration
Durée	5 ans Si le redressement le nécessite, prolongation par période de 2 ans possible par le Préfet après évaluation et consultation de la commission
Financeur	Anah
Références réglementaires	CCH L.615-1 à L.615-5 CCH R.615-1 à R.615-5 Article 29-10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (pouvoir de l'AP pour demander un PdS) Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence

PLAN DE SAUVEGARDE

Exemple des copropriétés des Bleuets et Acacias Quartier de la Cerisaie à Villiers Le Bel (95)

MOTS-CLÉS

- Traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- Plan-de-Sauvegarde (PDS),
- ANRU (Agence Nationale du Renouvellement Urbain)
- ARS (Agence Régionale de la Santé)

1 Acteurs

Partenaires publics : Etat, Anah, ANRU, Préfecture, Région, Aéroports de Paris, Conseil Départemental 95, Ville de Villiers Le Bel, ARS

Opérateurs :

SOLIHA 75-92-95 (anciennement PACT 95)
- **Plans de Sauvegarde 1 et 2**
- **MOUS relogement**

SOLIHA 93 (anciennement PACT 93)
- **Evaluation Plan de Sauvegarde 1**
- **Etude pré opérationnelle Plan de sauvegarde 2**

Financements mobilisés (Plans de Sauvegarde)
- Aide à la Gestion Région IDF
- Aides juridictionnelles
- Aides au portage et à la rénovation des logements portés ANAH

Financements ingénierie (Anah)
- Aide au financement de l'ingénierie (50% dans la limite de 50 000€/an HT en contrepartie d'un engagement de 3 ans

2 Le contexte

Le Plan de Sauvegarde Bleuets – Acacias a été initié par la Ville de Villiers Le Bel (95). En réponse aux besoins de son territoire, La Ville de Villiers Le Bel a développé très tôt une forte compétence d'intervention sur l'habitat privé et notamment sur les copropriétés, et mène actuellement de nombreux dispositifs sur son territoire : Permis de louer, Traitement des logements sur occupés, Traitement de l'habitat indigne, POPAC, OPAH RU, Plans de Sauvegarde, OPAH CD.

La copropriété des Acacias est composée de 16 logements, la copropriété des Bleuets de 200 logements. Construits en 1960, ces deux bâtiments sont l'illustration locale de la politique des grands ensembles d'après-guerre.

De 1960 à 2012 (date de la scission) ces deux immeubles font partie intégrante du syndicat principale de copropriété de **« la Cerisaie »**. Trois syndicats secondaires régissent le fonctionnement des bâtiment A (« Les Acacias »), bâtiment B et D (« Les Bleuets ») et le bâtiment C (« Les Clématites »).

Dès 2003, de lourds dysfonctionnements ont été identifiés, justifiant la mise en place d'un accompagnement public. Le diagnostic (La Cerisaie – Cascade) lancé par la Ville fait ressortir de forts besoins :

- **Mise aux normes du bâti en parties communes et privatives** dans une optique d'amélioration du confort thermique et de réduction des dépenses énergétiques ;
- **Une situation financière très dégradée** avec des impayés représentant 80% du budget de fonctionnement
- **La part des propriétaires bailleurs (58%)** détenant la majorité des tantièmes. Néanmoins, la présence d'EFIDIS, (**bailleur social** propriétaire de 39 lots soit 20% de la copropriété) offre des opportunités en terme d'amélioration de la gestion (présence d'un référent copropriété en conseil syndical) et de vote des travaux d'amélioration.
- **un important rôle d'accueil** des ménages aux revenus modestes à très modestes.

En réponse à ces constats, un accompagnement public a été mis en place, s'inscrivant dans la durée pour résoudre durablement les problématiques observées.

L'enchainement des dispositifs depuis 15 ans :

3

La mise en place de deux Plans de Sauvegarde successifs pour permettre un accompagnement global des copropriétés

Le diagnostic préalable de la copropriété

L'intervention de la collectivité publique sur la Cerisaie a débuté en 2000 avec **l'établissement du diagnostic du bâtiment C**. Des **études d'occupation, réalisées par l'OPAC de Meaux** (alors bailleur majoritaire sur le site de la Cerisaie – revente en 2007 à Valestis) sur son patrimoine, sont alors venues compléter l'état des lieux dressé par la Ville de Villiers-le-Bel. **La définition du cahier des charges pour la mise en place du Plan de Sauvegarde (2004)** s'inscrit donc dans une logique de recherche d'information préalable à toute assistance publique lourde. Cette étude permet de justifier un Plan de Sauvegarde mais aussi de vérifier que la copropriété possède la volonté de se redresser.

Un premier Plan de Sauvegarde Multisite (2005/2011)

Un plan de sauvegarde est un dispositif permettant une aide de l'Etat à destination des copropriétés en grandes difficultés. Le plan de sauvegarde a été institué par la loi du 14 novembre 1996. Il vise à redonner aux habitants d'une copropriété en difficulté un cadre de vie plus adéquat, et à redresser la situation de la copropriété. La démarche peut provenir du préfet de département, ou du maire de la commune sur laquelle est situé l'immeuble en difficulté. Elle peut aussi résulter d'associations, de copropriétaires, ou encore de riverains. Le plan de sauvegarde peut régler différents types de problèmes (dysfonctionnements juridiques, réalisation de travaux d'urgence...). La plus-value du Plan de Sauvegarde :

- **Aide juridictionnelle** (Cette aide sera versée aux professionnels de la justice (avocat, huissier de justice...) qui assistent le syndicat de copropriété dans les procédures contentieuses.
- **Labellisation des familles dans le cadre d'accord collectif départemental entre l'Etat et les bailleurs sociaux** (répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales)
- **Aides financières de 50% du montant des travaux et notes d'honoraires HT** (au lieu de 35% en OPAH Copropriétés Dégradées)

Le Plan de Sauvegarde est lancé le 1er janvier 2005 dans le cadre d'un **marché multi site** (Cascades, Cerisaie, Julien - Boursier – ce dernier étant retiré au démarrage de l'opération). L'arrêté valide des orientations de travail précises pour la copropriété de la Cerisaie:

- **redressement financier** des bâtiments A et B,
- **suivi social des familles en difficulté** des bâtiments A et B,
- réalisation des **travaux nécessaires à la conservation** des bâtiments A et B,
- **démolition du bâtiment C** (scission préalable de la copropriété de sol),
- actions d'accompagnement (communication, réunions publiques, formations).

Le Préfet crée trois groupes de travail chargés d'impulser les dynamiques de redressement de la copropriété:

- **groupe de travail « Financier »** (ou Commission « impayés ») dont le principal objectif est de pointer les propriétaires débiteurs, d'engager et de suivre les procédures de recouvrement nécessaires,
- **groupe de travail « Social »** réunissant la CAF, le Département, le CCAS et l'opérateur PDS : analyse de la situation des familles et mise en place d'un Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) adapté
- **groupe de travail « Projet urbain et travaux » :** peu actif avant mars 2009 et la signature de la convention ANRU.

L'animation du PDS s'est découpée en deux périodes:

- **trois ans** du Plan de Sauvegarde **d'identification des ménages en difficulté** (maintien sur place impossible, insolvables, …), de redressement financier des deux bâtiments A et B, de **mobilisation et formation des copropriétaires**.
- deux ans d'instauration **d'une dynamique de travaux** (diagnostic, vote de travaux), avec montage financier de l'opération (subventions, préfinancement) et suivi de **chantier**.

L'imbrication du Plan de Sauvegarde avec d'autres dispositifs opérationnels (avril 2009, ANRU DLM-Cerisaie) conjugué à l'ampleur des difficultés à résorber et au désengagement du principal copropriétaire (OPAC de Meaux) **ont conduit à une atteinte partielle des objectifs et à une évolution du calendrier prévisionnel d'accompagnement**. La mise en marche d'une dynamique de travaux sur les bâtiments A et B – voués à une conservation – couplée à une amélioration significative des situations d'impayés au terme des cinq années de Plan de Sauvegarde a motivé les pouvoirs publics à prolonger pour deux fois une année la démarche de Plan de Sauvegarde. Cette reconduction a permit de ne pas laisser la **copropriété orpheline d'un opérateur le temps qu'un nouveau dispositif opérationnel soit mis en place**. Ces prolongations n'ont concerné que le site de la Cerisaie, celui des Cascades ayant réussi à se redresser en quasi intégralité dès 2009.

L'évaluation du Plan de Sauvegarde (2010)

Une évaluation du dispositif de Plan de Sauvegarde a été réalisé en 2010 pour identifier les causes d'atteinte partielle des objectifs initiaux du dispositif. Cette étude devait également estimer le potentiel de redressement de la copropriété, avec ou sans soutien d'ingénierie. L'évaluation a souligné les améliorations obtenues grâce au Plan de Sauvegarde en matière de :

- **repositionnement sur le marché immobilier:** rattrapage progressif des écarts avec les valeurs immobilières locales (écart

ramené à 30% par rapport à la moyenne communale), **réduction des budgets d'impayés:** stabilisation de la dette à hauteur de 60% du budget pour le bâtiment A, réduction de 40% de la dette du bâtiment B (qui émarge, en 2010, à 60% du budget de ce bâtiment), - structuration et fédération des copropriétaires autour des enjeux de redressement,
› réalisation et financement complet des **travaux urgents**

Cette étude a aussi rappelé que le redressement de tels ensembles immobiliers s'inscrit dans un temps long (plusieurs sites similaires en nombre de logements et en niveau de déshérence ont mis plus de 12 ans à retrouver un niveau «normalisé» de fonctionnement) et contribué à justifier le renouvellement d'une intervention publique d'accompagnement pour les années suivantes.

Une scission signée le 25 novembre 2011, dans le cadre d'une nouvelle prolongation

L'évaluation du PACT 93 succède à **une première année de prolongation du Plan de Sauvegarde** en 2010 et précède une **seconde année de prolongation en 2011**. Cette année est notamment l'occasion de terminer la scission de la copropriété « La Cerisaie », en faisant apparaître des syndicats secondaire totalement autonomes :
› Les Bleuets (ex-bâtiments B et D) : 1-3-5-7-9 Allée des Bleuets, R+10, barre avec 5 cages d'escalier, 200 logements et 50 box
› Les Acacias (ex-bâtiment A) : 1-3 boulevard Salvador Allende, R+4, 2 cages d'escalier, 16 logements
› Les Clématites (ex-bâtiment C), 1-3-5-7 Allée des Clématites, R+4, 4 cages d'escalier, 32 logements

L'état du bâti, la présence de marchands de sommeils, de squatters (40 % des logements) et la santé financière des « Clématites » amènent la Ville et le bailleur social VALESTIS à engager un rachat de l'intégralité des lots et à programmer la démolition de cet immeuble. Celle-ci est réalisée fin 2012.

Une MOUS « Accompagnement Social vers le Relogement » est mise en place pour assurer le relogement des occupants.

Démolition du bâtiment C «les Clématites»

Un second plan de sauvegarde (2012 – 2017)

Le 2e Plan de Sauvegarde a été **signé en juin 2012** pour un accompagnement complet jusqu'en **juillet 2017**. Il est validé suite à la rédaction de **l'étude pré-opérationnelle menée de juin à novembre 2011** par le PACT de la Seine Saint Denis.

Il ambitionne de poursuivre toutes les démarches du premier Plan de Sauvegarde (commissions sociales, impayés…) en affichant **pour priorité la réalisation de travaux de rénovation globale de l'immeuble**. L'accompagnement des instances de gestion dans la priorisation, la conception et la réalisation des travaux mobilise les instances de pilotage régulièrement pendant les cinq années.

Avant projet Ravalement thermique par l'extérieur (Bleuets)

Avant projet Modification des halls d'entrée (Bleuets)

Ce nouveau dispositif doit également permettre aux syndicats secondaires d'acquérir une réelle autonomie dans leur gestion courante. La liquidation de la copropriété principale est votée lors de l'AG du **25 octobre 2012** et valide le transfert des dettes des anciens syndicats secondaires vers les nouveaux.

Concernant les parties privatives, la pérennité de ces actions est assurée par a mise en place indispensable d'**un portage provisoire des logements**. Il concerne les propriétaires occupants ne pouvant plus se maintenir dans l'immeuble, les propriétaires bailleurs défaillants et les « marchands de sommeil ». **Le 19 juin 2013**, une convention de portage est signée avec la Société Coopérative d'Intérêt Collectif Coprocoop. En 5 ans d'intervention, elle permet le rachat de **10 logements** destinés à la rénovation. Les lots doivent désormais être revendus prioritairement à de futurs acquéreurs propriétaires occupants.

En parallèle, les commanditaires du Plans de Sauvegarde poursuivent les démarches **de lutte contre l'habitat indigne** en inscrivant un point spécifique sur le repérage, l'accompagnement des occupants et les mesures incitatives et/ou coercitives pour remédier.

4
Un taux de financement remarquable

Premier Plan de Sauvegarde 2005-2011

ACACIAS
- Individualisation des compteurs

BLEUETS
- Isolation de la toiture
- Mis en sécurité des ascenseurs
- Mise aux normes des installations électriques
- Travaux de Sécurité incendie
- Mise aux normes des installations gaz

Second Plan de Sauvegarde 2012-2019

ACACIAS
- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection des partie communes
- Remplacement des menuiseries extérieures et intérieures
- Peinture Revêtements des sols
- Travaux d'électricité et de contrôle d'accès
- Installation d'une Ventilation mécanique
- Travaux de résidentialisation (paysage, stationnement clôture)
- travaux supplémentaires (amiante, étanchéité, garde corps)

BLEUETS
- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Réfection des partie communes, modification des halls
- Remplacement des menuiseries extérieures et intérieures
- Peinture Revêtements des sols
- Installation d'interphones
- Installation d'une ventilation mécanique
- Travaux de résidentialisation (paysage, stationnement clôture)
- travaux supplémentaires d'urgence ascenseur
- Remise en état colonnes EU et EV et réfection colonnes sèches

Total des travaux sur les Bleuets Acacias sur les 2 Plans de Sauvegarde	**8 901 717 €**	**7 809 774 €**	
ANAH		3 373 134 €	38%
Région Ile de France		2 251 732 €	25%
Conseil Départemental 95		204 599 €	2%
Aéroports de Paris		1 675 320 €	19%
Agence Nationale de Renouvellement Urbain		307 061 €	3%
TOTAL Bleuets Acacias sur les 2 Plans de Sauvegarde	8 901 717 €	7 811 847 €	
Reste à charge		1 089 870 €	12%

5
Enseignements et Perspectives

Des dispositifs incitatifs lourds couteux mais efficaces sur le long terme.

La multiplication des problématiques structurelles, la diversité des acteurs et des enjeux financiers amènent forcément les instances de pilotage à se positionner sur des dispositifs prolongés et/ou renouvelés.

Le portage politique des représentants de l'Etat et des élus locaux allié aux compétences techniques des partenaires ont permis d'engager le redressement durable des copropriétés.

Cette persévérance sur le long terme a permis d'adapter les outils juridiques et financiers que sont l'étude pré opérationnelle, l'évaluation post-opération, le Plan de Sauvegarde, la MOUS relogement aux 13 années du projet de rénovation et d'autonomisation des copropriétés.

Inauguration de travaux des Bleuets

La fin d'un projet de rénovation et de nouvelles opportunités sur les locaux du rez-de-chaussée

Les travaux de rénovation de l'immeuble et du quartier offrent un nouveau cadre de vie aux habitants. Ces transformations ont demandé de longues années d'attente, des efforts financiers importants pour les copropriétaires les plus modestes et une dépense d'énergie difficilement mesurable pour les instances de gestion. Les opportunités que pourraient offrir l'aménagement des locaux en rez-de-chaussée résulteront d'un questionnement sur les usages et les besoins de demain. Un accompagnement dans la définition et le financement d'un projet permettra aux copropriétaires de poursuivre la valorisation de leur patrimoine.

Des partenaires mobilisés soucieux de poursuivre les actions de redressement et d'amélioration du cadre de vie

L'investissement régulier des partenaires institutionnels et opérationnels sur les 13 années de Plan de Sauvegarde ont été stratégiques dans le redressement des syndicats de copropriété. **La politique locale en matière d'habitat privé** (traitement de l'habitat indigne, sur occupation dans les logements, permis de louer, intervention de l'ARS…) **d'accompagnement social des ménages** (CCAS, SSD…) et **d'accompagnement des instances de gestion** (POPAC post opérationnel) permettront de continuer le redressement des copropriété après le Plan de Sauvegarde.

Redonner la main aux habitants

Les nombreuses années d'intervention publique sur le quartier de la Cerisaie ont permis de reconfigurer les espaces, d'ajouter de la valeur à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles. La complexité des interventions, le temps et l'énergie qu'elles nécessitent ont donné une place importante aux techniciens (collectivités, opérateurs …) dans le cadre de ces projets. Même si les copropriétaires et habitants ont été omniprésents dans le processus de concertation et dans les décisions, la conception et la réalisation de tels projets ne peut être que concédée à des professionnels (maitrise d'œuvre, entreprises du bâtiment…).

Désormais, les habitants se réapproprient les espaces et (re)vivent dans un quartier où les enjeux de gestion urbaine de proximité, de sur occupation dans les logements, de sécurité, de propreté demeurent … Cette mobilisation des habitants passe par l'accompagnement des conseils syndicaux, des amicales de locataires et associations de quartier dans leur structure et leur interrogations.

Inauguration de travaux des Bleuets le 06 octobre 2018

PARTIE V —
LE PORTAGE **CIBLÉ** DE LOGEMENTS

Objectif	**Acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur en vue de participer au redressement de la copropriété**
Finalités	› Amélioration de la gouvernance (participation du porteur aux assemblées générales, conseil syndical) › Assainissement de la situation financière du syndicat (paiement de la dette, paiement des charges de copropriété) › Amélioration de la situation technique de la copropriété (vote des travaux, paiement des travaux etc.) › Lutte contre l'habitat indigne : interdire l'accès aux marchands de sommeil ou ménages insolvables › Maîtrise du peuplement : contrôle des modalités et profil des acquéreurs lors de la revente des lots
Opérateurs de portage éligibles	› Les organismes d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L 411-2 du CCH › Les sociétés d'économies mixtes ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine › SPL, SPLA
Copropriétés éligibles	Plan de sauvegarde OPAH CD Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ORCOD DC
Financement	<u>Aide aux travaux :</u> › sur les parties privatives : – 35% avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement – 50 % avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement en cas de forte dégradation › sur les parties communes : – 50 % maximum du montant des travaux HT <u>Aide à l'ingénierie :</u> › 70% d'un plafond de 30 000 € / logement
Modalités	› Stratégie de portage ciblé inscrite dans la convention › Convention de portage entre l'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage › Durée de portage : 6 ans, avec prolongation d'un an
Évolutions envisagées	› Évolution RGA et décret Anah › Évolution de l'article R321-12 du CCH pour l'élargissement des bénéficiaires aux EPF et concessionnaires d'aménagement › Élargissement de la durée de portage
Financeur	Anah
Références réglementaires	Délibération CA de l'ANAH n° 2016 - 30 : Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé

Axe 3.
Des copropriétés fragiles à **accompagner**

PARTIE I — COPROPRIÉTÉS FRAGILES : LES **OUTILS** ET **DISPOSITIFS** POUR LES ACCOMPAGNER

OBSERVER, PRÉVENIR, RÉHABILITER

- **L'outil « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC) :** il s'agit d'accompagner les collectivités à la structuration d'un observatoire sur leur parc de copropriétés pour suivre les dynamiques en cours et planifier leurs interventions.

- **Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)**qui est un dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés.

- **Le dispositif Habiter Mieux Copropriété** visant à accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés fragiles à travers une aide à l'ingénierie et une aide au syndicat pour les travaux. Une simplification du régime Habiter Mieux Copropriétés est proposée dans les quartiers NPNRU.

- **Le Registre national des copropriétés** qui sera enrichi au fur et à mesure des immatriculations et permet l'accès à des informations essentielles sur les copropriétés.

PARTIE II — LE DISPOSITIF DE **VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS** (VOC)

Objectif	**Dispositif d'observation locale et de connaissance des copropriétés :** › Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété › Développer des fonctions de veille en continue › Détecter à temps les évolutions négatives › Repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée › L'aide permet d'accompagner la collectivité dans **la mise en place et la structuration de l'outil**
Initiative	› Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat › La maîtrise d'ouvrage peut être confiée à un autre organisme (par ex : agence d'urbanisme)
Élaboration	Pas de préalable requis
Contenu	› Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah › **Note détaillée précisant, selon les enjeux du territoire :** – La structuration de l'observatoire – Le recueil et l'analyse des indicateurs (a minima indicateurs de fragilités de l'Anah) › **Périmètre :** – Une partie ou l'ensemble du territoire – L'ensemble ou un type de copropriétés avec un enjeu particulier (taille de copropriété, date de construction, typologie de quartier, etc.)
Instance de pilotage	Bilan des 3 années
Financement	Aide à l'ingénierie : › 50% maximum avec un plafond de 120 000 € pour les 3 ans › Études préalables : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €
Durée	3 ans
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016

LE DISPOSITIF DE VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS (VOC)

Exemple de Grenoble-Alpes Métropole (38)

MOTS-CLÉS

VOC, traitement des copropriétés fragiles et en difficultés, prévention, évaluation observatoire, outil statistique.

1 Les acteurs

Maître d'ouvrage : Métropole de Grenoble

Expertise technique : AURG

Soutien technique et réglementaire : DDT de l'Isère

Co-financeur : ANAH

2 Synthèse

Périmètre :
- Territoire de la Métropole de Grenoble : 49 communes
- 40 000 copropriétés, dont 954 repérées comme potentiellement fragiles (12 %)

Origine du dispositif :
- Candidature au dispositif expérimental lancé par l'ANAH, dans la logique des actions mené depuis plusieurs décennies sur les copropriétés du territoire

Principaux enjeux :
- Connaître le parc pour ajuster au mieux les politiques d'intervention locales, détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés et réduire les coûts d'intervention.

Objectifs :
- Disposer d'un état des lieux actualisé du parc de copropriété, identifier les potentiels de fragilités, cibler les dispositifs de traitement et d'accompagnement, à articuler les enjeux des copropriétés dans les politiques publiques.

3 Contexte

Entre les années 50 et 70, l'agglomération grenobloise connait une croissance économique et démographique marquée par la production de 3 000 à 4 000 logements annuels. Construites avant les premières réglementations thermiques et avec des logements de grandes tailles (T4), les copropriétés antérieures à 1975 constituent aujourd'hui 70 % du parc collectif privé du territoire. L'enjeu de rénovation énergétique de ces passoires thermiques devient tout aussi préoccupant que la paupérisation de leurs occupants. La forte vacance en raison du vieillissement de la population (départ en maison de retraite et décès) illustre alors la faible attractivité de ces logements pour les propriétaires plus aisés. Le phénomène dit de dégradation de ces copropriétés, liées à l'articulation entre le bâti et l'organisation interroge alors à la fois sur la pérennité de ces logements et sa capacité à répondre à la demande et aux enjeux de renouvellement de la population du territoire.

Une démarche précoce sur le territoire

Face à ce constat, l'agglomération de Grenoble lance en 1991 un diagnostic permettant de répertorier l'ensemble des copropriétés du territoire et en repérer les fragilités. Sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération, cette étude, réalisée et réactualisée en 1999 par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG), permet de mieux connaître les caractéristiques et l'évolution des copropriétés.

En 2004, l'agglomération se dote d'un observatoire de l'habitat afin d'accompagner la mise en œuvre et l'évaluation du PLH. Cet outil s'appuie notamment sur un Atlas des copropriétés, enrichi par le PACT de l'Isère des informations disponibles et du suivi des interventions.

Cette démarche précoce de veille auprès des copropriétés s'est alors traduite par la mise en place de près de 800 interventions sur le territoire (études, OPAH). Pourtant, ces campagnes de repérages se heurtaient à certaines limites : la staticité et le manque de données disponibles ne permettaient pas de cibler, ni prioriser au mieux les actions sur les copropriétés, tandis que les outils de traitement mobilisés n'étaient pas toujours adaptés aux difficultés rencontrées, car trop lourds ou trop tardifs.

Lancement du dispositif VOC

Dès la publication du rapport Braye, alertant sur la présence de nombreuses copropriétés en situation de fragilité, l'Anah s'est mobilisée pour créer un outil préventif expérimental, la Veille et l'observation des copropriétés dégradées (VOC). Ce dispositif permet des collectivités de bénéficier de moyens méthodologiques et financiers pour constituer ou compléter une base de données fiable et complète sur le parc privé au vu de définir une intervention de l'action publique le plus en amont possible, et ainsi prévenir voire d'éviter les processus de dégradation des copropriétés.

La Métropole de Grenoble s'est ainsi saisie de cette opportunité en déposant en 2014 une candidature au dispositif expérimental ANAH pour renforcer son outil statistique d'observation et de suivi à l'échelle de la Métropole.

NOUVELLES DONNÉES DISPONIBLES

La libération progressive des données fiscales a rendu accessible de nombreux fichiers en plus des fichiers de l'INSEE :

- Majic (Mise à jour des informations cadastrales)
- DVF (Demande de Valeurs Foncières)

La loi ALLUR a également permis la mise en place d'un registre d'immatriculation des copropriétés permettant de répertorier et centraliser des informations actualisées sur le fonctionnement et la situation financière des copropriétés.

INDICATEURS DE FRAGILITÉ THÉMATIQUES

- Valeurs de marché anormalement bas
- Taux de vacance anormalement élevé
- Taux de vacance longue durée significatif
- Concertation des ménages à bas revenu
- Fragilité liée au classement cadastral
- Exonérations de taxes d'habitation.

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

Le dispositif VOC en place depuis 2016 sur le territoire grenoblois vise à soutenir et développer les démarches d'observation existante locale, avec pour objectif de :

- Renforcer, centraliser et partager la connaissance et l'évolution des copropriétés par la mise à disposition de consultation et d'analyse de données statistiques, de terrain et fiscaux à l'échelle du bâtiment des copropriétés ;
- Affiner les indicateurs et les plafonds de fragilité et d'évolution permettant d'identifier les fragilités, y compris sur les copropriétés ayant fait l'objet d'interventions ;
- Définir les cibles qui nécessiteraient un traitement prioritaire, en relation avec les démarches et interventions antérieures au VOC ;
- Suivre dans le temps les opérations effectuées ou en cours ;
- Mettre en place un outil permanent et collaboratif d'aide à la décision et à vocation pré opérationnelle, au service des politiques publiques de l'habitat de la Métropole.

4

Structuration d'une démarche de veille et d'observation

Étape 1 : Définir un périmètre

Compétente en matière d'habitat, la Métropole de Grenoble a opté pour la mise en place d'un VOC à l'échelle métropolitaine pour articuler ce dispositif avec l'animation et la conduite des politiques publiques habitat du territoire. La VOC est ainsi une composante de l'Observatoire de l'Habitat qui accompagne la définition et la mise en œuvre de leur PLH.

Étape 2 : Capitaliser l'information

Le dispositif est fondé sur le croisement de différentes bases de données actualisables et pérennes, capitalisées depuis 1993 auprès et par différents partenaires (AURG, PACT, Grenoble-Alpes Métropole, communes, ANAH…).

La mise en commun des données a été confiée à l'AURG qui organise ces bases de données par thématiques.

> Un dispositif évolutif fondé sur le croisement de bases de données

Les données disponibles peuvent être traités à un triple niveau de spatialisation :

- À l'échelle du bâtiment géolocalisé
- Depuis un adressage précis
- Selon les identifiants cadastraux

POUR UNE DÉMARCHE DE VEILLE PRÉVENTIVE

La démarche de veille est un processus continu et proactif, exigeant d'aller au-devant des informations anticipatives et des signes d'alerte pour activer des décisions.

La mise en place d'une veille ne signifie pas vouloir intervenir systématiquement mais situer d'emblée et précocement l'intervention publique dans le registre de la prévention et du conseil plutôt que celui de la réparation et l'intervention lourde.

Étape 3 : Définir la méthode d'analyse et d'évaluation des fragilités des copropriétés

L'évaluation de la fragilité s'appuie sur une **méthode de seuils d'alerte**. Le maître d'ouvrage définit plusieurs critères et indicateurs quantitatifs et les plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité, modulés en fonction de la taille de la copropriété

Exemple : Pour la vacance de longue durée, par exemple, le seuil critique significatif varie entre 20 % pour une copropriété de 10 logements et 5 % pour une copropriété de 51 logements et plus.

L'approche doit comprendre à minima les indicateurs de l'ANAH qui tiennent compte des fragilités de fonctionnement, financières, économiques, techniques, juridiques et de positionnement par rapport au marché.

La mise à jour et l'enrichissement de la base de données conditionnent à la fois le suivi et le signalement de situations qui se dégradent, et la prise en compte de nouvelles pour compléter et/ou ajuster les critères et la méthode d'évaluation statistique.

Par exemple, l'intégration des données du registre d'immatriculation des copropriétés de 2018 concourra à évaluer la santé financière des copropriétés, et détecter de manière exhaustive les situations d'impayés , critères de fragilité financière.

Étape 4 : Développer un outil de traitement et de partage de l'information

Élaborée par la Métropole et l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, une plateforme Web met les données de la VOC à disposition des communes et des opérateurs qui effectuent des études pré-opérationnelles. Ces informations sont spatialisées sur plan ou peuvent être traitées par recherche multicritère.

Une fiche personnalisée présente alors les caractéristiques de chaque copropriété. Elle permet de faire ressortir les éléments marquants et donner l'alerte dès lors qu'un des critères révèle une fragilité.

Cette application se veut également collaborative, donnant à chaque utilisateur la possibilité de l'alimenter au fil de l'eau (recueil de données issues du terrain, signalement de difficultés, saisie en ligne des interventions réalisées, chargement des rapports d'étude…).

La force de cet outil réside également dans l'ergonomie et l'efficacité de l'interface qui se veut agréable et intuitive dans sa prise en main

Étape 5 : Mettre en place une stratégie de mise en veille et d'intervention

Cet outil opérationnel doit ainsi permettre de guide l'action de repérage, par la mise en place d'une stratégie de mise veille et de lancer les dispositifs nécessaires pour accompagner les copropriétés.

Grenoble Alpes Métropole a défini plusieurs perspectives de veille en lien avec les orientations de son PLH. Sur 2017-2018, il est ainsi envisagé de :

- étudier de manière plus fine le cas des copropriétés mixtes, afin de mieux définir des pistes de travail avec les bailleurs
- cibler davantage les problématiques de précarité énergétique
- qualifier les aspects fonciers des copropriétés et leur potentiel de densification, afin d'évaluer la mutabilité et/ou les potentiels de renouvellement des sites.

Un focus particulier sera ainsi entrepris sur ces différentes thématiques à la fois dans la recherche de données que sur la production d'analyse spécifique et la définition d'actions.

Les perspectives d'actions prévues sur la même année :

- Programmer d'études terrain nécessaire pour conformer les fragilités
- Suivre de la programmation pluri annuelle des interventions
- Mettre en place d'un objectif de 4 nouvelles opérations / an, de la remis aux normes globales à

des OPAH Copropriétés dégradées
› Mobiliser des acteurs privés et associatifs compétents.

L'ensemble de ces stratégies s'inscrivent en cohérence avec les grands enjeux du territoire grenoblois en matière d'habitat. Le VOC est ainsi l'un outil essentiel de pré repérage des copropriétés fragiles qui alimente les réflexions du PLH de Grenoble-Alpes Métropole, son animation et sa mise en œuvre.

FINANCEMENT DE LA VOC :

L'ANAH finance l'ingénierie à hauteur de 50 % de la dépense hors taxe avec un plafond d'aide de 60 000 € sur minimum trois ans.

Dossier de candidature :

Présenter une note détaillée présentation de la méthodologie et sa faisabilité (structuration, recueil et analyse des indicateurs, calendrier et démarche opérationnelle).

5
Gouvernance

La VOC couvre l'ensemble du territoire de Grenoble Alpes Métropole qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Elle s'appuie sur l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise pour la partie technique de constitution, d'exploitation et de développement de la base de données.

La Direction départementale des territoires (DDT de l'Isère), en relation constante avec les services de la Métropole, instruit le dossier d'aide de l'Anah et leur fournit un soutien tant technique que réglementaire.

Les différents observations et analyses résultantes de VOC sont alors mises à l'ordre du jour des différentes instances techniques et décisionnelles en lien avec l'habitat.

La VOC est mise en place pour une durée de 3 ans. Des comités techniques sont mis en place avec les partenaires et les différents acteurs. Un bilan sur l'observation est prévu en fin de dispositif. Ce dispositif pourra par la suite être reconduit et sera pérennisé dans le cadre de l'Observatoire métropolitain de l'habitat.

6
Les résultats de la démarche

Sur l'ensemble des copropriétés du territoire, la VOC en a identifié 12 % répondant au moins à un de ces critères de fragilité et près de 5 %, principalement construites dans les années 1950-1975, concernées par 2 à 3 critères.

Il a été constaté une augmentation du nombre d'actions auprès des copropriétés sur l'Agglomération, notamment grâce à la possibilité pour la collectivité d'engager des études et des dispositifs mieux ciblés et adaptés, et dans des délais plus courts.

La mise en place de l'outil permet ainsi d'objectiver les décisions et ainsi de faciliter les échanges avec les différents élus de la Métropole. Elle permet notamment de collecter de l'information sur des communes moins urbaines et de plus petites tailles qui ne se seraient peut-être pas manifester, bien qu'elles soient tout aussi concernées par la fragilisation de leur parc privé.

Enfin, la VOC permet de suivre des copropriétés qui ont bénéficié de dispositif de redressement et de réagir au plus vite dès les premiers signes de fragilisation, évitant ainsi qu'elle ne se retrouvent de nouveau en difficulté. Cette anticipation permet d'éviter de relancer de nouveaux dispositifs, rendre alors plus efficaces les actions antérieures et donc de créer des économies.

Dans la continuité de la VOC, il est envisagé de candidater à un POPAC (Programme opérationnel et d'accompagnement des copropriétés) afin d'intervenir à titre préventif et de conseil auprès dès les premiers signes de fragilité. Ce dispositif permet de stopper les difficultés avant qu'elles ne soient trop graves et ainsi devoir recourir à des dispositifs plus coûteux. Il est également utilisé comme outil d'aide à la décision afin de graduer et choisir les interventions à mettre en place ou pour conforter des actions de redressements qui ont été menées dans le cadre d'un autre dispositif.

7
Points clés à retenir pour la mise en œuvre d'une VOC

Se doter de compétences techniques pour initier la démarche

Le recours à une ingénierie externe est fortement pour structurer les données et déployer l'outil informatique. L'Agglomération Grenoble Alpes s'est ainsi appuyée sur les compétences d'un opérateur historique et de confiance pour construire et alimenter le SIG.

Définir une organisation de travail et une répartition des tâches en interne

La gouvernance du projet et les différentes passerelles entre les services doit être définies en amont. Des référents ont été désignés par service et sont coordonnés par le pôle Habitat qui pilote le dispositif. Un élu référent, Mme Garnier, VP habitat logement et politique foncière est également en charge du dispositif. Le service informatique doit être formé pour assurer l'exploitation et la gestion de l'outil.

Cadrer la méthode de travail d'analyse et de traitement des données

Le choix des critères et indicateurs est primordial pour prioriser et calibrer l'action qui découlent de leur interprétation. Ces données et leur traitement doivent ainsi être partagés en amont pour que les décisions qui soient prises en aval soient comprises et acceptées de tous. N.B. : Le nombre de critère et indicateur ne doit ainsi pas être trop important pour faciliter la lecture.

Une difficulté réside également dans le traitement croisé de données statistiques et de terrains. N.B. : le type de critère et la façon de les traiter doivent être bien identifiés en amont.

Enfin, l'outil pouvant être mis à jour ou alimenter par différents utilisateurs, les données renseignées doivent ainsi être normalisées et unifiés pour ne pas créer de confusion dans leur interprétation.

Aussi, l'enjeu de cadrage et d'homogénéisation de traitement et diffusion des données s'avère ainsi fondamental. Une première année est alors nécessaire les règles de maniement et d'interprétation des différentes données.

Définir l'accès à des données parfois confidentielles

Le maître d'ouvrage est soumis à des règles de précaution pour l'utilisation de données pour certaines réservées. Des droits d'accès sont ainsi à prévoir. Des systèmes de convention sont alors signés avec les communes et les différents utilisateurs professionnels.

Garantir la pérennisation de la démarche

Par souci de continuité du dispositif et de transversalité avec l'ensemble des observatoires, l'Agglomération de Grenoble a pour objectif d'internaliser ces compétences afin de mailler l'information sur les copropriétés avec l'ensemble des études sur le territoire. Cette prise en main de l'outil implique de développer les moyens humains et matériels de la collectivité.

Communiquer sur les résultats

La VOC, en sus de sa fonction d'aide à la décision interne dans les documents de planification, génère une information dense et riche qui intéresse de nombreux d'acteurs. La communication de ces analyses s'avère être un enjeu qui justifie et valorise les actions initiées par la collectivité. L'Agglomération de Grenoble dresse alors un retour synthétique et « vulgarisé » de ses diagnostics et de ses plans d'action notamment à travers une Newsletter à destination des différents partenaires et professionnels du logement. Le site internet est également mis à jour.

PARTIE III — PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE **PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS** (POPAC)

Objectif	**Dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés**
Initiative	Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat
Élaboration	Pas de préalable requis
Contenu	› Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah › Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah › Périmètre : – Sur une copropriété – Sur un groupe de copropriétés – Sur un territoire plus large › Missions : – Repérage – Animation : mise en place de partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de copropriétés – Diagnostic multicritère de la copropriété – Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés – Suivi et signalement › 3 typologies de dispositifs : › Lorsque des fragilités sont pré-repérées ou observées › Dans certains cas, en pré-opérationnel › En post-opérationnel
Instance de pilotage	Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage
Financement	<u>Aide à l'ingénierie :</u> › Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €/an › Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u> › Pour les copropriétés du POPAC ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères
Durée	3 ans Prolongation possible d'une année sur justification
Financeur	Anah
Textes réglementaires	Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016

LE POPAC DE SAINT-NAZAIRE, **PIERRE ANGULAIRE DU PLAN D'ACTION** EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DU CENTRE-VILLE (PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION)

Exemple de Saint-Nazaire (44)

1 Le contexte

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) réunit 10 communes du littoral atlantique et compte 122 000 habitants, dont 70 000 à Saint-Nazaire. Elle est la deuxième agglomération de Loire-Atlantique après Nantes et constitue un pôle économique important du Grand Ouest notamment grâce au port, aux chantiers navals et à Airbus.
La CARENE conduit une **politique de l'habitat dynamique** et met en œuvre son troisième PLH pour la période 2016-2022. Elle conduit sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat privé à la fois par une équipe dédiée (Délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé, niveau 3), par de multiples aides financières selon les cibles et thématiques et par l'engagement de démarches innovantes et expérimentales.
La CARENE fait partie et s'investit dans le **club des villes de la reconstruction (PRISME)** qui organise régulièrement des rencontres et colloques sur le traitement des copropriétés de cette période, le dernier en date ayant justement été organisé à Saint Nazaire en octobre 2015 (cf. actes du colloque).

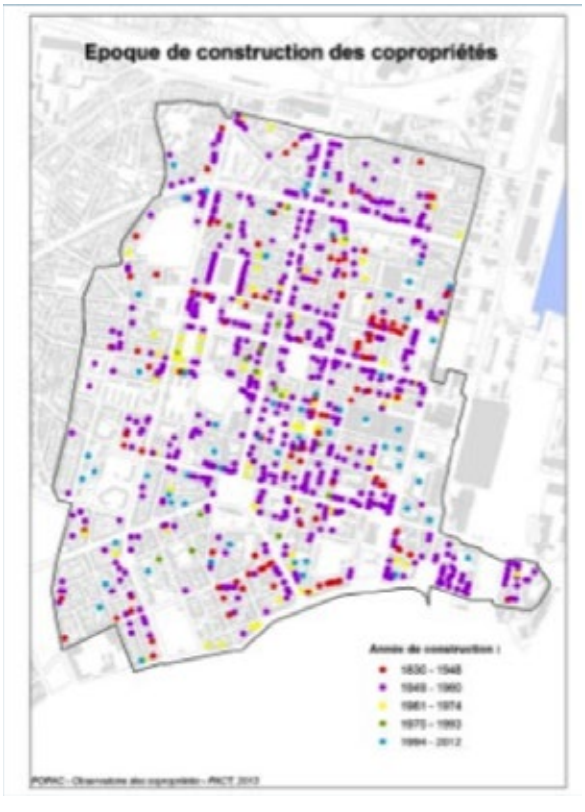
Le centre-ville de Saint Nazaire constitue le centre marchand et administratif de l'agglomération. Reconstruit après guerre, le centre-ville comprend plus de **900 copropriétés dont 92 % comptent moins de 10 logements**. 56 % des logements sont locatifs.
Pour agir sur la perte d'attractivité constatée dans le centre-ville (baisse des prix, logements vacants, paupérisation), la Ville de Saint Nazaire a défini un **projet urbain** visant à améliorer significativement la qualité environnementale et urbaine, la vie culturelle et commerciale, avec des actions sur les espaces publics, les commerces, les constructions neuves, une AVAP… L'objectif est également de faire prendre conscience aux habitants des atouts du parc de la reconstruction.

Tandis que la Ville pilote les actions urbaines, la CARENE pilote la politique habitat qui se décline notamment pour le centre ville de Saint Nazaire par un **plan global d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville**.
Ce plan d'action a été mis en place par la CARENE fin 2013, suite à une étude diagnostic/préconisations réalisée par SOLIHA.
Il comprend de nombreuses aides à la rénovation de l'habitat (audit, travaux en parties communes), une opération exemplaire et démonstratrice « Le Guérandais », ainsi que des opérations d'acquisitions foncières pour des requalifications lourdes dans le cadre d'une concession d'aménagement et le POPAC.

La CARENE a lancé avec le soutien de l'Anah l'un des premiers POPAC au niveau national, de 2013 à 2016, puis l'a renouvelé pour 2017-2019.
Le POPAC est piloté par le chef de projet Habitat de la Reconstruction de la CARENE et animé depuis le départ par une équipe constituée de SOLIHA et de la CLCV.

Parallèlement au POPAC, la CARENE a lancé en 2016 **l'appel à projet « rénovation des copropriétés de la reconstruction »** pour identifier de premières copropriétés volontaires.
La CARENE et la Ville ont mis en place une concession d'aménagement pour des acquisitions-améliorations avec notamment un **immeuble démonstrateur** pour montrer le champ des possibles de la rénovation d'un bâti de la reconstruction et inciter à valoriser le patrimoine du centre-ville.

À noter également : la CARENE a été Lauréate en 2016 de l'appel à projet du ministère du développement logement et de l'habitat durable « Villes de demain » ECOCITE qui a permis d'avoir une ambition importante sur la rénovation énergétique des copropriétés.



Périmètre du POPAC du centre-ville de Saint-Nazaire et cartes issues de l'observatoire

2
Les objectifs du POPAC

Le POPAC est inscrit dans le Plan d'action en faveur des copropriétés, qui répond à 5 objectifs principaux :

- Disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc afin d'être en capacité d'intervenir de manière préventive et d'enrayer la fragilisation en cours,
- Montrer par l'exemple et le partenariat la rénovation du parc de la reconstruction à travers une opération publique démonstratrice et l'accompagnement d'opérations privées,
- Inciter à la réalisation de travaux grâce à un dispositif d'aides incitatif,
- Améliorer l'environnement des copropriétés (requalification des cours et passages communs),
- Révéler le potentiel du parc et faire connaître les actions qui y sont menées.

Le premier POPAC mis en œuvre de 2013 à 2016 a permis trois grandes avancées :

- **La mise en place d'un observatoire dynamique** des copropriétés du centre-ville : cet outil, **ORCOP**, donne désormais une connaissance générale des 576 copropriétés de la Reconstruction de 3 logements et plus du centre-ville de Saint Nazaire. Des indicateurs de fragilité construits à partir de ceux de l'Anah et alimentés à partir du croisement de données (MAJIC, DVF, DIA…) et d'informations issues des enquêtes de terrain ont permis de classer le parc selon 4 niveaux de fragilité.

- **La mise en place d'un programme de sensibilisation et de formation** des copropriétaires à leur rôle dans la copropriété et aux devoirs et obligations de chacun : **34 ateliers réunissant au total près de 550 personnes** ont été organisés : ateliers thématiques, « cafés copro »…

- **Une action spécifique sur les cours communes :** cette question récurrente à Saint Nazaire depuis plusieurs années est une problématique spécifique aux villes de la Reconstruction. Les cœurs d'îlots, pièces maîtresses de l'organisation urbaine de la ville reconstruite, sont aujourd'hui en déshérence et contribuent à la déqualification du centre-ville et à sa perte d'attractivité. L'objectif est d'inciter les propriétaires de ces espaces à les requalifier, en les aidant préalablement à les sortir de l'indivision pour qu'ils s'organisent sous un régime juridique facilitant la prise de décision.

Les objectifs pour le deuxième POPAC sont les suivants :

- **Poursuivre le repérage et la connaissance des copropriétés les plus fragiles**, notamment dans les périmètres stratégiques,
- **Organiser juridiquement les copropriétés et les cours communes :** doter de syndics (bénévoles ou professionnels) les petites copropriétés non gérées, inciter à l'organisation juridique et à la réalisation de travaux sur les espaces extérieurs privés,
- **Maintenir et amplifier la dynamique de formation et de sensibilisation des copropriétaires** issue du 1er POPAC en concentrant les efforts sur l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles (réalisation de diagnostics multicritères), en proposant aux copropriétaires des outils répondant à leurs besoins.

3
Le mode opératoire

La CARENE a dès le départ imaginé une politique d'intervention dans les copropriétés sur une durée longue. C'est particulièrement nécessaire dans le cadre d'actions préventives, car les copropriétaires sont au départ peu identifiés et peu demandeurs, mais cela vient peu à peu en faisant connaître les actions.

Le premier POPAC a permis de concevoir les outils et de lancer des actions de communication auprès des habitants et copropriétaires du centre-ville, dans le but d'être progressivement identifié et de donner envie de participer aux différentes actions proposées.
La CARENE et l'équipe d'animation ont dû déployer de multiples actions de communication, démarches de terrain auprès des habitants… pour rencontrer des copropriétaires et les inciter à participer.
Pour cette première période, les actions étaient ouvertes à toute copropriété et copropriétaire volontaire, le but étant de mobiliser et faire connaître les actions.
Le premier POPAC a également permis de construire l'observatoire (à partir de l'outil ORCOP et de définir l'accompagnement et l'ingénierie juridique à proposer sur les cours communes.

Le POPAC 2 poursuit les actions du POPAC 1 et améliore les outils.

Il cible prioritairement les copropriétés les plus fragiles identifiées par l'observatoire, dans le but d'aller vers elles, et de réaliser un diagnostic multicritère.

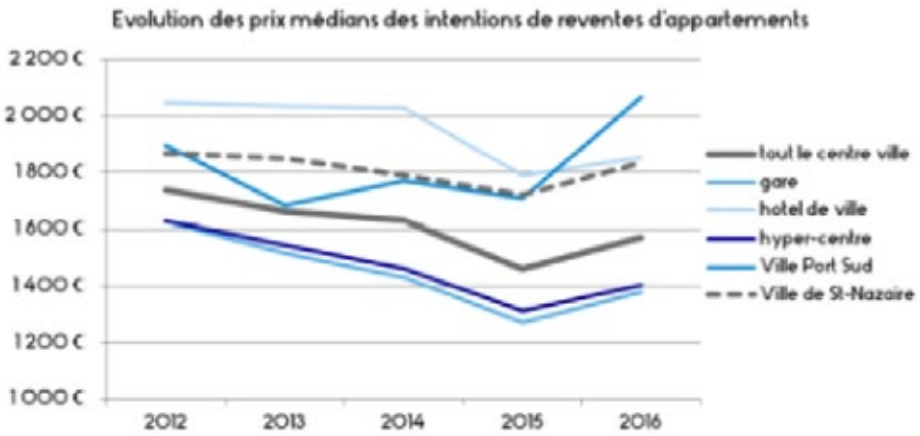
L'observatoire :
- actualisation annuelle des données quantitatives (dernière : automne 2017),
- poursuite de la collecte des données qualitatives en ciblant les copropriétés « rouges » et les périmètres stratégiques d'observation ainsi que les données de gestion et financière,
- engagement de diagnostics multicritères sur des copropriétés fragiles ciblées,
- mise en place d'une interface SIG.

Le classement des copropriétés au 1er août 2017

Source : ORCOP - Données au 01/08/2017

543 244 126 33

Zoom sur un secteur concentrant les copropriétés en difficultés :



Les ateliers collectifs d'information et de sensibilisation : accompagnement collectif des copropriétaires pour les former à leur rôle dans la copropriété et les amener à s'organiser

- Formule repensée : nouvelles thématiques (l'immatriculation au registre des copros, « Venez avec vos questions », louer en copropriété, acheter/vendre en copropriété, accessibilité et vieillissement, conflits de voisinage..), format plus court (1 h 30 au lieu de 2 heures), plus d'interactivité (quiz, théâtre – forum, partage d'expériences)
- Les ateliers « à la carte », individuels et personnalisés : conseil juridique et accompagnement sur un sujet spécifique suite à la sollicitation des copropriétaires, avec à partir de septembre 2017, une formule « Je monte mon syndic bénévole » en 1 heure (explication de la procédure d'inscription, documents d'appui, présence en AG si besoin…)

L'accompagnement renforcé des cœurs d'îlots : accompagnement des indivisaires des cours et passages du centre-ville dans l'organisation juridique

Les copropriétaires et habitants sont de plus en plus conscients de la dévalorisation qu'apportent ces espaces et commencent donc à se mobiliser pour que des actions puissent se mettre en place, notamment l'installation de barrière d'accès, la réalisation de travaux sur les voiries…

Le POPAC permet d'aider les copropriétaires à s'organiser et à formaliser une structure juridique définitive (ASL) ou transitoire (copropriété), à mettre éventuellement en place une administration judiciaire provisoire quand les travaux sont urgents et à définir un projet de requalification.

Identification de copropriétés pour d'autres actions du plan copropriété :

Le POPAC est un dispositif très intéressant car il est complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés.

Il permet d'informer largement et de détecter des copropriétés à qui proposer les autres actions du Plan d'actions en faveur des copropriétés de la CARENE :

- **L'appel à projet rénovation** qui accompagne actuellement 19 copropriétés dans un projet global de travaux, et qui apportent des aides financières conséquentes pour un niveau de performance important ; cet appel à projet est animé par le groupement Urbanis/ Altéréa
- **La thermocopro** une action menée par Alisée (association ligérienne pour les économies d'énergie)
- **Les aides de la CARENE pour les copropriétés :** aides à l'audit, aides à l'isolation des combles et des planchers bas, aide à la réfection des parties communes, aide au ravalement…
- **Les aides à l'habitat individuelles** ciblant les logements en copropriété.

4
Perspectives

Le POPAC de Saint-Nazaire est exemplaire car il s'inscrit dans un plan global d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville de Saint Nazaire.

C'est la conjonction de toutes les actions qui rend intervention publique perceptible et qui encourage les copropriétaires à se mobiliser et à se saisir de cette dynamique.

De 2013 à 2017, le POPAC est monté en charge, avec des résultats très positifs, malgré les difficultés inhérentes aux actions préventives et aux très petites copropriétés, pour :

- Mobiliser les syndics professionnels (peu nombreux) et bénévoles,
- Mobiliser les copropriétaires et les habitants des copropriétés et des cours communes,
- Obtenir des documents juridiques sur les copropriétés.

Pour les 2 prochaines années du POPAC, la CARENE prévoit :

- Un nouveau programme d'ateliers,
- Une actualisation annuelle de l'observatoire,
- Deux nouveaux diagnostics multicritères par an.

Et après le deuxième POPAC ?

Toutes ces actions sont à penser à moyen et à long terme au vu du nombre de copropriétés (plus de 900) et de leur petite taille (moins de 10 logements, le plus souvent 3 ou 4 logements). Ce type de copropriété aura régulièrement besoin de conseils et d'accompagnement.

À partir de l'expérience des cours communes accompagnées par le POPAC 2 puis l'appel à projet, la CARENE a la volonté d'expérimenter de nouveaux outils pour organiser les cours, telles qu'une aide aux travaux sur les cours communes.

Annexe
Exemples d'accompagnement pour une cour commune : îlot République/ accompagnement à la création d'une ASL

Quel contexte ?

- La parcelle VX69 est une cour commune aux copropriétés du **22/24/26 et 28 avenue de la République**. La parcelle voisine VX92 a réalisé des travaux de réfection il y a quelques années, grâce à la saisine du TGI par plusieurs copropriétaires indivisaires et la désignation d'un administrateur judiciaire provisoire.
- Cette cour privée est sous le régime de l'indivision, d'où l'absence de gestion et de bon entretien. Tous les indivisaires sont juridiquement responsables de leur entretien. Leur responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident.

Quel outil ?

- La solution la plus souple quant à son fonctionnement est la création d'une **Association Syndicale Libre** (ASL) régie par une ordonnance de 2004.
- À ce titre, elle sera fondée à engager toute étude de faisabilité d'aménagement, à commander des travaux après décision de l'assemblée, à en assurer la maîtrise d'ouvrage, à répartir les coûts entre co-indivisaires…
- L'ASL est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Ce syndicat règle les affaires de l'ASL par délibération

Quelles actions de la collectivité et de l'opérateur ?

- Organisation et tenue de réunion d'informations
- Mobilisation des indivisaires et des partenaires
- Rédaction des documents (statuts, bulletins…)
- Collecte de l'ensemble des bulletins d'adhésion des indivisaires
- Participation aux Assemblées Générales
- Accompagnement et réponses aux questions des indivisaires
- Collaboration avec le syndic et le notaire et suivi de la rédaction des actes définitifs par le notaire et des différentes publications au Bureau des hypothèques, au Journal Officiel, en Préfecture… ; présence lors de la signature chez le notaire.

DISPOSITIF **PRÉVENTIF ET POST-OPÉRATIONNEL**: MISSION DE VEILLE ET DE PRÉVENTION DES COPROPRIÉTÉS

Exemple du quartier de Lyon la Duchère

1 Le contexte

Le Grand Lyon comprend 58 communes et plus d'1,3 millions d'habitants. Depuis les années 80 plusieurs copropriétés des quartiers périurbains font l'objet d'une intervention publique. Les acteurs de l'habitat et du développement social urbain développent différentes actions du préventif au curatif selon les copropriétés et les quartiers de l'agglomération.

Le Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère est en cours de réalisation (depuis plus de 10 ans) avec notamment des objectifs de diversification et de requalification résidentielle. De nouvelles constructions de logements privés ont été livrées depuis 2007 ou sont en cours de réalisation (10 copropriétés à ce jour). Sur les copropriétés des années 60/70, trois types d'opérations se sont déroulées entre 2004 et 2011 avec l'appui des partenaires publics:

- un plan de sauvegarde de la Tour Panoramique (1 copropriété de 106 logements) avec mise en sécurité et revalorisation de la copropriété,
- une OPAH copropriété (3 copropriétés concernées - 380 logements),
- un PIG économies d'énergie (9 copropriétés concernées -530 logements).

Ces copropriétés ont donc bénéficié d'un accompagnement important pour stabiliser leur fonctionnement financier et social, mais des points de fragilité persistent: l'enjeu consiste à pérenniser les améliorations et le rôle de mixité apporté par ces copropriétés à l'échelle du quartier la Duchère. En outre, des difficultés spécifiques ont été identifiées dans quelques copropriétés construites à partir de 2005: des ateliers d'information / formation leur ont alors été proposés à compter de 2009, ce qui a permis de décortiquer plusieurs problèmes de malfaçons dans ces nouvelles copropriétés et d'aider les nouveaux conseils syndicaux.

2 Les objectifs

La mission de « Veille et de prévention des copropriétés de la Duchère » poursuit trois objectifs principaux:

- Le maintien d'une veille auprès des 25 copropriétés (années 60/70 et années 2000) sur une série d'indicateurs multithématiques: marché immobilier, fonctionnement des instances, gestion et charges, impayés…, afin de pouvoir observer leur évolution et d'éventuels processus de valorisation / dévalorisation;
- La proposition d'actions préventives pour les copropriétés des années 60/70, notamment par l'animation d'ateliers thématiques intercopropriété ou par des accompagnements plus ciblés;
- L'aide au « bon démarrage » des nouvelles copropriétés, via l'information des nouveaux copropriétaires (primo-accédants pour la plupart), la formation des conseils syndicaux et un appui spécifique dans la résolution des problèmes rencontrés sur leurs installations de chauffage (raccordées au réseau de chaleur).

Une convention de POPAC a été signée en avril 2013 pour une durée de 3 ans entre le Grand Lyon, l'Anah et la Ville de Lyon. Le Grand Lyon a désigné une équipe d'animation composée de l'ARIM DU RHONE (mandataire), de la CLCV et du bureau d'étude énergétique ENERVAL. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Mission Lyon Duchère présente sur le quartier et qui entretient des liens réguliers avec les copropriétés.

3
Le mode opératoire

La première année de la mission s'est déroulée en 2013, avec la présentation d'un premier bilan au Comité de Pilotage du 12 février 2014. Cette première année a permis la réalisation de plusieurs actions décrites ci-après.

1/ Le recueil des attentes des copropriétés en termes d'accompagnement / formation

Dès le lancement de la mission, les conseils syndicaux ont été associés. Un questionnaire leur a été transmis pour recueillir leurs attentes. Des réunions ont également été organisées pour leur présenter le contenu de la mission et connaître leurs besoins. Ces premières actions ont permis de mettre en évidence plusieurs demandes clairement exprimées concernant :

- Des échanges de pratiques avec d'autres copropriétés,
- Des formations sur le fonctionnement de la copropriété (demande des copropriétés neuves),
- Une analyse comparée de leurs charges,
- Un appui à la communication interne auprès des habitants.

2/ La construction de l'outil de veille : une base de données très complète, plusieurs formes de restitution

L'objectif de l'outil est de pouvoir mettre en lumière des points forts ou de fragilité des copropriétés par le recueil et la mise à jour de données sur le fonctionnement et l'évolution de l'ensemble des copropriétés de la Duchère.

À partir des indicateurs attendus par les partenaires de la mission (dont ceux souhaités par l'Anah dans le cadre des POPAC), près de **150 indicateurs** de suivi ont été mis en place dans une base de données (Excel), à renseigner pour chacune des copropriétés (dans la mesure du possible).

La collecte des documents auprès des syndics (états des dépenses, PV d'AG, listes des copropriétaires) a été relativement laborieuse mais a fini par aboutir pour la majeure partie des copropriétés. Des copropriétés restent non ou partiellement renseignées en raison du refus ou manque de participation du syndic et du conseil syndical.

En plus de la base de données elle-même, deux types de rendus ont été élaborés :

- **Une fiche par copropriété**, mettant en évidence les principales informations concernant la copropriété, l'objectif étant de pouvoir communiquer cette fiche aux conseils syndicaux (avec des explications).
- **Des tableaux comparatifs des copropriétés**, notamment sur les charges et les impayés.

3/ Le suivi du marché immobilier

La Mission Duchère recueille chaque année les informations issues de l'observatoire des ventes dans le parc collectif ancien (OTIF Grand Lyon), des Déclarations d'Intention d'Aliéner et de la commercialisation des programmes neufs, ce qui permet de suivre l'évolution des différents segments comparés aux données sur le 9e arrondissement de Lyon, la ville de Lyon et le Grand Lyon dans son ensemble.

En 2012, les prix de vente au m² dans les copropriétés des années 60/70 se situent autour de 1900 €/m², pour environ 2800 €/m² dans l'arrondissement, 3400 € /m² sur la commune de Lyon et 3000 €/m² dans le Grand Lyon. Les prix constatés en 2012 dans ces copropriétés sont en baisse par rapport à 2011 alors que sur l'ensemble de la ville de Lyon le prix de vente a continué à augmenter.

Ce suivi du marché immobilier est donc particulièrement important à surveiller, à la fois globalement et par copropriété. Les éléments sur le marché immobilier alimentent la base de données.

Exemple de fiche copropriété extraite de la base de données

4/ Une analyse détaillée des charges pour 7 copropriétés construites entre 2007 et 2012

Les conseils syndicaux de ces nouvelles copropriétés sont très demandeurs de comprendre le contenu de leurs charges et d'obtenir des conseils pour mieux les maîtriser. En effet, les charges réelles constatées dans ces immeubles sont supérieures aux estimations qu'en avaient eues les acquéreurs lors de la commercialisation.

Une analyse détaillée des charges a donc été réalisée par l'équipe d'animation du POPAC : la CLCV et ENERVAL ont tout particulièrement étudié et commenté les postes suivants :

- Les ascenseurs ;
- Les charges d'entretien : entreprise de nettoyage et / ou gardien et /ou employés d'immeuble ;
- Les honoraires de syndic et les frais de gestion ;

- Le chauffage : énergie consommée, abonnement au réseau de chaleur, contrat de maintenance, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- L'eau chaude sanitaire : énergie consommée, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- L'eau froide individuelle : consommation, location, entretien et relevé des compteurs individuels ;
- L'électricité des parties communes : éclairage, ascenseurs, ventilation, sous-station de chauffage.

Une réunion a été organisée avec les conseils syndicaux concernés pour leur présenter les résultats de cette analyse comparée et échanger sur les questionnements soulevés. Cela a permis de mettre en évidence différents points à « creuser » et de commencer à donner aux conseillers syndicaux des éléments de méthode pour les inciter à organiser eux-mêmes le suivi de ces postes de charges. Ce travail sera poursuivi en 2014.

5/ L'organisation de 5 premiers ateliers thématiques de formation sur le fonctionnement de la copropriété

Pour cette première année de lancement, plusieurs ateliers d'échanges entre copropriétaires ont été organisés :

- Un atelier sur le fonctionnement du conseil syndical (2 séances),
- Un atelier préalable à la première AG pour une nouvelle copropriété livrée en 2013,
- Un cycle de 5 séances sur les connaissances de base de la copropriété à destination des nouveaux accédants des copropriétés (neuves ou anciennes).

6/ Un première action de sensibilisation aux économies d'énergie

Un atelier d'échange a été organisé sur le thème de l'audit énergétique en copropriété, en lien avec l'Agence Locale de l'Énergie, afin d'expliquer les aspects réglementaires et surtout l'intérêt d'une telle démarche lorsqu'elle est bien menée. D'autres actions seront conduites sur ce sujet en 2014.

7/ Un diagnostic spécifique pour une copropriété construite en 2009

Cette copropriété a rencontré différents problèmes lors de la construction et de la livraison, suscitant des contentieux, mécontentements et incompréhensions notamment sur les charges de fluides (chauffage et eau). Le spécialiste de l'équipe a réalisé une étude précise des documents de la construction et du contrat de chauffage, ce qui a permis de pointer un certain nombre de points à rectifier.

Une réunion a été organisée pour présenter ces conclusions et donner au conseil syndical des conseils pour suivre les consommations et les dépenses de la copropriété.

4 Perspectives

Pour 2014, la mission de veille et de prévention comprendra :

- Une présentation du diagnostic dynamique des copropriétés aux représentants des copropriétés,
- La mise à jour des données de l'observatoire dynamique et la poursuite du travail d'analyse comparative des charges de copropriété,
- La poursuite des ateliers thématiques de formation et d'échange,
- Des accompagnements ciblés pour quelques copropriétés.

LE POPAC POST-OPÉRATIONNEL : **OUTIL DE FINALISATION** DU REDRESSEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Exemple de la Courneuve (93) : copropriété La Fontenelle

MOTS-CLÉS

- Traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- Plan-de-Sauvegarde (PDS), Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), Ile-de-France, La Courneuve.

1 Les acteurs

Partenaires publics :
- État /Anah/DRIHL
- Préfecture
- Région
- Plaine Commune
- Conseil Départemental
- Ville de La Courneuve

Opérateur du POPAC :
- Groupement
- OZONE/GELLY/ARC/
- CHATELAIN

2 Le contexte

Le POPAC de la Fontenelle a été initié par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, une des plus anciennes communautés d'agglomération d'Île-de-France, rassemble aujourd'hui les villes d'Aubervilliers, Epinay-Sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-Sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, La Courneuve, Stains, Villetaneuse. Bénéficiant de liens historiques avec les villes membres depuis les années 80, **la Ville de La Courneuve a rejoint officiellement Plaine Commune en 2005**.

Initié en Communauté de Communes en 1999 autour de Saint-Denis et Aubervilliers, puis Communauté d'Agglomération en 2001, Plaine Commune devient EPT au 1er janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. L'élargissement de ses compétences s'est effectué en parallèle, avec l'intégration des compétences Habitat, Aménagement et Urbanisme en 2004. Cette compétence est pilotée par une Direction de l'Habitat structurée en trois services, dont un **service dédié à l'amélioration de l'habitat privé**. Il comporte 5 Unités Territoriales, dont celle de La Courneuve.

En réponse aux besoins de son territoire, Plaine Commune a développé très tôt une forte compétence d'intervention sur l'habitat privé et notamment sur les copropriétés, et mène actuellement de nombreux dispositifs sur son territoire.

La résidence la Fontenelle, avec ses 240 logements, est la deuxième plus grande copropriété de La Courneuve en termes de logements. Construite en 1960, Elle est composée de 3 bâtiments d'habitation (R+9), d'un bâtiment à usage commercial, 1 bâtiment de 50 boxes de parking et une loge de gardien. La copropriété est reliée au chauffage urbain et à ce titre dispose d'une sous-station.

Dès 2003, de lourds dysfonctionnements ont été identifiés, justifiant la mise en place d'un accompagnement public : l'étude-action lancée par Plaine Commune a fait ressortir de forts besoins de mise aux normes du bâti en parties communes et privatives dans une optique d'amélioration du confort thermique et de réduction des dépenses énergétiques ; une situation financière très dégradée avec des impayés représentant 85 % du budget de fonctionnement ; la présence de nombreux propriétaires bailleurs détenant la majorité des tantièmes et responsables en grande partie des impayés de charges, rendant les décisions relatives à la bonne gestion et à la réhabilitation de la copropriété quasiment impossible à prendre ; une valorisation très faible de cet ensemble immobilier sur le marché local de l'habitat (990 €/m² en moyenne soit moitié moins que les prix observés sur la Ville) et un important rôle d'accueil des ménages aux revenus modestes à très modestes.

En réponse à ces constats, un accompagnement public a été mis en place, avec une forte continuité opérationnelle :
- **2003-2004 :** Etude-Action (URBANIS).
- **2004-2006 :** accompagnement pour la mise en œuvre des travaux (sécurisation des halls d'entrée des 3 bâtiments, mise en place d'ateliers de formation et structuration du conseil syndical (URBANIS-ARC).
- **2006-2007 :** élaboration du Plan de Sauvegarde (groupement OZONE-ARC-BURCHARD).

› **2008-2013 :** suivi-animation du Plan de Sauvegarde (groupement OZONE-BURCHARD-CHATELAIN-ARC), prolongé par une mission intermédiaire jusqu'à la mise en place du POPAC.
› **2014-2017** (+ tranche conditionnelle jusqu'en juillet 2018) : suivi-animation du POPAC par le groupement OZONE-GELLY-ARC-CHATELAIN).

3

La mise en place d'un POPAC post-opérationnel afin de finaliser le redressement de la copropriété

À l'issue du Plan-de-Sauvegarde (2013), le bilan réalisé par le groupement mené par OZONE a fait le constat d'une copropriété au redressement fortement engagé, mais inachevé. Plusieurs objectifs restaient ainsi à consolider :

› des impayés en baisse mais supérieurs à 40 %, notamment liés aux appels de fonds travaux,
› le renforcement d'une gouvernance à stabiliser malgré un partenariat fécond avec les instances de la copropriété,
› de forts besoins de suivi opérationnel pour l'achèvement des travaux de réhabilitation et de résidentialisation, votés avant le terme du Plan de Sauvegarde et permettant d'obtenir la certification « BBC Rénovation » auprès de CERQUAL,
› une place sur le marché local de l'habitat et une mixité des statuts d'occupation restant à conforter : les propriétaires occupants représentent désormais une courte majorité (52 % des logements), et la copropriété s'est vue revalorisée (prix de vente moyen : 2 100 €/m² en 2011),
› un besoin de suivi et d'assistance des ménages en difficulté : l'évolution des statuts d'occupation n'a pas entraîné la revalorisation du profil social des résidants (notamment en raison de ventes aux locataires), confirmant un besoin d'accompagnement social pour soutenir et accompagner cette dynamique de redressement.

Ces constats appelaient la nécessité de prolonger l'intervention publique, et ce, malgré l'impossibilité de proroger le Plan de Sauvegarde. Plusieurs options ont ainsi été explorées, dont l'engagement d'un second Plan de Sauvegarde ou d'une OPAH Copropriété dégradée. Ces deux dispositifs semblaient moins adaptés aux besoins de la copropriété dans la mesure où l'ensemble des travaux étaient votés par les copropriétaires et financés.

Pour ces raisons, la mise en place d'un POPAC « Accompagnement Post-Plan de Sauvegarde de la Copropriété La Fontenelle à la Courneuve » a été décidée afin de finaliser le redressement de la copropriété et préparer ses instances à la fin de l'accompagnement public.

4

Objectifs et cadre contractuel

Le POPAC de la Fontenelle a été signé en juillet 2014 pour un accompagnement complet jusqu'en juillet 2017. Il prévoit une tranche conditionnelle le prolongeant jusqu'en juillet 2018 (tranche actuellement en cours).

Il décline deux enjeux principaux :

› Accompagner les instances de la copropriété sur les aspects conjoncturels : fin des travaux, renégociation des contrats, suivi des procédures des impayés.
› Accompagner la copropriété pour améliorer les points de faiblesse structurels : recouvrement des impayés, poursuite du redressement de la copropriété et renforcement du rôle du conseil syndical.

Ce dispositif exprime une volonté de décélération progressive de l'accompagnement public. Ainsi, la tranche ferme du POPAC accompagne les actions sur les 5 volets de l'accompagnement tandis que la tranche conditionnelle est ciblée sur le volet 5 : l'achèvement du programme travaux.

Prolongement des volets d'action du Plan de Sauvegarde

› **1 – Renforcement de la gouvernance :** consolidation des acquis, renforcement et structuration du conseil syndical, définition d'un partenariat constructif avec le syndic.

› **2 – Communication-information :** développement de l'information des nouveaux acquéreurs via l'exploitation des DIA, poursuite de séances de formations et d'information des habitants, développement d'information en direction des résidants, amélioration de la communication du conseil syndical.

› **3 – Amélioration de la gestion et du suivi du recouvrement des impayés :** poursuite du travail sur la maîtrise des dépenses (dont renégociation des contrats), poursuite du travail sur le redressement de la gestion et le recouvrement des impayés afin d'atteindre un taux d'impayés inférieur à 40 % du budget en tenant compte de l'effort financier nécessaire sur les appels de fonds travaux. L'aide à la gestion a également été sollicitée afin d'accompagner le travail du nouveau syndic.

› **4 – Accompagnement social des familles en difficulté :** soutien des copropriétaires et locataires en situation remédiable (réduction de l'endettement et redressement de leur capacité budgétaire), et accompagnement au départ des copropriétaires en situation irrémédiable (accompagnement du projet de vente/relogement).

› **5 – Réalisation du programme travaux et appui financier :** finalisation des travaux et solde des dossiers de subventions et de préfinancement de la phase 2, réalisation de

la phase 3, accompagnement sur des aspects spécifiques du programme (valorisation des CEE et l'obtention de la certification CERQUAL), accompagnement de certains copropriétaires dans leurs projets privatifs.

UN PROGRAMME TRAVAUX ARTICULÉ EN 3 PHASES

Plan de sauvegarde :
- Phase prioritaire (toitures-terrasses, sécurité incendie, mise aux normes des installations électriques)
- Phase 0 : ascenseurs
- Phase 1 : plomberie et individualisation eau
- Début phase 2 : ravalement des façades avec ITE, menuiseries extérieures, isolation planchers hauts des caves

Mission intermédiaire
- Poursuite phase 2

POPAC
- Finalisation Phase 2
- Phase 3 : résidentialisation (aménagements extérieurs et ravalement des cages d'escalier)

5
Mode opératoire

Les actions réalisées dans le cadre de « l'accompagnement Post-Plan de Sauvegarde » **sont restées similaires à celles du Plan de Sauvegarde, avec un enjeu global d'instauration d'une fréquence décroissante de ces actions et des instances de suivi**, permettant de préparer la fin de l'intervention publique à l'issue du dispositif.

Des missions d'ingénierie assurées par l'opérateur similaires à celles du Plan de Sauvegarde :

Pilotage et coordination, ingénierie financière, communication, expertise technique pour le suivi des travaux, suivi de la gestion et du recouvrement des impayés et accompagnement social).

Une fréquence décroissante des instances de suivi de la copropriété :

Les groupes de travail « bâti »,« gestion » et « suivi des impayés » mis en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde sont prolongés **sur un rythme ralentissant progressivement, et sur des fréquences définies finement en fonction des besoins prévisionnels liés à l'avancement du programme travaux :** par exemple tous les 2 mois la première année / tous les 3 mois la seconde / 1 seul le dernier semestre de la tranche ferme, jusqu'à un accompagnement « au besoin » sur la tranche conditionnelle.

Une communication dans la continuité directe de celle du Plan de Sauvegarde, et anticipant la fin de l'accompagnement public :

Lors de la mise en place du POPAC, et en accord avec le Conseil Syndical, il a été décidé de ne pas désigner ce dispositif par le terme généraliste « POPAC » mais par l'appellation issue de l'article 1 de la convention POPAC à savoir « Accompagnement Post-Plan de Sauvegarde » **afin de marquer la continuité de ce dispositif avec l'action menée dans le cadre du Plan de Sauvegarde, y compris dans la communication.**

Cette continuité de communication a été soutenue par **l'utilisation d'une charte graphique inchangée pendant toute la durée de l'intervention publique**. La communication régulière via **la lettre d'information à destination des habitants**, mise en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde, a été également conservée.

L'arrêt du dispositif et de la fin de l'accompagnement public fait l'objet d'une communication spécifique. Elle est d'ores et déjà mentionnée sur le site de la Ville et fera l'objet d'un événement public rassemblant habitants, élus et partenaires.

Des partenaires globalement stables et le maintien d'un portage fort :

Le passage du Plan de Sauvegarde au POPAC n'a pas entraîné de modification fondamentale des partenariats. **Le POPAC a en outre bénéficié d'une continuité dans le portage politique avec le maintien de l'implication de la Préfecture**, donnant à ce dispositif une autorité similaire à celle d'un Plan de Sauvegarde. La Ville est également très impliquée avec une visite trimestrielle sur site du maire. Le renouvellement du syndic en cours de POPAC (2015) a apporté un dynamisme nouveau pour favoriser les derniers efforts de redressement.

Des instances de pilotage régulières sur les différents volets :

Les instances de suivi et de pilotage sont restées régulières sur la tranche ferme permettant un pilotage réactif. Cette implication de la maîtrise d'ouvrage a permis le maintien d'interventions cohérentes et concertées avec l'opérateur, mais également d'assurer des articulations ponctuelles avec des partenaires institutionnels locaux dépassant le champ de l'habitat privé (services voiries – GUSP, CLSPD, police nationale, etc.).

Montant total des travaux

7 186 000 € TTC

Financements publics mobilisés (PDS)

5 188 026 € (72 %)

Financeurs

Anah (43 %)

Plaine Commune et Conseil Départemental via FIQ (16 %)

Conseil Régional 11 %

Conseil Départemental via ACGPO (2 %)

Préfinancement

Caisse d'Épargne Ile-de-France

6 Enseignements

La plus-value de l'accompagnement post-plan de sauvegarde pour un bon achèvement des actions engagées est largement partagée :

à l'issue du POPAC **la plupart des objectifs ont été atteints. La gouvernance a été confortée**, des modalités pérennes de fonctionnement du conseil syndical restant toutefois à trouver. **Les charges ont été maîtrisées** sous l'effet conjoint de la maîtrise des dépenses et de la réduction des impayés obtenus grâce à la nomination d'un syndic proactif sur les actions de recouvrement en 2015 : les impayés ont diminués jusqu'à 40 % du budget à la fin 2016 (baisse confirmée encore sur le premier semestre 2017).

La requalification technique de la copropriété est très avancée : les travaux de la phase 2 sont achevés, avec l'obtention d'une certification CERQUAL provisoire « Patrimoine Copropriété – Label Thermique BBC Rénovation », et ceux de la phase 3 en cours (fin prévue : 1er semestre 2018), **et la copropriété semble stabilisée sur le marché local de l'habitat**. Un bémol est à porter toutefois sur l'accompagnement social des ménages, peu d'entre eux ayant souhaité être accompagnés.

Le suivi des travaux et l'aboutissement de l'ensemble du projet permettant la pérennité de la requalification du site

À la fin du Plan de Sauvegarde, la copropriété réalisait les travaux de la phase 2. Ces derniers ont été clôturés durant l'année 2 du POPAC. En revanche, **la phase 3, au cœur des attentes des copropriétaires et indispensable pour la pérennité de la requalification de la résidence, restait très incertaine** en raison de l'importance des restes à charge des copropriétaires. Le POPAC a permis l'aboutissement de cette phase 3 (encore en cours) par un travail d'optimisation des montants travaux et l'obtention d'un préfinancement. Ce programme complet doit en outre permettre l'obtention de la certification CERQUAL, afin de soutenir la revalorisation de la résidence sur le marché immobilier local. La renégociation des contrats (entretiens, eau, chauffage) menée par l'opérateur doit permettre la pérennité des investissements réalisés.

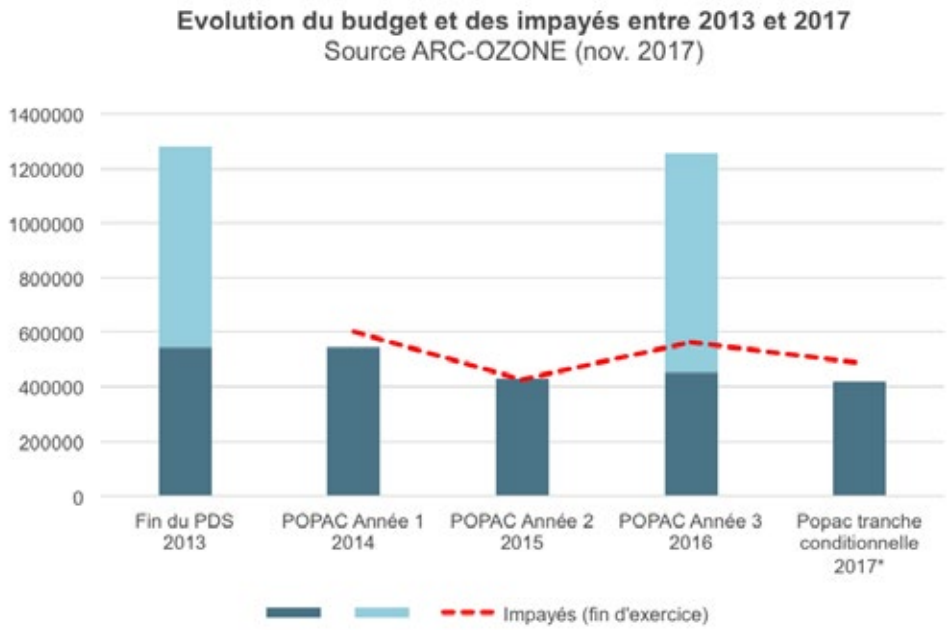
Le POPAC a ainsi permis à la copropriété de bénéficier du maintien d'un interlocuteur (ici l'opérateur) à même de négocier avec différents les acteurs publics ou privés, et disposant d'une expertise spécifique permettant de proposer des solutions innovantes et de surmonter les difficultés opérationnelles qui se présentent à chaque étape du redressement des copropriétés.

La poursuite du travail de fond sur les enjeux de gestion et de gouvernance

En outre, le POPAC a permis **la poursuite du travail de fond sur la réduction des impayés et sur la gouvernance.** En effet, les contraintes liées à la réalisation des travaux rendent complexe la poursuite de front du travail sur la gestion et le recouvrement des impayés.

Ainsi, la finalisation de la phase 2 a permis de travailler au changement de syndic, difficile à engager en cours de travaux. De même, la réduction des dépenses et des impayés a connu une évolution « en dents de scie » suivant les appels de fonds relatifs aux travaux. La maîtrise des impayés ne peut ainsi être pérenne qu'à l'issue de l'ensemble du programme travaux et des actions associées (renégociation des contrats).

Actuellement à un niveau maîtrisé, les impayés restent élevés, et le confortement du redressement financier restera un enjeu à poursuivre à l'issue du POPAC, comme la stabilisation de la gouvernance.



Évolution du budget et des impayés entre 2013 et 2017 - Source ARC-OZONE (nov. 2017)

* Moyenne sur les trois premiers trimestres 2017

7

Perspectives et points de vigilance

La flexibilité du dispositif POPAC en a fait un outil très adapté dans ce contexte post-opérationnel. Cependant, la courte durée d'un POPAC (3 ans) et la limite des possibilités de financements appellent à des vigilances pour le rendre pleinement opératoire :

- **Une identification précise des besoins :** un diagnostic approfondi de la situation permettant de détailler finement les actions à mettre en place : les 3 ans d'accompagnement ne permettant pas une réorientation éventuelle des actions.
- **Une dynamique positive déjà installée tant chez les partenaires publics qu'au sein des acteurs de la copropriété :** cette dynamique doit avoir été mise en place préalablement au POPAC, le mode opératoire choisi (la « décélération ») ne permettant pas de l'initier.
- **L'absence de travaux à faire financer :** le POPAC ne permettant pas l'accès à des subventions complémentaires pour les travaux, il ne peut porter que sur des actions de suivi et finalisation du chantier. Le programme travaux doit avoir été entièrement monté, voté et subventionné avant la fin du dispositif précédent, appelant une gestion fine et partagée (opérateur et partenaires financeurs) des délais de forclusion des financements engagés.
- **Un enjeu maintenu d'un portage politique fort** malgré le caractère non contraignant du dispositif.
- **Une attention à porter à la communication** afin de l'adapter au contexte local et d'en faire un outil à part entière de l'accompagnement.

Financements mobilisés (POPAC)

- Aide à la Gestion

Financements ingénierie (Anah)

- Aide au financement de l'ingénierie (50 % dans la limite de 50 000 €/an HT en contrepartie d'un engagement de 3 ans)

PARTIE IV — LE DISPOSITIF **HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ**

Objectifs	**Aide au financement des travaux de rénovation énergétique de copropriétés présentant des premiers signes de fragilité**
Bénéficiaire	Syndicat de copropriétaires
Copropriétés éligibles	2 critères : › Étiquette énergétique comprise entre D et G › Taux d'impayés de charges par rapport au budget prévisionnel compris entre : – 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots – 8 et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots Assouplissement des conditions d'éligibilité (taux d'impayés) lorsque la copropriété est située dans un quartier NPNRU Travaux permettant un gain énergétique de 35 %
Montant	Aide à l'ingénierie : › 30% de subvention sur la mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec un plafond de 600 €/lot d'habitation Aide aux travaux : › 25% de subvention pour un plafond de travaux de 15 000€/logement › Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 €/lot
Modalités	Copropriété accompagnée par un opérateur spécialisé sur les plans : › technique › social › financier
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » du 18 janvier 2017

LES MISSIONS AMO HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ : DÉPLOIEMENT EN SECTEUR « DIFFUS » DEPUIS 2017

Retours d'expériences croisées

Mobilisation territoriale, contenu de l'accompagnement, et pratiques autour de la subvention

1 Le contexte

L'aide Habiter Mieux Copropriété a été annoncée par le ministère du Logement et l'Habitat durable au second semestre 2016.

Elle s'inscrit dans une ambition de développement des objectifs du programme **Habiter Mieux, qui permettait de rénover environ 50 000 logements** par an, en proposant un nouveau principe de subventions aux syndicats de copropriétaires, pour viser jusqu'à 100 000 rénovations par an dans les années futures. Les objectifs de rénovation Habiter Mieux sont portés tout d'abord à 75 000 rénovations par an depuis 3 ans, dont près d'un tiers en copropriété.

En termes de résultats, à l'échelle nationale, on peut déjà observer une montée en charge :

- 32 copropriétés ont bénéficié d'un financement Habiter Mieux Copropriété en 2017, soit 2 2 338 logements ;
- 109 copropriétés en 2018, soit 7 574 logements ; ce qui représente une hausse de 224 % depuis la 1re année.

Les résultats attendus dans les années à venir devront toutefois être bien supérieurs.

Les règles de mobilisation de l'aide collective ont été définies par une note d'instruction de l'Anah relative « à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » datée du 18 janvier 2017.

Elle indique notamment que l'aide a vocation à couvrir des cibles de copropriétés qui ne sont pas concernées par les dispositifs visant les copropriétés en difficultés et/ou dégradées. **Elle est ainsi mobilisable dans les dispositifs visant l'incitation à la rénovation (type OPAH ou PIG), la prévention (les POPAC), mais aussi - et surtout – en secteur non couvert par des programmes opérationnels (secteur diffus).** Ainsi, parallèlement à la mise en place d'une aide aux travaux, cette nouvelle politique vise le déploiement de nouvelles ingénieries proposées par des opérateurs. **Cette AMO se caractérise par la signature d'un contrat rémunéré entre le syndicat de copropriétaires et l'accompagnant**. on vise, pour les copropriétés en bonne santé, la structuration de l'offre professionnelle et une relative autonomie du marché global de la rénovation.

Cette fiche de retours d'expériences croisées s'attachera à n'évoquer que les missions d'accompagnement en secteur diffus, définies par les règles de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) subventionnable par le nouveau régime d'aide.

Il convient cependant de rappeler que le dispositif a seulement 2 ans d'existence et qu'il n'existe pas de retour d'expérience complet sur un temps d'accompagnement de copropriété vers leur rénovation énergétique (durée globale de projet autour de 5 ans). Deux éléments sont à observer, pour introduire les expériences valorisé dans cette notice :

- **L'essentiel des copropriétés aidées au titre des travaux les deux premières années bénéficiaient de l'accompagnement d'un opérateur depuis une longue durée**, l'aide étant venue conforter un programme de travaux prédéfini ou faciliter la mise en œuvre du projet après un vote déjà obtenu.
- Si on observe des résultats en opérations programmées comme en secteur diffus, dans la deuxième situation **les retours d'expériences de terrain montrent des situations de prise en charge quasi-systématique de tout ou partie des frais d'AMO via une collectivité locale, dans un contexte d'opérations d'intérêt local (ex : post-OPAH)**. Les offres commerciales plus autonomes se mettent en place progressivement depuis 2018, mais ne couvrent pas l'ensemble du territoire national à ce jour en 2019.

2
Cadrage technique et instruction

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques, permettant une baisse des consommations d'au moins 35 %, portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires. La copropriété doit être constituée de plus de 75 % de lots d'habitation. Les attendus du dossier, précisant les études sociales, techniques et financières, qui doivent être synthétisées ou réalisées par l'AMO, sont précisés dans l'instruction du 18 janvier 2017.

Définition de la fragilité visée

- **Des charges énergétiques théoriques fortes,** caractérisées par une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G (évaluation énergétique)
- **Des fragilités sociales se reflétant dans des difficultés de gestion de la copropriété :** un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés. En mission AMO hors opérations conventionnées, ce taux d'impayés est appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.

Pratiques observées dans l'analyse sociale des dossiers

- **Le taux de référence présenté lors de la demande de subvention AMO, est « fixé » pour le temps de l'accompagnement**, c'est-à-dire qu'il ne sera pas demandé de représenter un niveau d'impayés conforme au moment de la demande de subventions aux travaux. Cela est indispensable au vu de la volatilité observée en matière d'impayés de budget d'un exercice budgétaire à l'autre. La demande de paiement de la subvention étant à demander 3 ans maximum après son octroi, l'éligibilité à l'aide aux travaux est assurée sur ce même laps de temps. On peut déjà anticiper les aléas à venir en cas de prolongement des AMO.
- **Il est prévu des critères de priorisation de l'octroi de l'aide à certaines copropriétés, qui s'appliquent comme des règles d'analyse secondaires**. Le retour d'expérience des délégations locales Anah n'est pas exhaustif à ce jour, mais on peut noter que cette priorisation n'est visiblement pas mise en œuvre, les crédits prévues pour l'aide n'étant pas consommés.

Niveaux d'aides accordées

Les montants maximums des aides de l'Agence sont déterminés comme suit :	dépenses subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour mobiliser la subvention aux Travaux	600 € par lot d'habitation principale	30 %

Dans une part significative de dossiers de subventions, l'opportunité existe de coupler un dossier d'aide au syndicat à des aides individuelles aux occupants modestes. On réalisera alors un « mixage » des aides.

3
Temps 1: Information et mobilisation

Sur la base de plusieurs retours d'expériences recensées, en partie illustrées ce feuillet, on peut d'ores et déjà mettre en évidence deux points particuliers de la mobilisation initiale, qui est l'enjeu principale des années à venir pour Habiter Mieux Copropriété.

Information locale des copropriétés sur l'existence de l'aide

Elle est assurée par deux voies :

- **Par la délégation Anah locale**, qui organise une ou plusieurs réunions par an dans chaque région (gestion interne ou déléguée à un opérateur / ADIL) ;
- **Par la cohérence territoriale en matière d'accompagnement à la rénovation énergétique** : une complémentarité des dispositifs et de l'offre publique sur 2 volets qui

permet la bonne information au bon moment des copropriété cibles :

- **volet PTRE / Agence Locale de l'Énergie** d'un côté, captant la première demande d'un ou plusieurs copropriétaires à l'initiative d'une démarche, dont l'enjeu est l'émanation d'une attente collective de la copropriété (ex : via un audit), et faisant du lien avec les intervenants locaux (collectivités, Anah & opérateurs, Adil, etc.) proposant une action renforcée ;
- **Volet des actions renforcés :** complémentarité des actions et cibles entre l'observation (VOC ou autre), la prévention de la fragilité et de l'entretien (POPAC), les dispositions coercitives, les programmes visant l'habitat dégradé et les dispositions incitatives pour les copropriétés en besoin d'entretien (PIG, OPAH, subvention aux AMO en diffus). À ce titre, les organisations de l'accompagnement proposées par l'agglomération du Grand Chalon et l'EuroMétropole de Strasbourg sont exemplaires.

Ainsi il n'est pas relevé de « demande » dans les secteurs où les collectivités n'appuient pas fortement la mise en place de cette organisation.

Prospection des cibles : est-ce possible ?

Le registre national des copropriétés est un outil qui génère des attentes locales depuis sa mise en place. Dans le cadre d'un dispositif encadré (ALE mandaté ou opérateur conventionné), son usage est aisé. C'est moins le cas lorsque les opérateurs conventionnent avec des copropriétés selon des règles de concurrence et sans mandat de collectivité détentrice de la base de données.

Au vu des expériences réussies en matière d'incitations à la rénovation énergétiques des copropriétés depuis 2010, confortées par les premières réalisations soutenues par les aides Habiter mieux, **les opérateurs retiennent les cibles « techniques » suivantes :**

- Les copropriétés qui ont des obligations en matière d'audit ;
- Les immeubles de la période de construction 1945-1980 qui ont le « potentiel » de rénovation globale (pour viser un gain énergétique supérieur à 35 %).

Les démarches de prospection peuvent donc porter prioritairement sur les « grandes » copropriété, de typologie architecturale moderne.

La donnée socio-économique qu'est un impayé de gestion est sans conséquence sur une possible programmation travaux à l'horizon de 3 ans. La cible principale étant la copropriété qui veut faire des travaux, la connaissance territoriale des quartiers reste l'analyse la plus efficace.

Par ailleurs, les différentes expériences de prospection par adresse à partir de bases de données, indiquant pour correspondant des syndics, ont également peu abouti. On note qu'il est plus efficace de prévoir des **partenariats locaux organisés** avec les syndics.

4

Illustration à Marseille Métropole : L'émergence de l'AMO Habiter Mieux Copropriété

Dates à retenir

- À partir de 2013, émergence de l'ALEC
- 2015-2019 : PIG intercommunal rénovation énergétique
- 2017 : lancement de l'aide Habiter Mieux Copropriété

Porteurs de l'action

- Marseille Métropole
- DDT 13 – délégation Anah
- ALEC Marseille Métropole

Partenaires

- ADIL
- 5 opérateurs (Soliha, Urbanis, Citémétrie, ETH, Estia)

Coûts

- Interlocuteurs dédiés au sein de la DDT, Marseille Métropole,
- 2 poste de conseillers à temps à financer à L'Alec

Au sein de Marseille Métropole, La répartition des rôles est la suivante à ce jour :

- L'action de l'ALEC Marseille Métropole est principalement pilotée par l'ADEME et Marseille Métropole. Elle est PTRE, porte d'entrée pour les copropriétés et les professionnels sur les projets énergétiques en copropriété ;
- L'Anah a mandaté l'ADIL pour être guichet unique PRIS pour solliciter ses subventions. Il y a 5 opérateurs récurrents sur le territoire qui peuvent proposer une AMO.

Le projet d'organisation du réseau d'acteurs

Marseille Métropole, la DDT et l'ALEC ont mis en place trois types d'actions afin de soutenir l'organisation du réseau d'acteurs et activer l'opportunité que constitue la nouvelle aide :

1 – Animation de rencontres visant à constituer un « logigramme d'intervention »
La DDT et Marseille Métropole ont organisé plusieurs réunions d'échanges en 2017 et 2018, en présence des opérateurs notamment. Celles-ci visent à organiser le rôle de l'ALEC comme centre de connexions entre les dispositifs opérationnels existants et renvoie les copropriétés vers les opérateurs dès qu'elles entrent en phase opérationnelle. Le logigramme définitif aboutira en 2019.

2 – Mise en place d'un cahier des charges à disposition des copropriétés pour solliciter un opérateur en secteur diffus
Il a été réalisé par l'ALEC et répond à l'ensemble des points de cadrage attendus par l'Anah pour instruire les demandes d'aides Copropriété Habiter Mieux.

3 – Suivi rapproché de l'accompagnement proposé aux premières copropriétés :
Marseille Métropole et la DDT se portent garant des réponses apportées par les opérateurs (montant des devis, contenu de l'offre d'accompagnement, délais, etc.)

Résultats

1 – Repérage des copropriétés éligibles à Habiter Mieux Copropriété
l'ALEC a essentiellement réalisé un travail de mobilisation sur le volume d'adresses qu'elle suit depuis l'origine : 14 copropriétés ont été pressenties comme éligibles à l'aide et 3 sont confirmées éligibles à ce jour (taux d'impayés, statut et projet technique). Ce travail doit être complété par des données de repérage plus larges qui pourront être obtenues à partir du Registre Nationale des Copropriétés.

2 – Orientation vers l'opérateur
Ces 3 copropriétés ont été invitées à solliciter un opérateur pour avancer dans la programmation de travaux et la constitution du dossier de demande d'aide telle que prévue par l'Anah. L'ALEC a fait réaliser un « speed dating » pour la première copropriété volontaire : chaque opérateur est venu présenter son offre. En suivant, il a été jugé plus pertinent que la copropriété consulte par elle-même les 5 opérateurs, grâce au cahier des charges mis en place. Une fois que l'opérateur a fait une offre d'accompagnement, la DDT et Marseille Métropole rencontrent la copropriété.

3 – Sollicitation de l'aide Habiter Mieux Copropriété
La première demande d'aide collective a été validée par la délégation locale en septembre 2018. 2 autres copropriétaires progressent vers le vote d'un projet global de rénovation grâce à la possible obtention de l'aide.

5

Temps 2 : AMO opérateur - Méthodologies observées

ÉTAPE 0 ACCUEIL ET INFORMATION	› **Mobiliser les acteurs** › Conseiller le syndic, le conseil syndical ou l'ensemble de la copropriété › **lecture fonctionnelle, financière et énergétique** › Comprendre la dynamique : gestion, priorisation des besoins de travaux

Découle vers la proposition d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (devis puis contrat)

ÉTAPE 1 ACCOMPAGNER LES ÉTUDES	› **Préparer et suivre l'audit global : organisationnel, architectural et énergétique ; ou mettre à jour les études déjà réalisées** › Définition de la commande, aide à la sélection du prestataire › **Assurer le suivi de l'audit avec tous les acteurs** › Planification, animation des échanges › **Informer sur les conclusions de l'audit ou la synthèse des études** › Différentes formes d'échanges : réunion plénière ou restreinte, balade thermographique ou autre animation.
ÉTAPE 2 PROGRAMMER LE PROJET DE TRAVAUX	› **Accompagner la programmation des travaux** › Choix du scénario de travaux et réajustements de l'audit › Préparation de l'appel d'offre de maîtrise d'œuvre › Analyse des devis › Planification du projet et préparation de l'assemblée générale › **Estimer les aides financières** › Enquêtes auprès des copropriétaires et diagnostic social › Éligibilité aux aides financières individuelles et collectives

Objectif à ce stade en lien avec la délégation Anah
› Confirmer l'éligibilité à l'aide Habiter Mieux Copropriété
› Choisir le scénario de calcul de l'aide (aide SDC seule ou mixage) et fixer les taux

ÉTAPE 3 VOTER LES TRAVAUX	› **Préparer l'assemblée générale** › Réunion d'information aux copropriétaires › Simulations de financement à l'échelle collective & solutions bancaires › **Simulation des aides financières individualisées** › Permanences sur site › Information et orientation des copropriétaires › **Préparation du dossier technique collectif** › Analyse des devis et de la répartition des coûts de travaux
APRÈS LE VOTE	› **Montage et suivi des dossiers de financement** › Suivi du dépôt jusqu'au paiement des aides › **Accompagner la réalisation des travaux** › Suivi de l'avancement des travaux et réception des travaux

6

Illustration du « mixage » des aides
Exemple d'une copropriété dans les Hauts de Seine (92)

Environnement
- Situation centrale dans la ville de Fontenay – secteur Métropole Paris
- Fait partie d'une ASL : chauffage gaz commun
- Construction : fin des années 60
- Type d'architecture : barre posée sur un socle constitué de commerce / structure béton / façades vitrée avec trumeaux et menuiseries bois

Dates à retenir
- Vote de travaux en janvier 2018, visant l'intervention sur toutes les façades
- Vote de l'AMO à la même AG
- Fixation des taux en CLAH de septembre 2018
- Dépôts des demandes de subventions à venir en 2019

Porteurs de l'action
- SOLIHA 75-92-95
- Anah 92

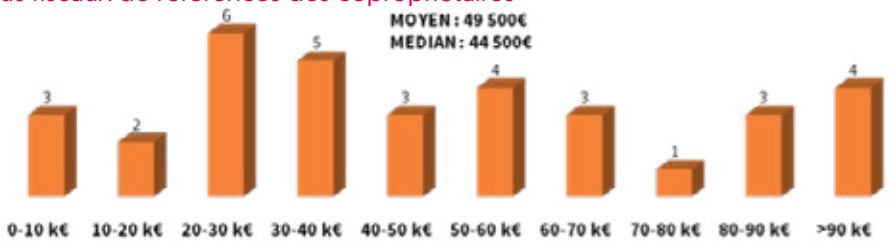
Données de gestion
- Conseil syndical dynamique et structuré
- Syndic de bonne qualité (gérant 3 des bâtiments de l'ASL)
- Inscription au registre des copropriétés
- Compte de travaux
- Taux d'impayés N-2 de 10,1 % et N-1 de 11,4 % / budget

Données d'enquête sociale

Bailleurs :
- 22 réponses au questionnaire sur 35 Logements totalisant 2 614 tantièmes (ch. Habitation) (Réponses incluant les multipropriétaires et les locaux prof. Libérales) avec pas ou peu d'information sur le loyer pratiqué.

Propriétaires occupants :
- 21 réponses au questionnaire sur 33 totalisant 3 421 tantièmes (ch. Habitation). La structure des ressources est très hétérogène, des occupants à faibles ressources pourraient être mis en difficulté par le projet de travaux s'ils ne sont pas suffisamment soutenus.
- 11 foyers sont éligibles aux aides individuelles ANAH (6 très modestes ; 5 Foyers modestes)

Revenus fiscaux de références des copropriétaires



Scénarios travaillés par SOLIHA 75-92-95 en amont du vote pour présentation en CLAH

	Scénario 1 : aide mixte	**Scénario 2 :** aide franche au SDC
Taux d'aide individuelle	17 %	25 %
Taux d'aide collective	8 %	0 %
Montant aide collective	113 085 €	165 282 €
Montant cumulé des aides individuelles	52 197 €	0€
Autres aides individuelles	15 309 €	17 728 €
Reste à charge moyen propriétaire non éligible	7 548 €	6 783 €
Reste à charge moyen PO modeste	4 797 €	8 488 €
Reste à charge moyen PO très modeste	1 545 €	4 933 €

Sur cette base, la commission Locale de l'Amélioration des Hauts de Seine a validé le scénario 1, car il est le plus favorable aux occupants à ressources modestes. Des simulations individualisées ont en suivant été présentées.

7

Une rénovation votée en deux temps à Laval

Données clés
- Secteur diffus
- 166 logements
- 5 bâtiments
- Construite en 1966
- Chauffage et ECS Gaz

Dates de votes

1re tranche
- 02/2014 : rejet
- 2015 : relance
- 06 et 10/2016 AG : Vote Bât A et E

2e tranche
- 07 et 10/2017 : échange sur audit et financements
- 04/2018 AG = Vote des 3 bâts

Porteurs de l'action
- SOLIHA Mayenne
- Anah
- Laval Agglo
- Immo de France

Financeurs
- Anah
- Laval Agglo
- Crédit Foncier : prêt copro 100
- Procivis

Habiter Mieux Copropriétés (2e tranche)
- Niveau d'impayés de 8 %, sur le seuil minimum de la réglementation
- Financement sans mixage car une équité de traitement recherchée entre les occupants

Chantier
- Travaux finis pour les bâts A & E
- Démarrage des travaux sur les bâtiments BCD en 2018
- Plus tard pour G et H

Résidence Le Parc / Boulevard Félix Grat et Allée du Parc

Cette expérience est intéressante car elle démontre :
- **Le temps nécessaire de l'accompagnement :** La copropriété est accompagnée depuis 2010 par SOLIHA Mayenne. Les premiers votes (2 bâtiments) ont été obtenus en 2016, puis par effet d'entraînement d'autres bâtiments (3) ont voté en 2018.
- **L'intérêt du soutien à l'ingénierie en secteur « diffus »**, l'agglomération de Laval ayant pris en charge les frais d'AMO (avant la mise en place de l'AMO Copropriété HM).
- **L'opportunité qu'a présenté l'aide Habiter Mieux Copropriété** lorsqu'elle s'est présentée : 3 des 5 bâtiments étaient en marge des démarches depuis 2010. Après la communication sur l'aide, ces assemblées distinctes ont repris leurs études et voté les travaux. Elle a simplifié la décision des assemblées, constituées en partie sensible de propriétaires âgés, pour qui la démarche globale paraissait lourde.
- **L'intérêt des partenariats avec les financeurs institutionnels en matière de prêts collectifs ou préfinançant les travaux**. Ils induisent une nécessaire animation territoriale, même si on favorise le contrat direct entre tiers pour l'AMO. La structure de la copropriété permet ici l'échelonnement dans le temps des risques : Procivis engage les fonds pour un bâtiment puis passera au suivant lorsqu'il aura récupéré « l'avance » de Anah. Le prêt collectif du crédit Foncier sécurise l'opération car il est adapté à l'occupation sociale (population âgée) en étant transmissible.

Un bâtiment avant les travaux

Première rénovation de bâtiment livrée

Travaux votés
- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation de la toiture (Bât E uniquement)
- Remplacement des menuiseries partie collectives (ensemble des bâtiments)
- Isolation des plancher bas
- Ventilation

Les gains énergétiques par bâtiments varient entre 41 et 53 %.

Plans de financement (subventions)

Bâtiment	Bâts A et E (2016)	B-C-D, G et H
Coût total par campagne	704 854 € HT	1 051 145 € HT
Financements	35 % du HT (20 % Anah individuels / 12,5% agglo SDC / 1% agglo individuels / 1,5% caisses retraites)	34 % du HT 357 190 € Copro Hm

8

Du PIG Départemental à l'AMO Copro HM : Expérience à Nevers

Données clés
- Secteur diffus
- 165 logements
- 5 bâtiments
- Construite en 1975
- Chauffage et ECS Gaz

Dates
- 2015: mobilisation du PIG pour proposer des financements
- 2017 : arrivée de l'aide Copro HM et vote

Porteurs de l'action et partenaires financeurs
- Soliha 58
- Anah
- Conseil Département Nièvre
- Nevers Agglomération

Habiter Mieux Copro
- Niveau d'impayés de 8,31 %
- Financement sans mixage

Chantier
- Travaux en cours : 2018-2020

Résidence du Parc de Marzy

Cette expérience est intéressante car elle démontre :

- **Le temps long de la programmation de travaux face au vote :** l'esquisse avancée date de 2015. Il ne fallait pas que quelques mois supplémentaires se passent sans vote de travaux car la copropriété n'était plus éligible l'année suivante (taux d'impayé < 8%). Cela démontre la compression des temps demandées par le fonctionnement de l'aide, mais ici elle a permis un véritable déclenchement du vote et le maintien d'un scénario ambitieux.
- **Les complémentarités entre les dispositifs et l'impact des programmes des collectivités sur la demande en diffus :** la copropriété, notamment les occupants modestes, était suivie dans le cadre du PIG Départemental de la Nièvre sur certaines missions.
- **L'apport des subventions complémentaires des collectivités** en soutien de la subvention Anah Habiter Mieux, le reste à charge étant bas pour cette mission d'ingénierie, et les complémentarités aide SDC à la copropriété – aides aux occupants les plus fragiles (jusqu'à 2 500 € par propriétaire occupant modeste par le conseil département), ainsi que le coup de pouce donné aux bailleurs (500 €/logement par le CD).
- **La discussion partenariale au moment du choix entre les scénarios de calcul Habiter Mieux :** les institutions ont favorisé les plus fragiles en soutenant le principe de mixage.

Un bâtiment avant les travaux

Première rénovation de bâtiment livrée

Travaux votés
- Isolation thermique par l'extérieur
- Étanchéité toiture, réfection balcon, calorifugeage

Le gain énergétique moyen par bâtiment est projeté à 36 %

Soutien à l'AMO
- Subvention Habiter Mieux de l'Anah : 10 860 €
- Complément des collectivités : 10 635 € du CD et 9 000 € de Nevers Agglomération

Plans de financement (subventions)

Bâtiment	Coût	Aide Copro HM	Aides individuelles	Total
Coût total	1 853 726 € HT	528 453 €	264 220 (56% Anah / 44% CD)	43 % du HT

9

Perspectives : renforcer les liens avec les fédérations de syndics pour commander des AMO

Porteurs de l'action
- FNAIM Grand Est
- DREAL Grand Est
- ADEME ; Région Grand Est ; EuroMétropole de Strasbourg ; UNIS ; SNPI

Dates à retenir
- 2010-2016 : accompagnement sur tout projet dans l'agglomération de Strasbourg
- 2017-2020 : élargissement de la politique à l'ensemble de la Région Grand Est

Coûts
- 1 ETP financé par la Région Grand Est et l'ADEME notamment
- 1 ETP financé par l'EuroMétropole de Strasbourg

Porteurs de l'action
- Nexity
- Urbanis
- Fédération Soliha

Dates à retenir
- Janvier 2018 : signature des conventions

1 Poste de chargé de mission régional :
- Animation des réseaux, notamment immobiliers
- Formation professionnalisante des syndics
- Formation continue des maîtres d'œuvre pour qu'ils se positionnent sur le marché
- Déploiement de l'information sur le soutien public, notamment à travers les financements Copropriété Habiter Mieux de l'Anah.

1 Poste de chargé de mission dans l'agglomération strasbourgeoise : Accompagnement technico-financier des projets en copropriété

Les résultats sont probants :

Un nombre de professionnels et de copropriétaires informés conséquent : en 2017 et 2018, 138 collaborateurs de syndics et 509 contacts de copropriétés
- Un volume de projets important a émergé depuis 2010 : 220 copropriétés ont pu recevoir un conseil adapté et 22 projets de travaux ambitieux BBC ont déjà vu le jour
- Une forte sollicitation des financements Copropriétés Habiter Mieux dans la seule agglomération de Strasbourg : entre 5 et 8 chaque année. Notons qu'en complément de l'activité en « diffus », le POPAC sur l'agglomération strasbourgeoise fait naître une grande demande de financement Habiter Mieux Copropriété.

Expérience n° 1 :
activation des réseaux régionaux de syndic

Des collectivités du Grand Est et l'ADEME soutiennent financièrement les têtes de réseaux régionales des syndics (FNAIM, UNIS, SNPI), depuis 2010. La DREAL Grand Est participe au cadrage de la mission. À ce jour, les deux missions sont les suivantes :

Expérience n° 2 :
Le partenariat Nexity avec SOLIHA et URBANIS

Pour proposer aux copropriétés qui se lancent dans des projets de rénovation énergétique un accompagnement encadré à prix maîtrisés, Nexity a signé deux conventions avec les 2 organisations. Il s'agit d'un « accord de référencement » qui valorise la mission d'AMO des opérateurs auprès

des agences Nexity locales et tente d'organiser une réponse systématique vers la mobilisation de l'aide Copropriété Habiter Mieux dès que les critères de fragilité sont repérés. Il prévoit également de grilles tarifaires plafonds et fixe la méthodologie commune.

Les atouts et objectifs visés sont :

- Pratiques harmonisées d'un secteur à l'autre
- Le soutien entre les experts (de la gestion et de la rénovation) qui se donnent mutuellement de la ressource sur des situations complexes à accompagner (projets ambitieux de rénovation, grandes copropriétés)
- Mieux assister et conseiller le conseil syndical et améliorer la communication
- optimisation du projet dans le temps et meilleure maîtrise du calendrier
- définition des meilleures solutions de financement collectives et individuelles avec un plan de financement par copropriétaire optimisé

Le bilan au bout la de première année de partenariat n'est pas connu. Cette convention nationale est à animer localement de part et d'autres, ce qui justifie d'avantage des résultats sur le temps long.

PARTIE V — LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Registre national d'immatriculation des copropriétés

Le registre d'immatriculation des copropriétés, tenu par l'Anah, vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat sur l'ensemble du territoire national. Nouveauté introduite par la loi Alur, le registre vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales…).

Les données relatives aux copropriétés portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

Pour les collectivités et pouvoirs publics, le registre peut être à la fois outil de connaissance de cette partie du parc et support d'information et sensibilisation auprès des acteurs de la copropriété sur un territoire donné.

Le registre permet :

- de mieux connaître (et consolider la connaissance) le parc de copropriétés sur un territoire, ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état
- d'ouvrir de nouvelles possibilités de traitement statistique (nouveaux indicateurs, croisement avec les fichiers fonciers et autres données existantes), de cartographier, de comparer…
- de mieux comprendre les processus de fragilisation, de construire des outils de repérage adaptés aux situations (spécificités) locales
- d'alimenter les observatoires locaux de l'habitat, en couplant les données du registre aux dispositifs existants
- d'évaluer les dispositifs opérationnels de redressement des copropriétés, en surveillant l'évolution des dettes, des impayés, les sorties d'arrêtés, etc.
- de rendre plus visible l'action publique sur les copropriétés, en réunissant les acteurs, en créant de nouvelles synergies sur les territoires
- une prise de conscience aussi de la part des copropriétaires
- à terme, c'est la mise à disposition des éléments de comparaison des charges, utiles aux syndics et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés, et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs.

CHAPITRE 2

Focus sur les **outils**/ **financements améliorés** dans le cadre du plan Initiative Copropriétés

L'objectif du plan Initiative Copropriétés est de permettre une intervention effective sur les copropriétés en fonction de la stratégie élaborée et partagée avec les élus locaux. Chaque collectivité pourra mettre en œuvre des outils selon ses besoins opérationnels. Pour ce faire, les dispositifs opérationnels ont été adaptés grâce à l'amélioration et la création d'outils et financements, afin d'établir, pour chaque site, le mode opératoire le plus efficace. Panorama des nouveaux dispositifs.

EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES

Objectif	**Aide pour mener des prestations particulières et expertises complémentaires rendues nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté**
Bénéficiaire	Syndicat des copropriétaires et/ou collectivité
Copropriétés éligibles	Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : › POPAC › OPAH-CD › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée › ORCOD DC et IN
Financement	50% des prestations subventionnables, dans la limite de 150 000 € + 500 €/lot
Modalités	Études spécifiques sur une ou plusieurs copropriétés, nécessaires à leur redressement : › Audit foncier : recours à un géomètre, etc. › Audit de gestion : analyse des charges, analyse des contrats de fourniture de fluides, etc. › Audit technique : audit thermique, analyse comparée des différents modes de chauffage, etc. › Audit juridique : dissolution d'ASL ou de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, etc.
Financeur	Anah
Références réglementaires	Délibération CA de l'ANAH n° 2018 - 34 : prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et au régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations

AIDE AU REDRESSEMENT DE LA GESTION

Objectif	**Aide pour renforcer les missions confiées au syndic ou administrateur provisoire dans la gestion des copropriétés en difficulté**
Bénéficiaire	Syndicat des copropriétaires
Copropriétés éligibles	Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › OPAH CD › Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée › POPAC, pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères › ORCOD DC et IN Copropriété sous administrateur provisoire, uniquement si celle-ci est par ailleurs située dans l'un des dispositifs de redressement précités.
Financement	Pour toutes les copropriétés : aide de **5 000 € max / bâtiment / an** En plus, pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale : **150 € / lot d'habitation principale**
Modalités	L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accentuation de l'endettement de la copropriété, et est adossée pour ce faire à une stratégie de redressement. L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment : › La participation du représentant légal au dispositif opérationnel › L'assainissement de la situation financière (frais de procédure ; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires) › La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration › Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction 2019 relative à la mise en œuvre du plan « Initiative Copropriétés »

URGENCE COPROPRIÉTÉS (MAJORATION DES AIDES AUX TRAVAUX D'URGENCE)

Objectif	**Aide pour accélérer la réalisation des travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété**
Bénéficiaire	Syndicat des copropriétaires
Copropriétés éligibles	Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › OPAH CD › Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée › ORCOD DC et IN
Financement	**Aide aux travaux sur les parties communes, selon le dispositif :** › 35% maximum du montant des travaux HT (OPAH CD, volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, ou ORCOD) › 50 % maximum du montant des travaux HT (PDS) **La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun, jusqu'à 100 % du montant des travaux HT du taux de l'aide pour les travaux urgents**
Modalités	› En contrepartie de la majoration, la collectivité/EPCI compétente s'engage à cofinancer les travaux d'amélioration ou au déficit de recyclage de la copropriété, et à mettre en place tous les outils d'ingénierie nécessaires › L'engagement peut être formalisé dans une délibération de la collectivité concernée, ou dans la convention de programme de redressement concernée › Le caractère d'urgence s'apprécie sur la base de documents techniques (arrêté, injonction, rapport technique, diagnostic, avis de la commission de sécurité, etc.) › Le taux de majoration est une appréciation de l'autorité décisionnaire, selon le contexte et la situation financière de la copropriété notamment
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction 2019 relative à la mise en œuvre du plan « Initiative Copropriétés »

AMÉLIORATION COPROPRIÉTÉS (MAJORATION DES AIDES AUX TRAVAUX D'AMÉLIORATION)

Objectif	**Aide pour améliorer le financement des opérations de requalification des copropriétés**
Bénéficiaire	Syndicat des copropriétaires
Copropriétés éligibles	› Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement : › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › OPAH CD › Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée › ORCOD DC et IN
Financement	**Aide aux travaux sur les parties communes, selon le dispositif :** › 35% maximum du montant des travaux HT (OPAH CD, volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, ou ORCOD) › 50 % maximum du montant des travaux HT (PDS) **› La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun, son taux est égal au taux de l'aide accordée par la collectivité/EPCI** **› jusqu'à 100 % du montant des travaux subventionnables TTC**
Modalités	**› Pas de majoration des aides individuelles** **› Les majorations se cumulent : il y a autant de majorations que de participations financières respectant le taux plancher de 5 %**
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction 2019 relative à la mise en œuvre du plan « Initiative Copropriétés »

GUP COPROPRIÉTÉS (AIDE À LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ DU PARC PRIVÉ)

Objectifs	**Aide à l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente** **Contribuer à la stratégie de redressement des copropriétés** **Anticiper l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés**
Bénéficiaire	Collectivité maître d'ouvrage
Copropriétés éligibles	Copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel de redressement : › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › OPAH CD › PDS, hors phase d'élaboration › ORCOD DC et IN
Financement	50% des prestations subventionnables plafonnées à 900 € / logement / an
Dépenses éligibles	Prestations de « bas d'immeuble », selon les besoins de chaque copropriété : › Coordination des relations entre la copropriété, le coordinateur du PDS le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ; › Organisation de la vie collective durant la phase d'attente › Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs › Organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement. Hors missions/prestations découlant de contrats signés par le Syndic ; ce n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété.
Modalités	› signature d'un ou plusieurs marchés spécifiques ou conventions par la collectivité maître d'ouvrage › la GUP doit contribuer à la stratégie de redressement globale : la convention opérationnelle peut mentionner son financement et en préciser son contenu › articulation nécessaire avec les missions relevant du suivi-animation du dispositif › possibilité de GUP mutualisée à l'échelle d'un quartier, pour plusieurs copropriétés éligibles, en prenant en compte les besoins de chaque copropriété › articulation avec les actions éventuelles de GUP sur le parc social › l'aide est liée au dispositif opérationnel de redressement, et peut être mobilisée pendant la durée de celui-ci
Financeur	Anah
Références réglementaires	Instruction 2019 relative à la mise en œuvre du plan « Initiative Copropriétés »

RÉAMÉNAGEMENT COPROPRIÉTÉS (AIDE AUX TRAVAUX DE SCISSION ET/OU DE RÉSIDENTIALISATION)

Objectif	**Aide à l'accompagnement d'un projet de redressement de la copropriété en finançant des travaux :** › **pour la mise en œuvre d'une scission de la copropriété en vue d'améliorer et de faciliter sa gestion et son fonctionnement,** › **pour un projet de résidentialisation** › **pour un projet de restructuration urbaine.**
Bénéficiaire	Syndicat des copropriétaires
Copropriétés éligibles	Copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel de redressement : › Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH › OPAH CD › PDS › ORCOD DC et IN › Les travaux de scission ou de résidentialisation s'inscrivent nécessairement dans une stratégie globale de redressement et dans un traitement complet de la copropriété
Financement	Selon le taux de financement des travaux du dispositif (35 ou 50 %)
Dépenses éligibles	Il peut s'agir notamment de travaux relatifs : › à la création, à l'adaptation ou au détournement de réseaux (fluides, énergie…) permettant une scission physique de la copropriété ; › à l'aménagement des espaces extérieurs : cheminement, végétaux, signalétique, éclairage ; › à l'accès aux places de stationnement, ou à leur réaménagement ; › à la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire ; › à la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments, et des parkings ; › à l'amélioration des halls d'accès ; › à la mise en place d'une collecte sélective des déchets.
Modalités	› Ces travaux sont ajoutés à la liste des travaux recevables › Instruction locale
Financeur	Anah
Références réglementaires	Délibération CA de l'ANAH n° 2018 - 36 : Recevabilité des travaux permettant la scission et des travaux de résidentialisation réalisées sur une copropriété en difficulté

Conception : Pôle copropriétés de l'Anah - Création : In Medias Res - mars 2019

PARTENAIRES :

ANRU · ActionLogement · BANQUE des TERRITOIRES · PROCIVIS · L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT – Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble