

7 février 2014 - Clichy (92)

LES ATELIERS DU FORUM

« Recyclage des copropriétés »

Synthèse

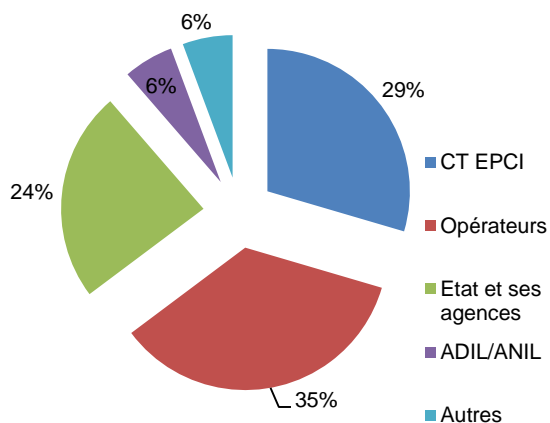
Sommaire

Ouverture	3
Exposé introductif.....	4
Les grilles de lecture possible d'une copropriété en difficulté	4
<i>Le recyclage comme stratégie de traitement, les outils mis en œuvre pour y parvenir</i>	7
Création d'une nouvelle copropriété dans le cadre d'une ORI - <i>Saint-Etienne</i>	8
Démolition, construction de logements sociaux en centre ancien (RHI) - <i>Bastia</i>	14
Démolition, restructuration et reconstruction de grands ensembles de copropriétés en renouvellement urbain (DUP) - <i>Bron</i>	18
<i>La gestion transitoire, préalable au recyclage.....</i>	24
Accompagnement juridique pour la procédure de carence – <i>Nancy</i>	25
Ingénierie sociale (relogement), technique (sécurisation) et juridique(LHI) – <i>Toulouse</i> .	28
Liquidation de la dette, recouvrement avant démolition – <i>Paris</i>	31
Annexes.....	37
Liste des participants à l'atelier	37

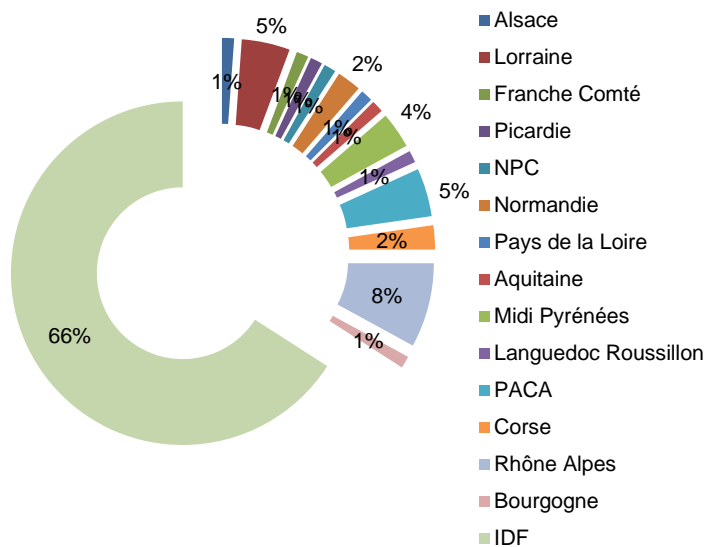
Ouverture

Roberte Dumas, maire adjointe à l'Habitat, au Logement et aux Relations avec les copropriétés, Ville de Clichy-la-Garenne, ouvre la rencontre en accueillant les participants.

Statut des participants



15 régions représentées, 66 % de franciliens



Véronique GUILLAUMIN, déléguée générale du Forum nationale des politiques de l'habitat privé, présente l'association et son programme de travail pour 2014. L'atelier est animé par Soraya DAOU, responsable du Service des Etudes, de la Prospective et de l'Evaluation à l'ANAH, et par Véronique GUILLAUMIN.



Nombreux échanges entre participants

Les grilles de lecture possible d'une copropriété en difficulté

Par Soraya DAOU, responsable du service des Etudes, de la Prospective et de l'Evaluation, ANAH

Préalablement à la définition de la stratégie de traitement, **un diagnostic complet, multi-critères de la copropriété et de son environnement urbain doit être réalisé**. Ce diagnostic permet d'identifier les dysfonctionnements :

- Endogènes (propres à la copropriété)
 - Existe-t-il des problèmes de fonctionnement de la copropriété (une incompréhension des mécanismes par les copropriétaires, une absence de prise de décision en AG, une complexité de l'organisation juridique, ...)?
 - Qu'en est-il de la gestion et de la situation financière? Quels sont les montants de charge, le montant et le taux d'impayés, le profil des propriétaires en situation d'impayés ...)?
 - Quel est l'état technique des bâtiments (quels sont les besoins en travaux sur parties communes mais aussi privatives?)?
 - Quelle est la situation socio-économique des ménages? Quelles sont leurs difficultés sociales? Quelles sont leurs ressources? Peuvent-ils faire face aux charges de la copropriété et aux travaux nécessaires?
 - Quelle est la stratégie patrimoniale des copropriétaires (positionnement vis-à-vis d'une démarche éventuelle de redressement)?
- Exogènes
 - Comment se positionne la copropriété au regard de l'environnement géographique et urbain (desserte, enclavement, équipements, services...)?
 - Comment se positionne la copropriété au regard du marché immobilier local (dépréciation?)

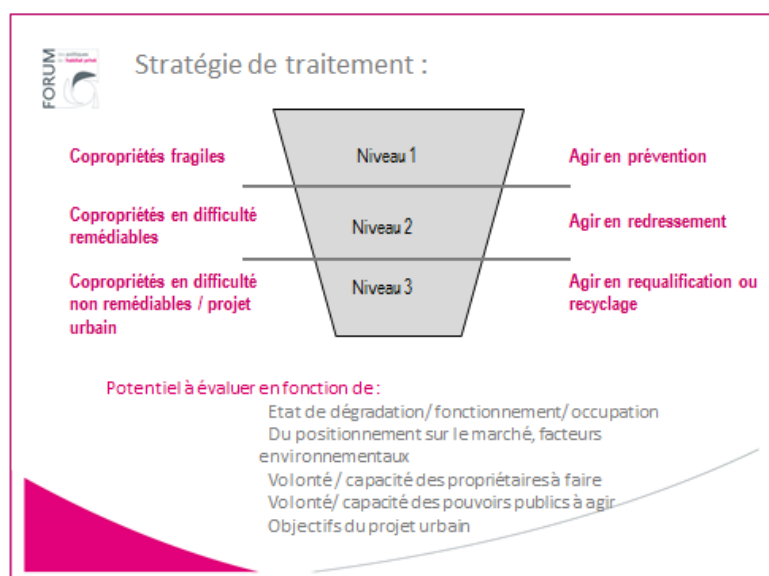
• Evaluer la situation globale pour évaluer le potentiel de redressement

Cette première approche permet d'évaluer le **niveau des difficultés rencontrées et de concevoir une stratégie en tenant compte de plusieurs facteurs**.

Dans le cas de copropriétés fragiles, l'approche sera préventive et le traitement se concentrera principalement sur des actions relatives au fonctionnement et la gestion.

Dans le cas de copropriétés en difficultés remédiables, l'intervention visera le redressement sur les différents champs (fonctionnement, gestion, technique, juridique ...) avec maintien des ménages en place.

Si les difficultés sont irréversibles – ou si le projet urbain l'exige – le recyclage sera envisagé : il s'agira alors de transformer l'ensemble immobilier.



Le potentiel de redressement est évalué en fonction des difficultés de la copropriété et des copropriétaires, du positionnement de la copropriété au sein du marché, des facteurs

environnementaux, des volontés et capacités à faire des acteurs (copropriétaires et acteurs publics), mais aussi de l'objectif du projet urbain qui peut impacter directement ou indirectement la copropriété.

- Distinguer redressement et recyclage, deux niveaux d'intervention bien distincts

Le redressement vise à agir sur les différents axes de la copropriété par combinaison d'actions incitatives voire coercitives afin de rétablir un fonctionnement normal et permettre l'amélioration du bâti. L'intervention se traduit par un accompagnement de la copropriété sur les différents axes, en maintenant le régime de la copropriété et en conservant les équilibres internes (statuts de propriété, ménages en place).

A contrario, d'initiative et de maîtrise publiques, le recyclage consiste à transformer l'ensemble immobilier (transformation physique, juridique, statuts de propriété, ...) après acquisition de lots.

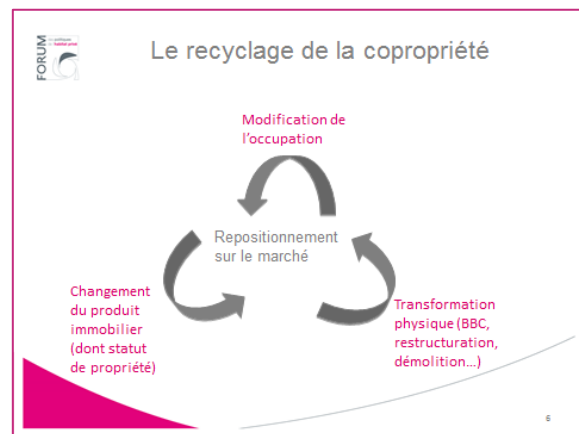
- Recycler : deux formes, différents objectifs

Le recyclage peut intervenir sous la forme d'une acquisition complète de lots ou sous la forme d'une acquisition massive de lots d'une copropriété.

L'**acquisition complète des lots** par la puissance publique a pour effet la sortie du régime de la copropriété. Deux issues sont alors possibles : la production d'une nouvelle offre de logements ou la création d'un nouvel espace ou équipement public.

La production de logements répond à l'objectif de remise sur le marché d'une offre nouvelle, variée et adaptée aux besoins locaux après réhabilitation ou restructuration technique de l'ensemble immobilier ou après démolition et reconstruction de l'ensemble immobilier. Différents statuts de propriété sont possibles : monopropriétés de logements sociaux ou d'investissement locatif ou création d'une nouvelle copropriété. La création d'un espace ou équipement public a quant à elle pour objectif d'améliorer l'environnement urbain, adapter l'offre de services. La création de ce nouvel objet nécessite la démolition de la copropriété.

Lorsque le recyclage s'opère par **acquisition massive de lots par la puissance publique (plus de 20 % des lots selon la taille de la copropriété – ratios encore à définir)**, le régime de la copropriété est maintenu mais avec une modification des équilibres internes (changements de statuts de propriété et des ménages en place), généralement dans un objectif de restructuration technique lourde, de transformation du produit immobilier ou de repositionnement de la copropriété sur le marché, les ménages modestes ne pouvant faire face aux travaux nécessaires, surtout lorsque ceux-ci sont très ambitieux. L'acquisition de lots est alors réalisée par un acteur public (type bailleur HLM)) dans le cadre d'un dispositif de portage massif par exemple.



- Recycler : une opération complexe

L'acquisition de lots peut être réalisée à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

Plusieurs cadres juridiques permettent l'expropriation selon le type de difficultés rencontré par la copropriété ou selon l'objectif du projet urbain :

- La DUP classique est mise en œuvre, quels que soient les dysfonctionnements de la copropriété, dans le cadre d'une opération d'intérêt général dans un objectif de restructuration urbaine ou de création de logements sociaux par exemple.

- L'opération de restauration immobilière (ORI - DUP travaux) est mise en oeuvre lorsque les copropriétés présentent des dysfonctionnements d'ordre techniques. L'obligation de travaux portera sur la transformation des conditions d'habitabilité. La collectivité n'engagera l'expropriation que si les copropriétaires ne répondent pas à l'obligation de travaux.
- La RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable) est mise en oeuvre principalement en quartiers anciens lorsque les dysfonctionnements d'une copropriété sont d'ordre sanitaires et que les coûts de travaux sont plus élevés que les coûts de reconstruction.
- La procédure de carence est mise en oeuvre lorsque une copropriété est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à réaliser. Cette procédure a été très rarement mobilisée jusqu'à présent.
- Dans le cadre du projet de loi ALUR, la carence partielle permettra à titre expérimental durant 10 ans, d'exproprier uniquement les parties communes.

La complexité du recyclage réside également dans la gestion transitoire et préalable à la transformation de la copropriété à mettre en oeuvre entre la prise de décision et la sortie effective du régime de copropriété ou l'acquisition massive. Il s'agira d'organiser la gestion transitoire des problématiques :

- Juridique (choix des procédures, modalités d'acquisition)
- social (accompagnement social, relogement des ménages)
- technique (sécurisation du bâtiment, travaux d'urgence ou de sécurité à réaliser)
- financière (liquidation de dette et du syndicat de copropriété)
- urbaine (élaboration du calendrier de l'opération en lien avec le projet urbain).

Cette présentation est une première ébauche de la définition du recyclage, les travaux sont à poursuivre au regard notamment des expériences locales.

Discussion

L'acquisition massive ne devrait-elle pas dépasser une proportion de 20 % à 50 % ? Cette proportion évoque plus le redressement que le recyclage à proprement parler. Il semble que le recyclage devrait amener à acquérir au moins 50 % des droits de vote.

- Concrètement, en matière de recyclage via l'acquisition massive, la part des lots à acquérir dépend de la taille de la copropriété. Le rachat de lots, notamment des ménages les plus modestes, conduit de fait à une transformation de gouvernance de la copropriété : **en pratique, 20 % peuvent suffire à amener des prises de décisions nouvelles**. L'expérience reste cependant à consolider en la matière.
- Pour la Ville de Bastia, il est important de ne pas acquérir la majorité absolue, afin de pouvoir créer des alliances avec les autres copropriétaires, le cas échéant grâce à l'appui d'un bailleur social partenaire.

En matière de portage, quel produit acheter, et grâce à quel mode de financement ? Quelle doit être la durée d'acquisition des lots dans le cadre du recyclage : cinq ans ? Dix ans ?

- s'agit de savoir quel est l'objectif de l'acquisition massive. En ce qui concerne la durée du portage, il n'existe pas de règle en la matière. **Les durées de portage sont très variables d'une situation à l'autre. Sans stratégie préalable, il est difficile d'évaluer une durée de portage. Enfin, les reventes de lots se feront plus ou moins facilement selon** des opportunités du marché.. En outre, les situations de portage massif suite à des acquisitions par des bailleurs sociaux n'ont souvent pas encore atteint le stade de la revente : il faudra donc mener des études à ce sujet lorsque les opérations ont été bouclées.

Voir à ce sujet la synthèse de l'atelier portage provisoire de lots de copropriété du 4 octobre 2013, disponible sur www.forumhabitatprive.org

Le recyclage comme stratégie de traitement, les outils mis en œuvre pour y parvenir

- Comment s'opère le constat de la nécessité d'un recyclage, sur quels fondements la décision politique a été prise ?
- Quels sont les outils – juridiques, financiers, opérationnels, ... - mobilisables selon les dysfonctionnements constatés et le projet envisagé ?
- Quels sont les points communs à ces copropriétés recyclées, quelles sont les spécificités propres à chaque typologie de copropriétés et /ou aux contextes locaux ?

Participants de la table ronde :

- **Saint-Etienne (42) :**

*Fabrice RIVAT, responsable cellule Amélioration de l'habitat privé – DDT 42
François PUECH, responsable d'opérations – EPASE*

- **Bastia (20) :**

*Isabelle AUBERT, directrice du renouvellement urbain et de la cohésion sociale - Bastia
Véronique VANCOILLIE, chargée de mission réhabilitation – Bastia*

- **Bron (69) :**

*Pauline CHAMBE, directrice de projet Bron Terrailon – Grand Lyon
Géraldine BOURDIN, chargée de mission Stratégie du patrimoine - Alliade Habitat*

Création d'une nouvelle copropriété dans le cadre d'une ORI - Saint-Etienne

EPA de Saint-Etienne

L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne

L'EPA est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser :

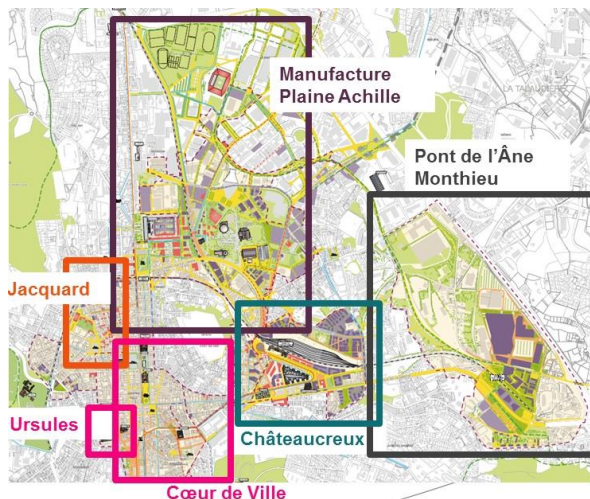
- l'aménagement,
- le renouvellement urbain,
- le développement économique
- des espaces compris à l'intérieur de son périmètre. ¹

Accélérateur du nouveau stéphanois

La transformation de Saint-Etienne est engagée depuis plusieurs années. En 2007, l'ampleur du projet et l'ambition qui le guide ont convaincu l'État de le promouvoir au rang d'**Opération d'Intérêt National**. Seules 13 autres Opérations d'Intérêt National existent aujourd'hui en France.

Pour mener cette opération, et doter la ville d'une offre immobilière et d'équipements à la hauteur de ses ambitions, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Etienne a été créé en janvier 2007, par un partenariat entre l'État et les collectivités locales (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, Conseil général de la Loire, Région Rhône-Alpes). L'EPA de Saint-Etienne porte un projet global d'aménagement urbain, qui s'attaque de front à toutes les composantes du nouveau stéphanois. Le projet porte sur cinq territoires, répondant chacun à des problématiques spécifiques. Le quartier Jacquard est l'un de ces cinq territoires ; sa requalification consiste en l'amélioration de l'habitat ancien et du cadre de vie de cette partie du centre-ville.

Périmètre d'intervention



Grand projet urbain : 3 objectifs majeurs

L'EPA Saint-Etienne développe sur la ville un grand projet d'aménagement sur 970 hectares au service de 3 objectifs majeurs :

¹ Art.1 du Décret de création

1. Contribuer à renforcer Saint-Etienne dans sa position de second pôle urbain de l'Eurométropole Lyon / Saint-Etienne (3 millions d'habitants, 1,2 million d'emplois, 150 000 étudiants) :
2. Pérenniser le dynamisme économique du bassin d'emplois :
3. **Restaurer l'attractivité résidentielle du centre-ville de Saint-Etienne :**
 - En améliorant la qualité des espaces publics,
 - En proposant une offre de logement adaptée (réhabilitation, démolition/reconstruction),
 - En développant des aménités urbaines à destination des cadres.

Intervention sur une copropriété en ORI

La mise en place d'Opah- RU et d'ORI entre évidemment dans cet objectif de restauration de l'attractivité résidentielle.

- Depuis 2005, les interventions en centre ancien sont des opérations d'aménagement :
 - 2005 : 2 Opah-RU lancées dans 2 quartiers ANRU
 - 2007 : Opération d'Intérêt National, EPA et Convention d'expérimentation ANAH-EPA
 - 2010 : ORI sur 37 adresses, dans 2 quartiers EPA
 - 2011-12 : Opah-RU Jacquard et Chappe - 470 logements pour un total de subventions de 10,4 M€ euros. (6,2 M€ sur Jacquard et 4,2 M€ sur Chappe-Ferdinand)
 - 2012 : Inauguration de la place Jacquard, en ZAC
 - 2013 : - Validation ministérielle du **DC2i**², il s'agit d'une filière EPA, réalisant des travaux de qualité ainsi qu'un portage locatif : 17 adresses, 93 logements concernés.
 - Dossier Thirori : 14 adresses, dont 9 copropriétés
 - Dispositif expérimental d'accession à la propriété EPA/Anah : 10 immeubles, 69 logements

Les ORI comportent une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux de réhabilitation des immeubles les plus dégradés du quartier. Il convient de noter que les monopropriétés restent nombreuses, dans des périmètres où le marché est détendu. Lorsque le propriétaire ne se conforme pas à la DUP et ne mène pas les travaux, l'EPA est conduit à acquérir l'immeuble. L'acquisition est suivie de diagnostics techniques, de programmes de relogement, puis d'une programmation des travaux. A l'issue de cette phase ORI, l'EPA peut vendre l'immeuble à un bailleur social ou à des investisseurs de type Malraux, conventionnant les logements auprès de l'Anah. L'EPA revend en pratiquant une décote, qu'il assume en tant qu'aménageur.

L'EPA peut aussi procéder à une cession interne de l'ORI vers le DC2i.

Ces schémas ont été mis en œuvre dans les deux Opah RU dans les quartiers anciens de Jacquard et de Chappe. En tant que maître d'ouvrage, l'EPASE effectue alors les travaux, en parties communes puis en parties privatives. Il met les logements en location pendant 9 ans. Les premiers baux ont été signés par l'EPA en février 2014. A l'issue des 9 ans, il est prévu de revendre à au moins 50 % de propriétaires occupants modestes. L'ensemble de ce processus s'inscrit dans le cadre de la Convention signée entre l'ANAH et l'EPA, portant sur le DC2i.

Les dispositifs d'Opah-RU, d'ORI et de DC2i sont mis en œuvre dans les deux quartiers anciens de Jacquard et de Chappe.

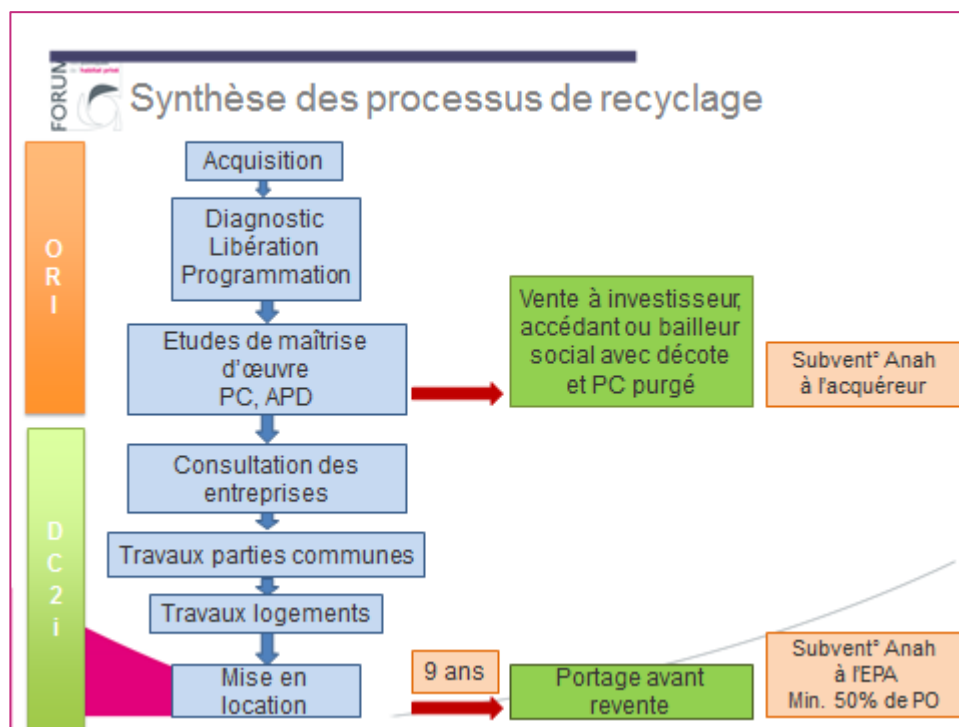
Dans le cas des copropriétés en ORI, l'EPA a mené une animation débouchant sur des travaux de remise aux normes complètes. Dans le cas des monopropriétés acquises par l'EPA, les filières Malraux et DC2i ont été mises en œuvre.

La présentation effectuée dans le cadre de cet atelier vise à montrer dans quelles conditions une copropriété en ORI peut bénéficier du dispositif DC2i et être ainsi refondée sur des bases saines.

² Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2i)

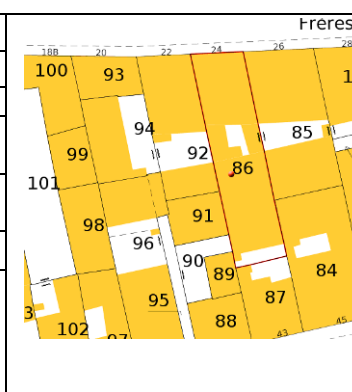
L'EPA joue le rôle d'un investisseur immobilier vertueux sur des opérations situées dans des secteurs peu valorisés du quartier et dont la rentabilité nécessite un portage de 9 ans.

- L'ORI fixe les règles du jeu
- 1er contact avec le propriétaire = courrier EPA informant de l'Arrêté d'ORI et de l'obligation de s'y conformer
- Propriétaire(s) finance(nt) l'étude de MOE
- Si refus de mener les travaux, négociation foncière
- Si souhait de mener les travaux, accompagnement ; les éventuels dossiers de subventions sont montés par le Pact.



Opération du 24, frère Chappe

QUARTIER :	Chappe
ADRESSE :	24, rue des frères Chappe
Situation cadastrale :	EL 86
Emprise cadastrale :	265 m ²
Urbanisme	UAc
Contrainte Servitudes	ZPPAUP Centre Nord



La copropriété du 24, rue des Frères Chappe comprend 7 logements répartis en deux bâtiments sur rue et sur cour, les parties communes faisant l'objet d'une forte présomption d'insalubrité. Quelques propriétaires occupants sont en situation d'impayé de charges. Dans le cadre de l'ORI, **la DUP inclut des travaux portant sur les parties communes et privatives** à travers des prescriptions générales et des prescriptions particulières au lot. La copropriété envisage la restauration des parties communes

(création de deux cages d'escalier intérieures et curetage de la cour), selon une estimation actuelle de 620 000 euros TTC.

L'EPASE a repéré cette copropriété depuis 2010 et a effectué deux acquisitions à l'amiable en 2010 et 2011. **Après publication de l'arrêté de DUP en novembre 2012, l'EPASE a informé les propriétaires de l'obligation d'entreprendre des travaux**, mais a insisté sur les aides proposées par l'ANAH aux propriétaires occupants grâce à l'Opah RU. Depuis 2013, l'EPASE détient plus de moitié des tantièmes. L'assemblée générale a voté la mission de maîtrise d'œuvre et un autre lot est en cours d'acquisition par l'EPORA, ce qui évite à l'EPASE de se trouver en situation d'abus de majorité. En outre, la présentation prochaine du premier appel de fonds, qui aura lieu après le vote des travaux, rend probable la cession du lot d'un propriétaire bailleur, mais celle-ci n'est pas certaine.

Plusieurs scénarii ont été établis en fonction du départ ou maintien de ce bailleur.

● Scénario 1 : maintien du bailleur

Si le propriétaire bailleur ne cède pas son lot, l'EPA traitera la copropriété par l'ORI seulement. Après réalisation des travaux sur parties communes, **l'EPASE procédera à la cession des lots qu'elle avait acquis**. Il faudra trouver de futurs propriétaires occupants, ou investisseurs éligibles à la défiscalisation, pour une copropriété où les frais fixes de gestion resteront importants.

Un coût opérationnel d'intervention ainsi que les recettes a été établi.

Les prix d'acquisition sont modestes (500 à 850 euros/m²), mais il faut y ajouter le coût des travaux et des études de relogement rendus nécessaires par les travaux (qui sont éligibles au THIRORI).

Les recettes sont constituées des produits de vente, de la subvention OPAH Copropriétés et du THIRORI, qui amène 280 euros/m² et qui permet de réduire le déficit, qui s'élève à 711 euros/m².

● Scénario 2 : départ du bailleur

Si le propriétaire bailleur cède son lot, l'EPA pourra traiter la copropriété par l'ORI puis par le DC2i. L'EPA possédant la totalité de l'immeuble sur rue, il pourra être envisagé de procéder à une **division parcellaire, afin de constituer deux monopropriétés**, sur rue et sur cour. La division parcellaire peut être prévue dès l'arrêté de DUP d'ORI, qui peut indiquer que toute acquisition complète d'un bâtiment vaudra division parcellaire. Mais cette division peut aussi être décidée à l'unanimité par l'assemblée générale, car elle induit une modification du règlement de copropriété et de l'EDD³.

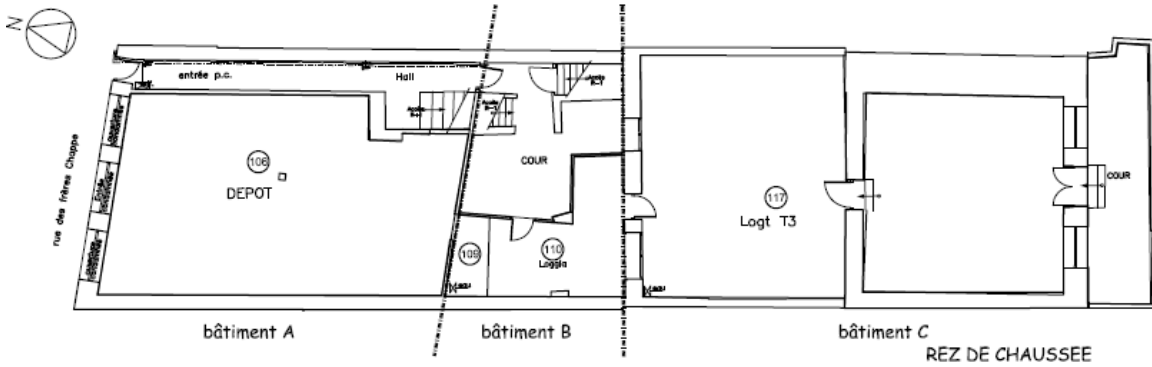
Le bâtiment sur cour resterait en copropriété et ses parties communes seraient restaurées, mais **la vente du bâtiment sur rue de l'ORI au DC2i permet d'y mener des travaux de recyclage plus lourds** (planéité des planchers, notamment) dont le coût donnerait lieu à une subvention THIRORI plus importante (555 euros/m²). Le bilan de l'ORI ne serait donc alourdi que de peu (passant de 711 à 766 euros/m²), grâce au THIRORI, aux subventions de l'ANAH pour les travaux sur parties privatives et aux financements (à hauteur de 5 %) de l'agglomération dans le cadre de l'OPAH RU. Le prix de vente atteindrait 1600 euros/m², ce qui permettrait d'équilibrer le bilan du DC2i.

le propriétaire bailleur cède son lot, il faudra procéder à une **division parcellaire** pour constituer deux monopropriétés sur rue et sur cour. Celle-ci peut être prévue dès l'arrêté de DUP d'ORI, qui peut indiquer que toute acquisition complète d'un bâtiment vaudra division parcellaire. Mais cette division peut aussi être décidée à l'unanimité par l'assemblée générale, car elle induit une modification du règlement de copropriété et de l'EDD⁴.

Le bâtiment sur cour resterait en copropriété et ses parties communes seraient restaurées, mais **la vente du bâtiment sur rue de l'ORI au DC2i permet d'y mener des travaux de recyclage plus lourds** (planéité des planchers, notamment) dont le coût donnerait lieu à une subvention THIRORI plus importante (555 euros/m²). Le bilan de l'ORI ne serait donc alourdi que de peu (766 euros/m²), grâce aux subventions de l'ANAH pour les travaux sur parties privatives et aux financements (à hauteur de 5 %) de l'agglomération dans le cadre de l'OPAH RU. Le prix de vente atteindrait 1600 euros/m², ce qui permettrait d'équilibrer le bilan du DC2i.

³ Etat Descriptif de Division

• projet



Restauration des parties communes

Création de 2 cages d'escalier intérieures

Curetage de la cour



Estimatif des travaux :
620€ TTC / m² sortis
+ honoraires

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT DE SAINT-ÉTIENNE

49, rue de la Montat
42100 Saint-Étienne

T: 04 77 34 43 60
F: 04 77 34 43 78

SIRET : 497 714 071 00030
www.epase.fr

Quelle a été la motivation de la restructuration, puisque le marché n'est pas tendu ? Pourquoi proposer du logement dans ces conditions ?

- Les études menées sur les quartiers anciens stéphanois ont montré que **le déficit lié à la réhabilitation de la copropriété était moins important** que celui qui aurait résulté d'une **démolition/reconstruction**. La construction d'un espace public aurait été, en l'occurrence, peu opportun mais d'autres opérations de ce type, en effet, peuvent y conduire.

Des investigations ont-elles été menées pour caractériser l'insalubrité des parties communes du 24, rue des Frères Chappe ?

- Un diagnostic a été réalisé en amont sur les immeubles et a conduit à la DUP de travaux. Aucun arrêté d'insalubrité n'a pas été pris, car ceux-ci sont très rares à Saint-Etienne. Mais **les arrêtés d'ORI emportent présomption d'insalubrité** et peuvent donc en pratique être plus efficaces.

Quel est le statut du DC2I ?

- **Le DC2I est un dispositif prévu par le Code de la construction et de l'habitation** en son article R 321-12-1-10° : les EPA, les ESH et les SEM peuvent en bénéficier à condition que la durée de portage soit précisée. Sa demande suppose le dépôt d'un dossier auprès du ministère du Logement, à laquelle succède la signature de la convention EPASE-Anah permettant à l'opérateur de louer les logements et de percevoir les subventions de l'Anah.

Comment le DC2I est-il financé ?

- **L'ANAH contribue au financement du DC2I à hauteur de 35 % à concurrence de 1 000 euros/m²** et la communauté d'agglomération à hauteur de 5 %. Les frais financiers de maîtrise d'ouvrage sont par ailleurs inclus dans ceux de l'EPASE, qui dispose sur ses 240 millions de budget de 120 millions d'autorisation de déficit.

Comment justifier une OPAH dont les subventions atteignent 21 000 euros par logement pour les quartiers Jacquard et Chappe ?

- **La Convention d'expérimentation EPA-Anah signée en 2007 permet de disposer de mesures expérimentales. Cependant, et bien que l'Opah-RU se situe dans une opération d'intérêt national, les conditions de subventions ne sont pas dérogatoires et s'inscrivent pleinement dans le RGA.** De grands logements sont produits sur ce périmètre, ce qui permet d'atteindre les plafonds de subvention de l'ANAH, le marché stéphanois étant souvent constitué d'appartements de taille comprise entre 60 et 90 m². De plus, les priorités locales fixées par la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH), exigent depuis plusieurs années une mise aux normes totale des logements. Ainsi ne sont financés par l'Agence que des projets de travaux exhaustifs, ce qui explique cette « moyenne » élevée. Pour les propriétaires occupants modestes, l'agglomération ajoute aussi une aide de 10 % sur la base des quotes-parts des travaux sur les parties communes.
- **Des réflexions sont en cours à l'Anah sur le mixage des aides.**

Quel est le mécanisme permettant à l'EPASE de revendre à perte après réalisation des travaux ?

- Au sens du Code de l'Urbanisme, **l'ORI est une opération d'aménagement** : presque toutes les opérations de ce type sont **déficitaires** en France et c'est aussi le cas à Saint-Etienne.

L'ANAH incite les acteurs des territoires à s'inspirer de la **qualité opérationnelle et de partenariat** mise en œuvre par l'EPASE, qui permet d'atteindre une excellente capacité de programmation territoriale des logements et de combiner les différentes sources de subventions. Dans ce cadre, les dispositifs THIRORI et ORI, articulés à des OPAH, sont très efficaces. Le recours au DC2I a encore renforcé la confiance des partenaires en adaptant le dispositif aux spécificités du territoire.

Démolition, construction de logements sociaux en centre ancien (RHI) - Bastia



Présentation générale

- Un territoire dynamique mais contraint.

Avec près de 44 000 habitants, Bastia est la ville principale d'une communauté d'agglomération qui regroupe 5 communes et 56 000 habitants. Capitale administrative, et du fait de l'activité de ses ports, Bastia joue un rôle attractif important qu'elle entend conforter par une stratégie globale de développement dynamique.

Coincée entre mer et montagne, la Ville, qui s'étend sur 19 km², ne peut se développer qu'au travers :

- de constructions de nouveaux espaces de vie sur les secteurs vierges ou en friche
- de modernisation de pôles de vie existants par la réalisation d'équipements majeurs
- de reconquête des quartiers en décrochage par une politique volontariste de renouvellement urbain couplée à une politique de cohésion sociale forte.

- Le Centre Ancien : un quartier en décrochage malgré des atouts certains

Situé à la charnière des Quartiers Sud urbanisés dans les années 60 et du Centre-Ville (XIX^{ème}), le Centre Ancien s'étend sur 25 hectares et regroupe plus de 5 300 habitants. Edifié du XVI^{ème} au XVIII^{ème} siècle, il est le plus vaste et un des plus intéressants de Corse de par la qualité de son site, ses monuments, la diversité des quartiers qui le composent et la mixité de sa population. Malgré ses réels atouts, et en dépit des efforts entrepris depuis plus de 20 ans, le Centre Ancien reste en situation de décrochage urbain, social et économique, et cumule de graves dysfonctionnements :



- **Une population mixte, mais fragile** : revenus médians très bas, précarité face à l'emploi, échec scolaire préoccupant, sur représentation de la population issue de l'immigration,
- **Un site exceptionnel mais des problèmes urbains persistants** : commerces en déclin, circulation piétonne et automobile difficiles, stationnements résidentiels insuffisants, réseaux vétustes, manque d'équipements supports d'animation, forte déclivité, trame urbaine dense, problèmes hydrauliques, ...
- **Une structure foncière complexe** : difficultés d'identification des propriétés, règlements de copropriétés inexistants, EDD rares, imbrications de logements sur plusieurs copropriétés... et un **marché de l'immobilier très tendu** malgré l'état des logements : transactions immobilières nombreuses et prix de vente élevés, faible taux de vacance.
- **Un bâti intéressant mais dégradé** : 490 immeubles et 2 895 logements dont 95% construits avant 1949 - Bâti dense, haut et très dégradé - Parties communes en mauvais état - Taux moyen de PPPI de 21% - 46.5% des immeubles et 45% des logements qui nécessitent des travaux ; Plus de 50% des habitants vivent dans des conditions anormales de confort, de sécurité, ou d'hygiène.
- **Un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logement** : seulement 2.6 % de logements locatifs sociaux, présence de marchands de sommeil ; inadéquation de la typologie des logements aux structures familiales ; peu de loyers intermédiaires ...

- Une réponse structurée, articulant coercitif et incitatif, initiatives privées et politique publique pour remédier aux dysfonctionnements du Centre Ancien :
Devant ce constat, et forte de l'expérience du PRU sur les Quartiers Sud, la Ville a engagé une démarche globale de renouvellement urbain en Centre Ancien reposant sur des outils et procédures complémentaires :
 - Une opération de **RHI multi-sites** sur le secteur Letteron, entrée en phase opérationnelle en 2008, et désormais achevée.
 - **Deux OPAH sur la période 2008-2013**, copropriétés dégradées et renouvellement urbain, en cours de reconduction.
 - Une opération de **RHI multi-sites sur le Pontetto**, pour laquelle les procédures de Déclarations d'Utilité Publique sont en cours et dont les travaux débuteront au 1^{er} trimestre 2014.
 - **Un PRQAD** permettant de traiter **deux îlots d'habitat dégradés** (Letteron, Pontetto) ayant pour objectifs :
 - d'améliorer le cadre de vie au quotidien des habitants,
 - de maintenir la population sur place, conserver la mixité et proposer une offre permettant d'accueillir des populations qui ont tendance à quitter le secteur,
 - de redynamiser le quartier.

Au titre des dispositifs RHI et OPAH, 102 logements seront démolis et 109 reconstruits dans le centre ancien. 11 seront proposés en accession libre à l'attention des propriétaires occupants non éligibles au logement social, pour pouvoir maintenir **sur place ces habitants**.

La copropriété 4 rue du Pontetto à Bastia (20)

- Typologie :
 - Copropriété sur 7 niveaux – 21 lots
 - 13 propriétaires (dont 3 occupants)
 - 15 logements (dont 5 vacants)
 - 5 caves
- Foncier :
 - Parcelle : 332 m²
 - Surface totale de plancher : 885 m²
 - Surface moyenne des logements : 50 m²



L'immeuble se situe au cœur du Centre Ancien de Bastia dans un îlot proche du Vieux Port, le quartier du Pontetto. Ce secteur a été fortement marqué par les **destructions liées aux bombardements de 1943** puis par les opérations d'aménagement engagées dans les **années 1960 pour assainir et désenclaver un quartier insalubre et dangereux**.

La partie arrière du bâtiment avait alors été démolie et des confortements en béton édifés pour consolider les parties préservées. Depuis lors, rien n'a été fait sur cet immeuble, pas même un entretien courant et son état de dégradation a conduit la Ville à l'inclure dans l'étude pré-opérationnelle de **Résorption de l'Habitat Insalubre engagée en octobre 2006** sur une cinquantaine d'immeubles.

Les éléments recueillis alors concluaient à des problèmes structurels importants, mais ne conduisaient pas à engager une procédure d'insalubrité. Il a donc été inclus dans le nouveau dispositif **d'OPAH copropriétés dégradées mis en place en 2008**.

L'inaction de la copropriété couplée à une aggravation des pathologies de l'immeuble ont conduit à la prise d'un arrêté de péril et à la réalisation de **travaux d'office** qui, s'avérant insuffisants, n'ont pu éviter l'**évacuation** de l'immeuble et la mise en œuvre d'une opération de **Résorption d'Habitat Insalubre**.

La ville assure en régie la conduite opérationnelle de la RHI (maîtrise foncière, études, travaux, relogement).

Quelques dates :

- 2008 : OPAH Copropriétés Dégradées
- Mars 2008 : rapport SOCOTEC mettant en évidence des problèmes structurels
- Décembre 2008 : désignation d'un administrateur judiciaire
- 19 février 2009 : arrêté de péril imminent
- Avril 2009 : 1^{ère} AG de copropriété
- Mai 2009 : engagement de travaux d'office par la Ville (74 865 €)
- Septembre 2009 : procédure de péril
- 15 septembre 2009 : 2^{ème} AG de copropriété – désignation d'un maître d'œuvre et d'un métreur
- 23 septembre 2009 : arrêté d'évacuation de l'immeuble
- Décembre 2009 : chiffrage des travaux
- 19 janvier 2010 : 3^{ème} AG de copropriété – constat d'impayés
- 30 juin 2010 : réunion en Mairie des copropriétaires : engagement d'une procédure d'insalubrité
- 24 novembre 2010 : 4^{ème} AG de copropriété – validation des millièmes, constat d'impayés
- 13 mai 2011 : arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable
- 2012-2014 : acquisitions de lots à l'amiable, procédure d'expropriation

Estimation des travaux de réhabilitation (2009) :

Parties communes :

Installation, démolitions :	258 340 €
Gros œuvre, structures :	481 655 €
Toiture, charpente :	269 240 €
Façades :	357 750 €
TOTAL PC :	1 366 985 €
Ratio :	1 357 €/m ²

Parties Privatives :

Réhab. complète :	937 910 €
Ratio :	931 €/m ²

Honoraires :

MOE, SPS, contrôle :	177 708 €
Syndic :	41 009 €
Sondages, géomètre :	28 000 €
Assurance DO :	30 894 €
TOTAL honoraires :	277 611 €

COUT TOTAL HT : 2 582 506 €

Ratio global : 2 565 €/m²

Estimation de la construction neuve (2009) :

Total HT : **1 420 000 €**

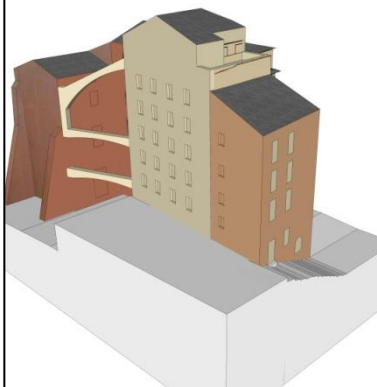
Le projet pour la copropriété dans le cadre de la RHI

Compte tenu de l'état de l'immeuble, il sera totalement déconstruit en préservant les façades côté Vieux Port, seules à présenter un intérêt patrimonial.

10 logements locatifs sociaux (5 T1bis et 5 T3, pour 570 m² de SHON) seront reconstruits dans la partie Pontetto (*en beige ci-contre*).

3 logements en accession libre (176 m² de SHON) seront construits dans la partie Giulietta (*en rose clair ci-contre*) pour accueillir les propriétaires occupants expropriés non éligibles au logement social et leur permettre ainsi de retrouver un logement sur place.

Cet immeuble est traité dans le cadre d'une RHI multi-sites, elle-même intégrée au Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Cette intervention permettra d'offrir des espaces publics requalifiés, un parking public de 80 places, 31 logements sociaux, 20 logements intermédiaires, et 11 logements en accession libre. *Opérateur non désigné.*



Bastia

La RHI en chiffres (€ TTC) ...

Étude de calibrage (3 sites) : 50 840 €

Opération RHI pour le 4 Pontetto :

- **Accompagnement social : 11 631 €**
Subvention ANAH (54%) : 6 281 €

- **Acquisitions et travaux**

Appropriation des sols :	827 042 €
Libération des sols :	128 656 €
Travaux sur emprises :	40 458 €
Travaux sur mitoyens :	473 284 €
Maîtrise d'œuvre :	109 707 €
Conduite de projet :	181 860 €

TOTAL DEPENSES acq° tvx : 1 761 007 €

- **Cessions foncières : 154 900 €**
dont 10 locatifs sociaux : 66 900 €
dont 3 accessions libres : 88 000 €

- **DEFICIT acq°- tvx : 1 606 107 €**
Base subventionnable : 1 484 774 €

- **Subvention ANAH (54%) : 801 778 €**

Participation de la Ville sur relogement et acquisition travaux : **809 679 €**

● Les limites de l'action incitative

Cet exemple montre les limites de l'action incitative, en raison du comportement de certains copropriétaires, de l'importance des désordres techniques et de l'insuffisance des aides renforcées disponibles à travers l'OPAH Copropriétés. Malgré des taux de financement importants (jusqu'à 85 %), le reste à charge en valeur absolue peut s'avérer insurmontable (de 20 000 à 117 000 €).

L'intervention coercitive de la Ville s'est avérée nécessaire mais elle a été difficile à gérer, notamment du fait de la création d'**un collectif de riverains formé pour s'opposer à la démolition de 5 immeubles** au titre du PRQAD.

La complexité du dossier était grande, car l'un des appartements, de grande taille, était estimé par les Domaines à hauteur de 3 000 euros par m² en raison d'une vue sur le port, sans tenir compte des travaux qui auraient été à réaliser pour sortir de l'état d'insalubrité.

Les moyens humains des services de la Ville, qui gèrent aussi le relogement et l'accompagnement social, sont par ailleurs limités.

Mais il n'en reste pas moins que les travaux démarreront courant février 2014.

Discussion

Que sont devenus les propriétaires occupants de l'immeuble ? Comment est évalué le prix d'acquisition en RHI ?

- **Les propriétaires ont été indemnisés après visite du juge des expropriations.** La DUP a été décidée au titre de la loi Vivien, sans enquête publique. Selon la loi, les biens sont indemnisés au coût des Domaines déduction faite du coût de la démolition pour les bailleurs et au prix des Domaines pour les propriétaires occupants et les propriétaires de locaux (dont les caves !). Pour les bailleurs et propriétaires d'appartements vacants, déduction est faite du coût de la démolition ce qui donne généralement une indemnisation nulle.

Les travaux d'office ont-ils été cofinancés par l'ANAH et remboursés par les propriétaires ?

- **L'ANAH subventionne à 50 % le montant des travaux d'office et autorise le recouvrement sur la totalité de la somme.** La procédure de recouvrement des 100 % est ordinairement mise en œuvre à Bastia.

L'arrêté pour insalubrité irrémédiable entraîne-t-il l'arrêt des subventions de l'ANAH ?

- L'arrêté pris s'est appuyé sur l'évaluation de la viabilité économique de l'opération une fois prises en compte les subventions ANAH, dont le taux s'élevait à 54 % pour cet immeuble. Globalement, **les dossiers de recyclage foncier, dont la RHI, sont traités par une commission nationale** réunissant l'ANAH, le PNLHI et la DGS du ministère du Logement au regard des dossiers portant déficits liés aux opérations de sortie. Le taux de subvention appliqué pour les RHI est en principe de 70 %, contre 40 % pour le THIRORI. En l'occurrence, les futurs logements locatifs sociaux ont été subventionnés à 70 % et les logements en accession à 0 %. Les arbitrages de la commission tiennent compte de la capacité contributive de la Ville et de la finalité sociale de l'opération, mais aussi de la **mixité sociale « par le haut. »** La commission est également souple en ce qui concerne la reconstruction sur place, puisqu'elle n'est pas toujours possible en raison de risques techniques et/ou des configurations urbaines.

L'évaluation de l'insalubrité par les SCHS reste très variable et est souvent subjective. Comment pousser les SCHS à mener des expérimentations ?

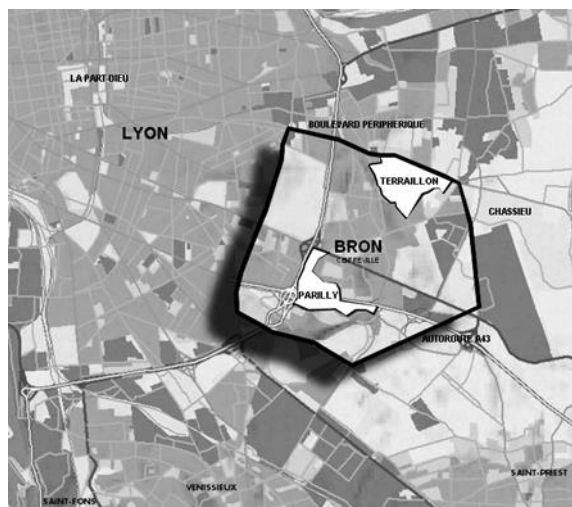
- La notion d'insalubrité irrémédiable économique a permis d'adopter à Bastia un certain nombre de procédures RHI. La notion d'insalubrité technique, telle qu'appliquée par le SCHS, n'aurait sans doute pas permis de basculer du côté des mesures obligatoires. Pour défendre une lecture plus exigeante des critères techniques d'insalubrité, **il faut souvent insister en interne sur les risques graves que les immeubles en mauvais état font encourir** aux habitants et à la collectivité. Le tribunal a toujours validé, jusqu'à présent, les cotations du service.

Démolition, restructuration et reconstruction de grands ensembles de copropriétés en renouvellement urbain (DUP) - Bron

Bron – Quartier de Terraillon

Bron est une commune de 1^{ère} couronne de l'agglomération lyonnaise qui s'est fortement développée dans les années 1960 avec la construction de quartiers d'habitat social (quartier de Parilly) et de copropriétés importantes (quartier de Terraillon).

- Le quartier de Terraillon est situé au nord de la commune, en limite de Villeurbanne et de Vaulx en Velin.
- Ce quartier compte 3 000 logements et 9 500 habitants.
- La population de ce quartier est très modeste (en 2009, le revenu médian y était de 11 200 € pour un revenu médian à l'échelle du Grand Lyon de 19 500 €).
- La moitié des logements de ce quartier est située dans quatre copropriétés : **Caravelle** (386 logements, répartis en 5 barres & une tour de 9 étages et gérés par un seul syndicat), **Guillermin** (35 logements), **Terraillon** (639 logements répartis en 5 barres d'immeubles et gérées chacune par un syndicat secondaire) et **Plein Sud** (435 logements).
- Ces copropriétés ont été initialement construites par des investisseurs institutionnels.
- Des logements en diffus sont devenus la propriété d'une ESH, Alliade Habitat, à partir des années 90, dans le cadre de la conduite du projet.
- Le quartier compte également un ensemble HLM géré par l'OPAC du Rhône (407 logements).



Le quartier a fait l'objet d'interventions publiques depuis les années 1990.

En effet, suite notamment au retrait des investisseurs institutionnels initiaux, plusieurs difficultés sont apparues : paupérisation de la population du quartier, forte spécialisation du marché immobilier, arrivée de propriétaires occupants modestes principalement d'origine turque, dégradation de la trésorerie de la copropriété et copropriétés mises en administration judiciaire ...

De plus, d'importants problèmes de sécurité ont été relevés.

- Face à ces difficultés, le quartier Terraillon a été inscrit dans le contrat de ville.
 - Des actions en matière d'équipement et de services ont été menées.
 - Un droit de préemption renforcé a été instauré et mis en œuvre pour développer du parc locatif social sur le quartier. Ce droit de préemption a été délégué à **Alliade Habitat**⁵ (seul bailleur ayant répondu à la sollicitation des pouvoirs publics).
 - Suite à la défaillance du syndic privé sur Caravelle, il a également été mobilisé pour assurer la gestion de la copropriété en tant que **syndic social**.
 - L'objectif était de faire entrer un organisme HLM dans les copropriétés pour assurer un paiement des charges, maîtriser le peuplement et pour participer aux assemblées générales. Enfin, une OPAH copropriétés a été instaurée (1996/1998 : OPAH aux résultats limités du fait des difficultés de gestion et de gouvernance des copropriétés).

⁵ Groupe Amallia

Ces actions ont permis de contenir les dysfonctionnements les plus graves mais n'ont pas enrayer la dégradation du cadre et des conditions de vie sur ce secteur et n'ont pas eu d'impact significatif sur l'attractivité du secteur.

Au début des années 2000, les valeurs vénales sur ce quartier étaient toujours en décrochage au regard des valeurs immobilières de la commune.

Les indicateurs sociaux, économiques ainsi que l'image du quartier apparaissaient toujours dégradés.

Face à ce bilan, la ville, l'Etat et le Grand Lyon ont choisi de mener un projet de requalification urbaine et sociale, fondé notamment sur la redéfinition d'une armature urbaine cohérente, le désenclavement du quartier, le renforcement de la centralité par la création d'espaces publics fédérateurs, **le renouvellement et la diversification de l'offre de logement, la restructuration des copropriétés en unités de petite taille dans un souci de meilleure appropriation et gestion.**



Le recyclage pour quoi faire ?

- 3 enjeux pour l'intervention publique sur la copropriété :
 - requalifier l'environnement urbain des copropriétés afin de favoriser leur revalorisation sur le marché immobilier
 - requalifier le bâti, à la fois par une offre nouvelle et diversifiée et une intervention renforcée sur les copropriétés maintenues
 - améliorer la gestion des deux grandes copropriétés en les scindant pour faciliter l'appropriation des espaces et l'investissement des copropriétaires dans la vie de leur ensemble immobilier
- Ces enjeux se concrétisent par la mise en œuvre d'actions de 3 types :
 - démolitions / reconstructions de logements permettant la recomposition urbaine du quartier et la diversification de l'offre de logements,
 - recomposition d'îlots résidentiels autonomes pour les copropriétés : résidentialisation, création de chaufferie pour chaque îlot, (avec à terme l'objectif de scinder les copropriétés en de plus petites entités)
 - des programmes de réhabilitation lourde des copropriétés maintenues (priorité donnée à la performance énergétique) et des actions d'accompagnement des syndicats de copropriété par l'intermédiaire du plan de sauvegarde.

Ces actions s'inscrivent dans un PRU contractualisé en février 2008 et dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde prenant en compte les 4 copropriétés (1^{er} plan de sauvegarde entre 2005 et 2011, 2^{ème} entre 2012 et 2016).

- Une étude de définition a été menée pour concevoir le projet urbain.

Celui-ci définit plusieurs secteurs opérationnels :

- secteur opérationnel de la copropriété de la Caravelle : démolition de 86 logements sur 386 logements, dans le cadre d'une DUP désenclavement - espaces publics.

- Le choix de ces démolitions s'est appuyé sur des objectifs urbains : création de voies et d'un parc public pour faciliter les circulations et permettre le désenclavement, créer des îlots résidentiels autonomes.
 - le bâti étant dans un meilleur état que la copropriété Terrailon, les bâtiments restants font l'objet d'un important programme de réhabilitation dans le cadre du plan de sauvegarde et bénéficient avec le PRU d'espaces résidentiels requalifiés et de nouvelles chaufferies (7 chaufferies desservant chaque bâtiment au lieu de la chaufferie centrale initiale).
 - La copropriété assure la maîtrise d'ouvrage des travaux plan de sauvegarde et des chaufferies.
 - Les indemnités foncières versées à la copropriété dans le cadre de la DUP pour le rachat des parties communes ont servi de levier majeur pour l'adhésion au projet. Leur validation en assemblée générale a eu comme préalable de longues négociations, force pédagogie et montages ad-hoc.
- secteur opérationnel de la copropriété de Terrailon : démolition de 300 logements sur 600 dans le cadre d'une ZAC.
- Une démolition partielle de la partie Sud des bâtiments A, B & C est prévue dans la tranche ferme de la ZAC Terrailon (PNRU1) – la partie Nord étant provisoirement maintenue.
 - Cette 1ère phase prévoit l'aménagement d'un grand parc public sur lequel viendront s'adresser de nouveaux programmes d'habitation.
 - Le manque d'attractivité manifeste de la partie Nord a amené en 2011 les partenaires publics à l'inscrire dans une tranche conditionnelle de la ZAC en vue d'une démolition/reconstruction (proposée au PNRU2).
 - Les deux autres bâtiments de la copropriété Terrailon sont maintenus et pérennisés via le plan de sauvegarde.

L'objectif des démolitions est également de permettre le développement de nouveaux programmes de logements, diversifiés en statut (HLM et accession sociale, et locatif privé intermédiaire). Ces projets s'accompagnent de programmes d'équipements publics et d'une restructuration du centre commercial Terrailon

Le recyclage comment ?

Du fait des risques élevés pour la collectivité, conséquences de l'importance du coût des acquisitions nécessaires au projet, le projet a été scindé en plusieurs phases :

- 1ère phase du projet : secteur Caravelle. Nécessité d'une première phase pour tester l'efficacité de la conduite de l'opération, l'efficacité des outils notamment en matière de relogement
- 2ème phase du projet : secteur Terrailon

Ces deux phases s'inscrivent chacune dans une opération d'aménagement et dans le PRU.

La première opération d'aménagement (secteur Caravelle) est réalisée en régie directe par le Grand Lyon.

La seconde opération d'aménagement (secteur Terrailon) s'inscrit dans le cadre d'une ZAC dont l'aménageur vient d'être désigné (SERL).

Dans les deux opérations, la mission relogement a été confiée à Alliade Habitat, prenant appui sur :

- L'offre de logement maintenue vacante sur le site dans la perspective du projet de requalification
- L'ingénierie de projet développé dans le cadre des relogements

Deux négociateurs du Grand Lyon ont en charge les acquisitions et le dispositif d'acquisition / vente d'appartements (une forme d'échange).

• Des acquisitions des logements réalisées par le Grand Lyon

Dans le cadre des opérations d'aménagement, les acquisitions de logement sont jusqu'à présent réalisées par le Grand Lyon.

- Les logements ont été acquis dans un premier temps via le **droit de préemption urbain renforcé** motivé par la préparation de la démolition et par la nécessité de créer un parc permettant le relogement des ménages.

- Par la suite, les acquisitions ont pu s'inscrire dans le cadre des **DUP** obtenues par la réalisation des opérations d'aménagement. Ces DUP Aménagement ont été motivées par la nécessité de désenclavement du secteur et de restructuration des espaces bâtis. Pour le secteur Caravelle, l'arrêté de DUP est daté de mai 2009 ; pour Terrailon, du 5 décembre 2012.

La sortie de la copropriété du tènement, des logements et des parties communes acquis par le Grand Lyon ont été gérés dans le cadre de la DUP : outre l'acquisition des lots privatifs, le retrait de la copropriété a été prévu dans le dossier de DUP. En contrepartie de quoi la copropriété a été indemnisée (parties communes et emprise publique). **Ce facteur a été déterminant dans l'adhésion des copropriétaires au projet Caravelle.**

- **Gestion du relogement et d'accompagnement des ménages confiée à Alliage Habitat**

Le bailleur Alliage Habitat a en charge les opérations de relogement des locataires et des propriétaires occupants suite à l'acquisition des logements. Une équipe de **trois personnes** est consacrée à cette action.

Le relogement suite à l'acquisition des logements s'organise ainsi :

- pour les locataires : relogement dans le parc social de la commune ou de l'agglomération (patrimoine existant et PLUS CD). Eventuellement, le relogement peut s'effectuer dans le parc social développé en diffus, sur le quartier de Terrailon
- pour les propriétaires occupants, 3 possibilités :
 1. relogement dans le parc locatif social
 2. relogement via le dispositif d'acquisition – vente ce qui permet au ménages de rester propriétaire dans le quartier. Ce dispositif est géré par le Grand Lyon. Le logement fait préalablement l'objet de travaux de remise en état et de mise aux normes électriques, négociés au cas par cas (certains propriétaires préférant avoir une soule et faire les travaux eux même, d'autres, souvent les ménages plus âgés, préférant que les travaux soient réalisés).
 3. accompagnement pour un projet d'acquisition d'un ancien logement HLM (dérogation au régime de la vente HLM validé par le préfet en 2011).

Pour la Caravelle, les besoins de relogement portaient sur 74 ménages dont 20 PO, 35 locataires du parc privé et 19 locataires HLM ou du Grand Lyon. Pour les 20 PO : 12 sont resté propriétaires dont 5 grâce au dispositif d'acquisition vente, 7 sont devenus locataires du parc social. Pour les 35 locataires du privé, 23 sont devenus locataires du parc social

Le relogement s'appuie sur :

1. le portage partagé de la vacance : il concerne 25 logements à la caravelle et 112 à Terrailon. Le coût de ce dispositif est supporté par le Grand Lyon, la ville et le bailleur social
2. le suivi post relogement : une visite est réalisée par l'équipe relogement d'Alliage Habitat, pour apprécier la bonne installation du ménage. De plus pour les situations les plus fragiles, le suivi peut durer un an.

Pour les situations les plus sensibles, un accompagnement spécifique au relogement peut être mis en place, dans le cadre d'un groupe de suivi social partenarial et/ou avec l'appui d'un prestataire extérieur.

- **Accompagnement des copropriétés dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde et de la GSUP :**

Les actions sur les copropriétés s'inscrivent dans un plan de sauvegarde défini en 2005 et renouvelé en 2012. Ce Plan est animé par le Pacte Arim. Le coordonnateur est l'équipe projet de la Maison du Terrailon. 3 objectifs :

1. la réhabilitation du bâti
2. la gestion des instances

3. La stabilisation sociale.

Les copropriétés sont également inscrites dans la démarche de Gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP). Les syndicats sont ainsi signataires de la charte. Dans le cadre de cette charte, plusieurs types d'actions sont menés :

- Petits travaux sur les parties communes des bâtiments : réfection de halls, remise en peinture des descentes de caves.
- Petits travaux, entretien et propreté des espaces extérieurs : collectes des encombrants, réfection des aires de jeux, mobilier
- Postes de médiation et de gardiens
- Actions de sensibilisation au cadre de vie

• Bilans de l'opération et de la ZAC Terraillon

Le bilan prévisionnel de l'opération Caravelle est ainsi établi :

- Dépenses de 34,12 M€ HT dont **13,9 M€** d'acquisitions foncières
- Valorisations foncières de 5,42 M€ HT

Le bilan prévisionnel de la ZAC Terraillon engagée dans le PNRU 1 :

- Dépenses de 44,91 M€ HT dont **25 M€** d'acquisitions foncières
- Valorisations foncières de 5,3 M€ HT
- Subventions (39,4 m€) : Grand Lyon (19 M€ HT), ANRU (1 M€), Région (1,7 M€), Ville de Bron (1,5 M€), Conseil Général (16,2M€).

Des éléments de bilan ? Des points de vigilance en vue d'une reproductibilité ?

L'intervention publique en site de copropriété est un exercice d'équilibriste associant souvent ses contraintes :

- Une intervention qui s'inscrit nécessairement dans le temps, tout en étant soumise aux aléas du quotidien :
 - La maîtrise foncière, préalable à l'opération, nécessite du temps de procédure (DUP : phases administratives et judiciaires) et de négociations avec les propriétaires (propriétaires particuliers, syndicat des copropriétaires).
 - La gouvernance des copropriétés est mouvante : renouvellement des conseils syndicaux, systèmes d'alliance qui se font et se défont, changement de syndicats, ...
 - L'appropriation du projet par les habitants nécessite une pédagogie de projet adaptée ainsi qu'une gestion du temps (communication, concertation...)
- Une intervention qui suppose à la fois fermeté et souplesse :
 - Importance d'un portage politique fort inscrit dans la durée, condition pour asseoir la crédibilité de l'action publique
 - Il faut en permanence légitimer l'action publique sur les copropriétés, car les résultats potentiels de l'action restent invisibles au stade de l'application de la DUP. Cela oblige à un portage à la fois par la parole politique, par les outils financiers et par la gestion de proximité
 - Capacité à adapter les dispositifs pour assurer la mise en œuvre opérationnelle du projet : décalage entre le calendrier contractuel (convention ANRU) et le calendrier opérationnel.
 - Capacité d'expérimenter et faire évoluer le projet pour trouver des solutions aux problèmes qui émergent au fur et à mesure.
- Une intervention qui requiert des moyens importants en terme financier, d'ingénierie et de portage, et dont la condition de réussite est le suivi au cas par cas :

- la maîtrise foncière représente près de la moitié du montant de l'opération d'aménagement, à laquelle il faut ajouter les frais de portage des logements laissés vacants, supportés par les collectivités et le bailleur.
- le dispositif de relogement est nécessairement complexe et mobilise une pluralité de métiers, pour prendre en compte la multiplicité des situations (statuts d'occupation, situations familiales, économiques, successions non réglées, ...).

Une condition de réussite centrale : une intelligence de projet partagée par l'ensemble des acteurs impliqués.

Discussion

Les logements qui seront reconstitués sur Caravelle et Terraillon seront-ils uniquement des logements sociaux ?

- L'offre sera diversifiée : **des logements sociaux, des logements locatifs (AFL) et des logements en accession libre ou abordable seront construits**. A Caravelle, la première phase de reconstruction a lieu sur la périphérie. Mais la reconstruction sera totale et sur site pour Terraillon.

Le plus souvent, les pouvoirs publics concentrent leurs moyens sur la reconstruction et non sur la gestion quotidienne. Dans le cadre des plans de sauvegarde les plus difficiles, Ozone a mis en œuvre des visites avec les habitants pour traiter des questions qui nécessitent avant tout un entretien préventif ou de petites réparations. Comment financer ce travail ?

- A Bron, les collectivités ont été attentives à la programmation de la GSUP et de l'entretien. Un poste de chargé de GSUP a été rattaché à l'équipe de Pauline Chambe et assure des rendez-vous de terrain. **Des enveloppes de petits travaux ont été constituées** à partir des financements du Grand Lyon, des copropriétés et de la Ville de Bron. Des enveloppes ont aussi été prévues pour la gestion des encombrants. L'Etat intervient sur le financement des postes de gardiens via le CUCS.

Comment la copropriété sera-t-elle recomposée ?

Le projet urbain porte sur la création d'espaces publics qui permettront de relier la copropriété Caravelle au tissu urbain, ce qui amène à créer des îlots résidentiels plus autonomes.

La chaufferie collective sera démolie et des chaufferies par bâtiment seront mises en place, préfigurant la scission de la copropriété qui reste trop massive pour que le conseil syndical puisse être efficace. **Cette scission sera peut-être effectuée à partir des syndicats secondaires** créés par bâtiment mais il faudra veiller à la maîtrise des **coûts fixes de gestion**.

Il a aussi été négocié avec la copropriété de placer le produit de la vente foncière (700 000 euros) sur un compte travaux dédié au plan de sauvegarde.

A Terraillon, ces syndicats secondaires existent déjà et l'option paraît intéressante. Après la phase de relogement, qui se poursuit, la phase opérationnelle de démolition commencera en 2015 et 2016. Des liens de confiance se sont progressivement tissés entre le gestionnaire privé, le syndicat de copropriété et les porteurs de l'action publique.

Quelle que soit la taille de la copropriété, le premier pas consiste à responsabiliser les propriétaires. Quels que soient les contextes, les expériences relatées ci-dessus montrent que la loi de 1965 dysfonctionne. Il faudrait ouvrir ce chantier selon Olivier AUBIER de la SEMERCLI.

- Les multiples dysfonctionnements des copropriétés ne sont pas uniquement liés à la loi de 1965, mais aussi au contexte **urbain et social et au marché immobilier local**. Cela n'empêche pas que la loi de 1965, en effet, puisse être revue à l'avenir.

La gestion transitoire, préalable au recyclage

- Comment accompagner les acteurs, pluriels, ainsi que la copropriété durant la phase transitoire jusqu'à la définition du projet ?
- Quelle ingénierie déployer ?
- Quels sont les cadres opérationnels envisageables ?

Interventions de :

- **Nancy (54) :**

Jean-Marc OSTERMANN, expert près le TGI de Nancy

Séverine MILLOT-EMBARECK, chargée de projets habitat indigne et politiques publiques habitat privé – DDT 54

- **Toulouse (31) :**

Séverine GRANIQU-PROUDHOM, adjointe au directeur du GPV -Toulouse

Alain CARRAL, directeur du développement social - Toulouse

Christian BRUSAU, responsable parc privé - Grand Toulouse

Nolvenn DANIEL, adjointe au chef du service Logement et Constructions Durables – DDT 31

- **Paris (75) :**

Nathalie MALOU, responsable service habitat privé - SOREQA

Accompagnement juridique pour la procédure de carence – Nancy

La copropriété Bergamotte a été construite dans les années 1960 dans le quartier du Haut du Lièvre. Dans les années 2000, **la société versaillaise qui avait initialement acquis l'immeuble (auprès de la SNI) a opéré une vente à la découpe** des lots, couplée à un marché de travaux, ce qui permettait une défiscalisation et une intervention de l'ANAH sur les lots individuels. La société versaillaise, le principal propriétaire, a été placée en redressement à partir de 2009 et a cessé de payer ses charges. Aujourd'hui, les 75 copropriétaires sont essentiellement des bailleurs.



La réhabilitation privée n'a été que partielle. **Certaines parties communes n'ont jamais été traitées, et les parties privatives ont été dégradées à la suite d'infiltrations.** Les désordres techniques et financiers se sont aggravés. Des arrêtés d'insalubrité et de péril ont alors été publiés pour les parties communes. L'ensemble des pouvoirs publics ont été mobilisés : il y avait urgence à intervenir.

Afin de disposer d'une vision globale de l'ensemble des désordres, **une mission d'AMO Flash** a été conduite, avec le concours de l'Anah, durant un mois. Des rencontres ont eu lieu avec l'ensemble des partenaires. Un dossier a été établi compilant les éléments provenant du syndic, des services de l'Etat, du Grand Nancy, etc. pour établir un diagnostic, bien appréhender divers enjeux et formuler des préconisations traduites sous forme de scénarios d'intervention.

● Le choix de la procédure de carence

Le scénario prévoyant une maîtrise foncière publique a été jugé pertinent comme alternative à la réhabilitation privée. Comme l'expropriation au titre de l'insalubrité irrémédiable n'était pas envisageable, le syndic, avec l'accord de la collectivité, a déposé devant le TGI une procédure en vue de la reconnaissance de l'état de carence en application de l'article L 615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule les conditions à satisfaire : « incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble en raison de graves difficultés financières **ou** de gestion **et** de l'importance des travaux à mettre en œuvre ».

Cette procédure reste très rare au niveau national : actuellement, **deux cas ont été jugés et deux sont en instruction.** Le TGI doit être saisi par le maire ou le président de l'EPCI, ou, après son accord, par le syndic ou par un propriétaire représentant plus de 15 % des droits de vote. Le tribunal peut ensuite saisir un ou plusieurs experts pour mesurer l'importance des déséquilibres financiers en rapport avec les travaux à effectuer. En l'espèce, la procédure a été très rapide car le tribunal a été saisi en avril 2013 et la carence déclarée en août 2013, après audition des parties et remise de l'expertise. Le projet d'acquisition publique est en cours d'élaboration.

● Une expertise menée dans un délai court (juillet 2013)

L'expertise de la copropriété Bergamotte a dû être réalisée en moins d'un mois. Suivant les termes de la loi, elle portait sur les **difficultés de gestion ou financières et sur l'état technique nécessitant d'importants travaux.** La carence ne peut être prononcée qu'en la présence de ces deux types de difficultés. C'est pourquoi la loi prévoit la possible nomination de plusieurs experts mais les magistrats, pour le moment, ont préféré faire appel à un unique expert judiciaire – à charge pour lui de faire appel à un ou des sapiteurs pour réaliser la partie technique extérieure à sa compétence propre.

L'expertise s'est attachée à apprécier l'importance des travaux nécessaires en parties communes pour que l'occupation soit possible dans de bonnes conditions. Au-delà des dégradations très importantes et du vandalisme quotidien, il a fallu évaluer l'investissement nécessaire pour remettre en état convenable les parties communes et faire fonctionner, notamment, les ascenseurs.

● Un mandat portant sur les seules parties communes

Les parties communes ont donc seules été visitées dans l'urgence avec le sapiteur retenu, ce qu'avaient du mal à comprendre les occupants au vu de l'état déplorable des logements, dont certains étages sont encore à l'état de plateaux de béton brut. Le coût des travaux nécessaires en parties communes a été chiffré à 1,3 million d'euros.

Le travail de l'expert consiste ensuite à confronter l'importance des travaux à la situation de l'immeuble, à la qualité du bâti et au contexte du marché local (locatif et revente).

En l'occurrence, l'immeuble est situé dans une zone éloignée du centre-ville et les logements sont impossibles à valoriser sur le marché, même après travaux sur les parties communes, puisque les valeurs de revente ne seraient augmentées, suite aux travaux, que de 100 à 150 euros par m². **Ces éléments sont indispensables pour que le juge apprécie l'intérêt économique potentiel de l'opération.**

● Une analyse du déséquilibre financier de la copropriété

L'analyse de la situation financière porte sur le fonctionnement des instances et la gestion financière de la copropriété. En l'occurrence, des investisseurs le plus souvent domiciliés en région parisienne et sans visite préalable sur place ont acquis des plateaux à rénover, alléchés par la plaquette de commercialisation.

En conséquence, **les instances fonctionnent très mal** : à part trois propriétaires occupants, la quasi-totalité des propriétaires sont des bailleurs qui ont confié la gestion de leur bien à des agences. Beaucoup ne connaissent pas l'état de leurs biens souvent vides. Certains perçoivent des loyers en partie grâce à des organismes de garantie. Seul un tiers des propriétaires est présent en assemblée générale : ce qui empêche tout vote de travaux. Face à cette situation, le pouvoir du syndic est très limité.

La gestion financière s'apprécie en fonction des dettes de la copropriété et des ressources des copropriétaires. En juillet 2013, les dettes représentaient 14 % du budget annuel, ce qui est très faible. Mais 300 000 euros de charges de travaux passés restaient impayés. En outre, les ressources des copropriétaires tendaient à baisser car le nombre de locataires était en baisse. **Il apparaissait donc impossible de financer les quelque 10 000 euros de travaux nécessaires par logement.**

Compte tenu de ces éléments, l'expertise judiciaire a donc conclu à une **carence irrémédiable** quelle que soit l'action qu'aurait pu engager la puissance publique pour accompagner la copropriété. Le TGI a suivi ces conclusions et prononcé la **carence un mois** après le dépôt du rapport.

Discussion

Est-il possible de poursuivre en justice la société versaillaise qui a vendu les lots ?

- Le magistrat qui suit à Versailles la liquidation de la société opératrice de la découpe a engagé une poursuite pénale contre son gérant, en considérant que le conseil apporté aux futurs investisseurs avait été « biaisé » vis-à-vis de personnes aux revenus assez faibles. **Il est probable que le chef d'accusation de tromperie puisse être retenu.**

Quel sera l'acquéreur futur ? Quelles pourraient être ses motivations ?

- **Il n'est pas possible à cette heure d'apporter des informations sur le projet d'acquisition publique.**

Comment la copropriété fonctionne-t-elle depuis la déclaration de carence ?

- Le syndic a saisi le TGI quelques semaines avant l'assemblée générale devant laquelle il a démissionné. Cette situation a facilité le travail du magistrat. **L'administrateur provisoire a été désigné en février 2014 après sollicitation du tribunal par le préfet**, ceci en accord avec l'ensemble des parties.

La carence peut-elle bien déboucher sur une DUP sans enquête publique ?

- En effet, **l'ordonnance de carence constitue une motivation possible de DUP**. Il reste à élaborer un projet d'acquisition simplifiée par la collectivité pour désigner le bénéficiaire de l'expropriation. Un arrêté préfectoral d'urgence, faisant suite aux arrêtés d'insalubrité des parties communes et de péril imminent, a permis d'évacuer l'immeuble au 31 octobre 2013. Les accès ont été bloqués et l'immeuble a été sécurisé.

Le projet de loi ALUR prévoit une modification de la carence et de la gestion qui lui succède. Désormais, le délai de l'expertise sera de trois mois. L'élaboration du projet d'acquisition publique devra être concomitante à la saisine du juge si celle-ci est effectuée à la demande de la collectivité locale, et non plus postérieure, comme c'est aujourd'hui le cas.

Le président du TGI pourra aussi, de sa propre initiative, nommer un administrateur provisoire pour effectuer la mise en sécurité de l'immeuble et la liquidation des dettes de la copropriété au fur et à mesure de l'indemnisation des personnes expropriées.

Le juge des expropriations devra tenir compte du montant des travaux à réaliser pour remettre l'immeuble en sécurité, mais aussi des éventuels arrêtés publiés à propos des logements. Dans cette perspective, le rapport de l'expert pourra notifier les situations de péril dans les logements en annexe de son rapport, qui sera notifié aux autorités publiques.

Enfin, pendant une période expérimentale 10 ans, une carence partielle pourra être prononcée sur les parties communes.

Ingénierie sociale (relogement), technique (sécurisation) et juridique(LHI) – Toulouse

Située dans le quartier du Mirail à Toulouse, la copropriété des Castalides regroupe 399 très petits logements tous détenus par des copropriétaires bailleurs. L'immeuble de 9 étages est situé dans un quartier CUCS, à proximité d'une école supérieure, et engendre des nuisances multiples, à tel point que **l'immeuble est connu comme « l'immeuble de la honte »**. Ses nombreux dysfonctionnements (insalubrité, squats, trafics ...) sont récurrents et les tentatives de redressement ont échoué.

Les premières procédures (mises en demeure pour danger électrique) datent de 2008. A partir de 2011, les ascenseurs ont cessé de fonctionner. Le chauffage s'est arrêté à l'hiver 2012 et l'alimentation en eau en juillet 2013. Les parties communes ne sont plus éclairées, les appartements sont insalubres et une quinzaine d'entre eux étaient brûlés en 2013. Les amoncellements réguliers d'ordures se comptent par tonnes.



☛ Conclusions de l'AMO Flash diligente : copropriété non redressable !

A partir de 1998, et à la demande de la collectivité, l'OHLM Habitat Toulouse a acquis la moitié des lots, et les a maintenus vacants compte tenu de leur état. Le bailleur social est également devenu syndic à l'occasion d'une assemblée générale, mais cela n'a pas permis de redresser la situation financière et générale. **Les pouvoirs publics ont dû définir une stratégie d'intervention et ont demandé une AMO Flash** qui a conclu que la copropriété n'était pas redressable.

Il y a eu un consensus local sur la nécessité de recycler et sur la conviction qu'il fallait rapidement agir pour garantir la sécurité des habitants, car les dégradations s'accéléraient.

Les pouvoirs publics ont ainsi imaginé une gestion technique et sociale transitoire dans l'attente de la finalisation du projet permettant l'appropriation publique. Il n'était pas possible de recourir à une OPAH Copropriétés ou à un plan de sauvegarde. C'est pourquoi un PIG expérimental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place à partir de janvier 2013 pour permettre la mise en sécurité de l'immeuble et la réalisation des travaux d'urgence. Ce PIG, a permis de coordonner l'action des services de la Ville, de la métropole et de l'Etat local.

Dix procédures pour travaux d'office de sécurisation des parties communes ont été pris, demeurés sans suite. Un arrêté d'insalubrité réparable préfectoral sur les parties communes a été signé le 15 mai 2013 avec interdiction d'habiter. Le maire de Toulouse a signé le 26 août 2013 un arrêté d'évacuation au vu des dangers imminents. Le 28, l'immeuble a été évacué, l'immeuble a été fermé et le gardiennage maintenu.

Le travail en étroite coordination entre l'Etat, la collectivité (dont le SCHS) a été déterminant pour la préparation de l'arrêté d'évacuation. L'intervention de l'Etat et des services centraux de l'ANAH en particulier a été cruciale pour sécuriser les procédures d'insalubrité du point de vue juridique, ceci avec l'appui d'un cabinet spécialisé.

☛ Coordination exemplaire des acteurs du territoire pour le relogement des ménages achevé fin 2013

En amont de la conclusion du PIG, un diagnostic social a été confié au PACT 31 en juillet 2012 pour savoir qui habitait l'immeuble. Il s'est avéré que **111 ménages (177 personnes) disposaient d'un bail, que 150 logements étaient occupés sans droit ni titre et que 170 logements environ**

étaient fermés : il était donc impossible de savoir ce qui s'y passait. Le diagnostic social conduit par la suite a permis de dresser un état nominatif des occupants.

La Ville a mobilisé l'ensemble des acteurs du territoire afin de trouver des solutions de relogement ou d'hébergement. Le groupe de travail interbailleurs du GPV a été réuni hebdomadairement pendant 6 mois. Cela a nécessité un fort portage politique de la collectivité et de l'Etat, qui ont fixé des objectifs chiffrés à chaque bailleur à partir des résultats de l'enquête EPLS. 54 ménages ont été relogés par trimestre, le double du rythme habituel !

La quasi-totalité des habitants était relogée au 29 août 2013, puisqu'il ne restait que 21 personnes dans l'immeuble à la date de l'évacuation, qui s'est déroulée sans encombre. A cette date, 71 ménages étaient déjà relogés, 18 étaient en attente de leur relogement effectif et une vingtaine attendaient le traitement de leur dossier : l'Etat a donc financé les nuitées d'hébergement jusqu'au relogement final, qui s'est terminé au mois d'octobre 2013. Les ménages non relogeables ont été pris en charge par la collectivité qui a acquis un terrain pour monter un village d'insertion pour les familles Rom. Les risques sont désormais maîtrisés car l'immeuble est vide et sécurisé (coût du gardiennage important).

Organisation du recyclage

En parallèle, **l'EPF métropolitain s'est porté acquéreur des lots**. 19 restent à acquérir en février 2014 et une DUP sera lancée très rapidement à cet effet. L'administratrice provisoire est cosignataire du PIG et accompagne la démarche publique. Elle assure l'interface avec les propriétaires.

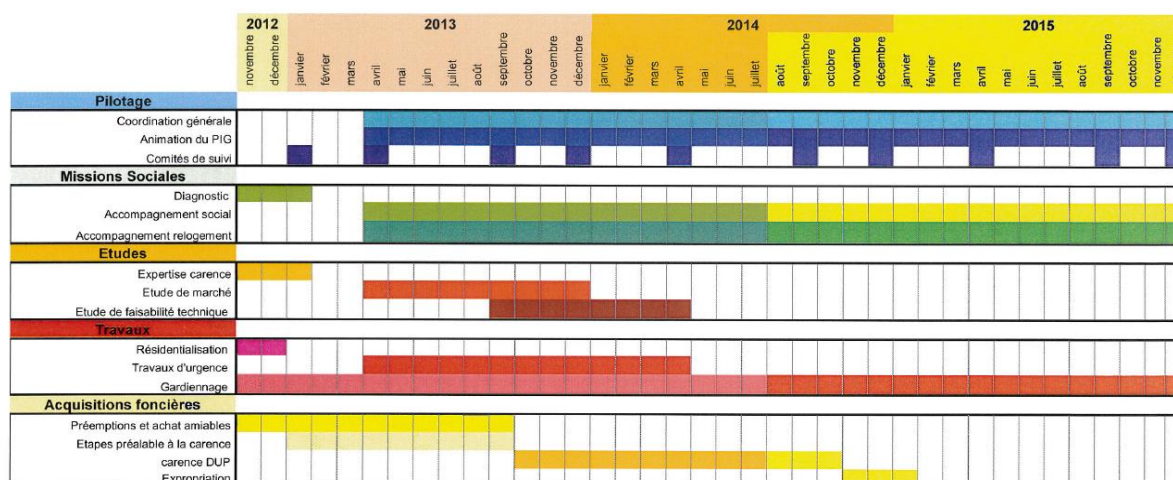
Face à la complexité du dossier, il a été décidé de faire appel à un coordonnateur (René Bresson), intervenant durant la phase de dissolution de la copropriété jusqu'au recyclage. La maîtrise totale de l'immeuble est attendue pour 2015.

Coordonner et déployer le PIG dans un calendrier précis

La mise en place d'un calendrier dans le cadre du PIG a permis **d'articuler la mise en œuvre des différentes phases de la procédure et le projet futur**. Il a été difficile de trouver des opérateurs pour répondre aux appels d'offres portant sur l'enquête sociale et l'étude technique.

Cette expérience montre que la gouvernance de ce type de projet est difficile mais qu'elle a été possible grâce à **l'engagement de l'ensemble des acteurs**. Au fil des mois, en fonction de la nature des interventions, le pilotage a tourné entre structures, tout en respectant l'objectif inscrit par le Préfet et le Président de la collectivité.

Calendrier critique



Pourquoi avoir conclu un PIG et non une OPAH copropriétés dégradées ? Peut-on disposer du cahier des charges de ce PIG afin de s'en inspirer ?

- Dès l'AMO Flash, il a été montré que la copropriété ne pouvait pas être redressée : l'OPAH Copropriétés dégradée ou le plan de sauvegarde ne pouvaient donc pas être appliqués. Le bailleur social détenait en outre déjà 185 logements. Le PIG Lutte contre l'habitat indigne a été mis en place de façon expérimentale par l'ANAH dans ce cadre. Il constituait le cadre le plus pratique pour mettre en place le partenariat nécessaire. **Le cahier des charges du PIG est bien entendu disponible.**

De quelle façon le coût du relogement sera-t-il mis à la charge des propriétaires bailleurs défaillants ?

- **47 ménages ont été hébergés à l'hôtel par l'Etat durant quelques mois, pour un coût de 121 000 euros.** Les procédures de recouvrement des obligations des propriétaires - qui étaient tenus de reloger leurs locataires à partir de la publication en mars 2013 de l'interdiction d'habiter en raison de l'insalubrité des parties communes - vont être menées. Concrètement, l'ensemble des avances assurées par la collectivité pour réaliser les travaux d'office, l'hébergement et le gardiennage sera facturé aux propriétaires par l'intermédiaire de l'administratrice provisoire.

Faut-il attendre des situations aussi extrêmes que celles de l'immeuble des Castalides pour demander une carence ?

- L'état de carence ne peut être prononcé que si la gestion est déficiente et s'il existe des travaux importants à réaliser. La dangerosité ne constitue qu'un facteur aggravant ou à l'origine du déclenchement de la procédure. **La carence permet donc d'intervenir très en amont**, dès le constat de l'incapacité à conserver l'immeuble, et non uniquement en cas de situations très graves.

Comment organiser le pilotage du projet ?

- Dans le cadre du PIG, des équipes de travail thématiques ont été constituées : acquisition, relogement, etc. **Un comité technique se réunit tous les mois et des comités de suivi sont organisés avec les élus et le préfet deux à trois fois par an.**

Contexte d'intervention de la SIEMP

La ville de Paris a engagé de 2002 à fin 2010 un programme de lutte contre l'habitat insalubre visant 1030 immeubles. La mise en œuvre de cette action s'est appuyée sur deux types d'intervention, incitative (OAH) et coercitive (2 concessions d'aménagement). La Siemp (Société Immobilière de la Ville de Paris) a été chargée de traiter 464 des 1030 adresses identifiées. Son intervention s'est articulée autour deux modes d'action : des opérations d'aménagement après appropriation publique pour les immeubles les plus dégradés d'une part et d'autre part, un accompagnement et suivi incitatif pour les immeubles destinés à rester en statut privé (mono-propriété ou copropriétés).

Sur 464 adresses, 160 immeubles privés ont mené à bien leur projet de requalification et 304 ont été acquis par la Siemp (par voie d'expropriation le plus souvent) en vue d'opération de logements sociaux (démolition-reconstruction ou rénovation lourde).

Les procédures d'expropriation engagées sur les copropriétés ont rapidement amené la Siemp à engager une réflexion sur la question des liquidations des comptes de syndicat de copropriété, une fois tous les lots acquis par la Siemp. En l'absence de textes légaux de référence et de retours d'expérience sur ce processus, la Siemp a tenté d'élaborer une méthodologie d'intervention au fil de son expérience et en fonction des situations rencontrées.

- Cadre opérationnel : acquisition en totalité d'un immeuble en copropriété
 - La liquidation des comptes d'un syndicat de copropriétaire doit intervenir dans le cas d'un transfert de propriété d'un immeuble en copropriété au profit d'une collectivité ou son opérateur. L'acquisition de tous les lots par une seule entité (par voie de préemption, expropriation et/ou à l'amiable) entraîne en effet de facto la disparition du syndicat des copropriétaires et la fin du mandat de syndic.
Ce changement de régime de propriété pose plusieurs questions concernant :
 - Les dettes éventuelles du syndicat vis-à-vis de fournisseurs ou à contrario la récupération de la trésorerie disponible par les copropriétaires
 - Le devenir des contrats en cours et celui de l'employé d'immeuble le cas échéant
 - Les missions nécessaires à la liquidation et leur financement, la personne habilitée à les engager
 - Le rôle, missions et contraintes de l'aménageur (dont l'intervention répond à l'intérêt public), sa légitimité à intervenir dans ce processus
 - Le suivi dans le temps et la complexité des délais en cas d'expropriation entre transfert de propriété des parties communes (ordonnance d'expropriation) et prise de possession des lots (signature ou quittance avec chaque copropriétaire).
 - Acteurs : opérateur désigné par la collectivité (ou collectivité elle-même), syndicat des copropriétaires et son représentant
- Cadre juridique : « silence des textes » sur la liquidation des copropriétés
 - Aucune disposition (Codes de la copropriété, de l'Urbanisme ou de l'Expropriation) ne définit précisément les modalités juridiques et financières de la liquidation d'un syndicat de copropriété.
 - Code de la copropriété : art 14 loi de 65 indique seulement qu'en cas d'expropriation ou d'acquisition de tous les lots par un seul propriétaire, « le syndicat disparaît avec la même automaticité que celle qui a prévalu à sa création ». La jurisprudence précise toutefois que « le

syndicat dissous, ne survit que pour les besoins de sa liquidation ». Aucune autre disposition de la loi de 65 n'a vocation à régir cette liquidation. Est « reconnue valable la nomination d'un liquidateur amiable à l'unanimité de l'assemblée des anciens copropriétaires. »

- Concernant le sort des employés d'immeubles et gardiens. Plusieurs jugements en cour de Cassation confirment que l'obligation de reprise des contrats prévus dans le Code du travail ne s'applique pas dans le cas de la vente d'un immeuble.

- Objectifs de la liquidation :

La mise en œuvre des liquidations de syndicat de copropriétés ayant fait l'objet d'une procédure d'expropriation répondaient aux objectifs suivants pour la Siemp :

- permettre aux propriétaires créanciers de récupérer les sommes dues par le syndicat
- permettre le règlement des créanciers du syndicat (entreprises, fournisseurs)
- permettre aux employés d'immeuble de faire valoir leurs droits d'indemnisation suite à la rupture de leur contrat (disparition du syndicat, donc de l'employeur).
- éviter le plus possible la mise en responsabilité de la Siemp, aménageur, sur des dettes ou contentieux concernant le syndicat des copropriétaires

A ces préoccupations juridiques et financières se sont ajoutés des problèmes récurrents au moment du transfert et de la résiliation des contrats. Ces difficultés ont amené la Siemp à intégrer cette gestion des contrats dans le processus de liquidation.

En effet, La Siemp étant soumise au code des marchés publics ne peut reprendre les contrats contractés par le syndicat initialement (résiliation nécessaire par le syndic de la plupart des contrats, notamment pour l'entretien et sorties des poubelles, désinsectisation, désourisation, assurance, travaux). Par ailleurs, la Siemp doit assurer, lorsque l'immeuble est toujours occupé, le maintien et le paiement des services d'eau, edf, gaz qui sont à sa charge dès la notification de l'ordonnance d'expropriation (transfert, relevés des compteurs). Elle remet en place, en fonction de ses prestataires référents, les autres services nécessaires sur l'immeuble (entretien sortie des poubelles...).

En conclusion, **la liquidation consiste avant tout à un apurement comptable et financier, comme en matière de société, de SCI, de succession...à liquider. Mais dans le cadre d'une opération de recyclage foncier, ce processus peut englober d'autres problématiques comme la gestion des contrats ou le licenciement d'un employé d'immeuble.**

Ainsi, ci-dessous, un exemple qui définit les missions comptables et financières du liquidateur, telles qu'arrêtées dans une ordonnance rendue en 2010 pour une copropriété expropriée par la Siemp :

- « procéder aux opérations de liquidation du syndicat, en particulier, recouvrer les créances contre les anciens syndics copropriétaires tenus au paiement des charges jusqu'à la date de l'aliénation de leur lot et régler les dettes du syndicat »
- « procéder à la clôture des opérations de liquidation en répartissant l'éventuel excédent au prorata des tantièmes de copropriétés et le cas échéant, le solde débiteur selon les modalités qui réglaient la participation des anciens copropriétaires »
- « rendre compte aux anciens copropriétaires du déroulement de ces opérations, leur soumettre le compte de liquidation, rendre compte au juge »

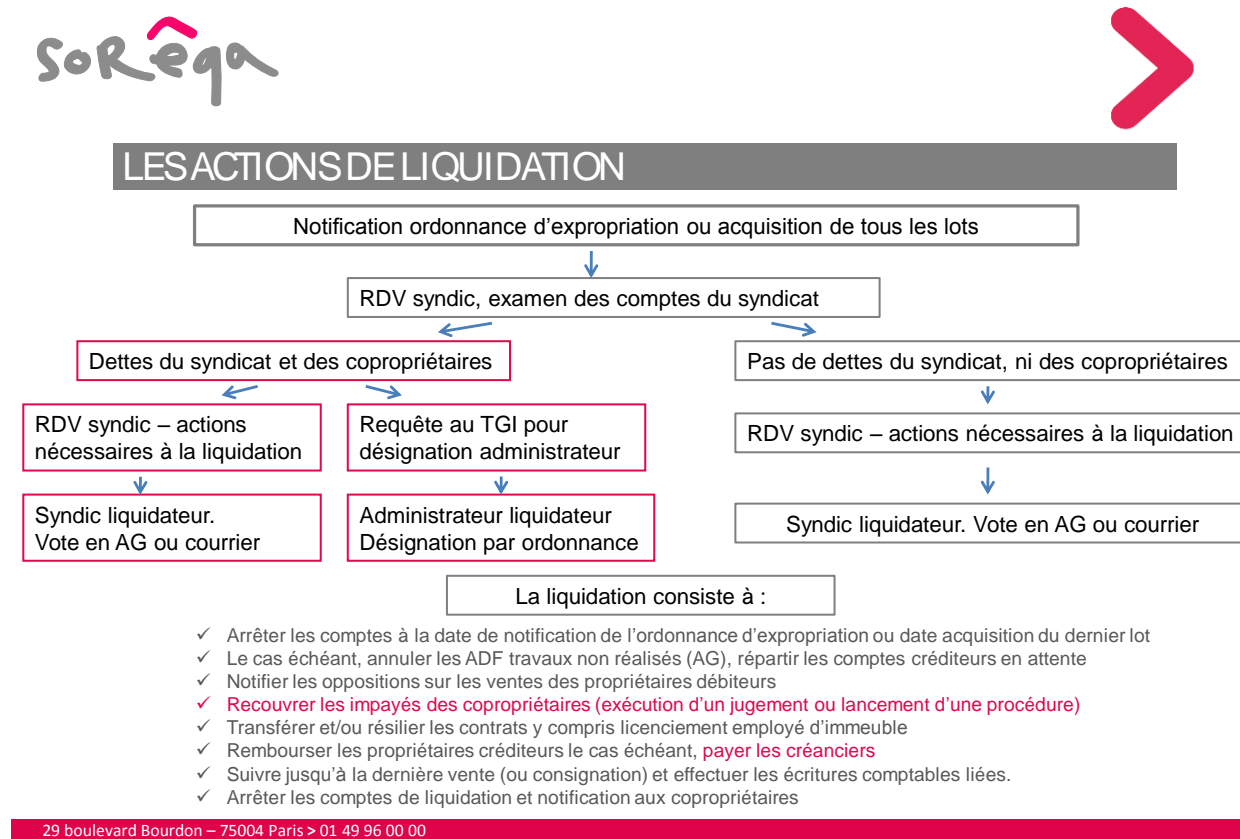
- Méthodologie, « ingénierie » mise en œuvre :

L'expérience de la Siemp sur les liquidations de syndicat des copropriétaires a sans doute permis d'identifier les principaux points de blocage pour mener à bien ce processus. Sans pouvoir parler à proprement parler « d'ingénierie », **elle a développé et surtout adapté les outils et les actions nécessaires à la liquidation en fonction de la situation de chaque copropriété.** Ainsi, l'apurement des comptes et la gestion des contrats d'une copropriété ont pu être réalisés dans certains cas avec les syndics précédemment en place ou au contraire, nécessiter la nomination d'un administrateur dans le cas de déficit financier très important ou d'un licenciement d'employé d'immeuble.

Enfin, **selon les modes d'acquisition des lots de copropriété (amiable ou expropriation), les missions d'un liquidateur sont également différentes et plus ou moins longues.** En effet, le

liquidateur représente « le syndicat qui subsiste pour sa liquidation ». A ce titre, la présence d'un liquidateur est d'autant plus importante en cas d'expropriation qu'il aura en particulier à charge de notifier les oppositions sur les ventes, puis de percevoir les sommes dues au syndicat par les copropriétaires débiteurs. Par ailleurs, le liquidateur peut également faire valoir les intérêts du syndicat si l'expropriation concerne un équipement commun tel qu'une loge ou une cour pour lesquels une indemnité peut être accordée par le juge.

Le **schéma** ci-après récapitule la méthodologie adoptée par la Siemp sur les liquidations :



• Difficultés rencontrées, points de blocage

Les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre des liquidations sont multiples et peuvent dans bien des cas, engager la responsabilité de l'opérateur-aménageur, qui aux yeux des créanciers ou autres intervenants, reste l'interlocuteur « solvable ».

- Résiliation/transfert des contrats sans reprise des dettes antérieures est plus ou moins complexe selon la réactivité des syndicats. Mise en responsabilité de l'opérateur par des créanciers.
- Licenciement de l'employé d'immeuble afin qu'il puisse faire valoir ses droits d'indemnités. Risque de contentieux Prudhomme.
- Recouvrement des impayés : en cas de contestation du propriétaire sur l'opposition formulée sur la vente et en l'absence d'un jugement favorable au syndicat, les sommes dues sont consignées chez le notaire et ne sont donc pas récupérées par le syndicat. Ce droit maintenu aux copropriétaires est un point de blocage très lourd dans l'exercice de liquidation.
- Possibilité ou non pour le liquidateur de solder le passif restant en cas d'irrecouvrables ? L'apurement comptable n'est pas toujours finalisé de la même manière selon les liquidateurs.
- Financement des frais nécessaires à la liquidation : frais d'avocat éventuels pour obtenir un jugement sur des dettes de charges de copropriétaires débiteurs, honoraires et frais de liquidation à proprement parler, indemnités de licenciement...Le financement de ces frais a pu poser problème et être frein à l'aboutissement de la liquidation. Ces dépenses liées à la liquidation sont-

elles à la charge du syndicat ou de l'aménageur ? Les collectivités et investissements publics doivent-ils assumer le coût de ces actions ?

- En cas d'expropriation, des délais de prise de possession des logements, plus ou moins longs impliquent la prorogation successive de la mission du liquidateur ; ce qui peut aussi poser problème et pour l'administrateur, et pour le juge.

- Les ajustements nécessaires

Le rapport Braye a permis d'évoquer les questions et difficultés liées à la fin du régime de copropriété, notamment dans le cadre de l'intervention publique pour traiter les copropriétés dégradées et les opérations de recyclage immobilier engagées pour remédier à certaines situations complexes.

Ce rapport souligne certains ajustements législatifs nécessaires, notamment :

- Nécessité de cadrer la procédure de liquidation :
 - Déterminer les personnes pouvant être désignées liquidateur et celles habilitées à saisir le juge d'une demande de désignation d'un liquidateur
 - Préciser qui doit assurer le paiement des honoraires du liquidateur et les prérogatives du liquidateur
 - Encadrer la durée de la liquidation (maximum de 3 ans ?) et prévoir la possibilité de clôture pour insuffisance d'actif avec abandon total ou partiel des créances restantes, sous le contrôle du juge.

On peut également ajouter que la mise en œuvre des liquidations doit veiller à :

- Assurer une bonne coordination entre opérateur et son notaire / liquidateur
- Adapter l'ingénierie en fonction de la situation financière de la copropriété
- Ne pas se substituer au syndicat, ni aux copropriétaires, ni à l'administrateur
- Rechercher des solutions de financement de ces actions de liquidation (bilans d'opérations, syndicat, financements Anah, fonds spécial ?).

Exemple d'une liquidation suivie par la Siemp

- 99 rue de l'Ourq Paris 19^e :

- Copropriété faisant l'objet d'un suivi incitatif (CPA Siemp Insalubrité) de 2002 à 2005.
- Mise en place d'une O.R.I. / DUP travaux notifiée en sept 2007
- La SIEMP acquiert un premier logement par délaissement
- Administrateur judiciaire nommé le 13/03/2008 sous article 29.1
- Face à la défaillance de la copropriété, engagement de la procédure d'expropriation. Ordonnance prise le 30/03/2010 et notifiée au syndicat et copropriétaires le 15/06/2010

- Les actions engagées pour mener à bien la liquidation :

- Un RDV en amont (nov 2009) pour exposer à l'administrateur le planning de la procédure d'expropriation et les actions à engager en vue de la liquidation. Point sur les comptes du syndicat (impayés, compte travaux, ...)
- AG 24/06/2010 : vote annulation travaux (après ordonnance d'expropriation) et désignation administrateur pour assurer la liquidation du syndicat
- Courrier AR Siemp / administrateur (30/06/2010) : résiliation et transfert des contrats- Suite donnée par l'administrateur.

EXEMPLE DU 99 OURQ PARIS : MISSIONS DU LIQUIDATEUR

- La SIEMP sollicite auprès du TGI la modification de la mission de l'administrateur (liquidateur) compte tenu de l'expropriation.
- Nouvelle ordonnance du 16/07/2010 confiant à l'administrateur la mission de liquidation des comptes du syndic (mission renouvelée 3 fois jusqu'au 2/07/2013).

< ordonnance du 16/07/2010 désignant l'administrateur :

- ➔ « procéder aux opérations de liquidation du syndicat, en particulier, recouvrer les créances contre les anciens copropriétaires tenus au paiement des charges jusqu'à la date de l'aliénation de leur lot et régler les dettes du syndicat »
- ➔ « procéder à la clôture des opérations de liquidation en répartissant l'éventuel excédent au prorata des tantièmes de copropriétés et le cas échéant, le solde débiteur selon les modalités qui réglaient la participation des anciens copropriétaires »
- ➔ « rendre compte aux anciens copropriétaires du déroulement de ces opérations, leur soumettre le compte de liquidation, rendre compte au juge »

- La liquidation comptable a consisté à apurer le passif du syndicat : 95 k€ :
- Annulation des travaux votés (102165 €), remboursement des ADF appelés, **puis**, notification par l'administrateur des oppositions « justes »
- Poursuite des procédures judiciaires contre le propriétaire majoritaire
- Oppositions et procédures judiciaires ont permis de recouvrer 83% de la dette (79 k€ recouvrées et 24 k€ irrécouvrables).
- Paiement des créanciers : architecte, entreprise (étalements), compagnie des eaux, avocat, huissier, taxe balayage 2009 + 1 copropriétaire créancier (288 €). Puis répartition au prorata du solde disponible entre l'administrateur (honoraires) et la SIEMP (20,5 k€ sur une avance de 28,5 k€ faite en 2009).
- La SIEMP a remboursé le solde dû aux copropriétaires ayant cédé leur bien avant l'expropriation

Discussion

Selon René BRESSON, il est très difficile d'interpréter l'article selon lequel la personnalité morale du syndicat subsiste pour sa liquidation, puisque les copropriétaires ne le sont plus en titre à partir de l'ordonnance d'expropriation. En pratique, l'aménageur ne peut éviter de porter les frais de liquidation. Les indemnités d'expropriation versées aux propriétaires tiennent compte de l'état daté rendu par le syndic prenant en compte toute la dette éventuelle des propriétaires vis-à-vis du syndicat : il n'est alors plus possible de leur réclamer quoi que ce soit. Le syndicat ne subsiste qu'au titre des contrats qui continuent de courir. Le liquidateur s'appuie sur la trésorerie éventuellement restante correspondant au moins en partie aux retenues sur indemnités d'expropriations. Le passif excédant cette trésorerie ne peut être honoré et l'ex-syndicat se trouve alors dans l'équivalent d'une situation de faillite commerciale.

- Ce constat est en principe exact. **Les oppositions sur indemnités permettent en théorie de récupérer les dettes, à ceci près qu'un propriétaire peut toujours s'y opposer.** Si le syndicat ne dispose pas d'un jugement favorable attestant de la dette, la somme reste alors consignée chez le notaire et s'ajoute au moins provisoirement aux sommes non recouvrables. Cela peut constituer un point de blocage important. Dans le cas où le propriétaire refuse que le montant de l'opposition soit versé au syndic et en l'absence de jugement déjà existant, se pose la question de lancer les procédures en recouvrement par le liquidateur, et par conséquent du financement des frais d'avocat pour mener à bien cette procédure si la trésorerie de l'immeuble n'est pas suffisante, ainsi que des délais nécessaires pour obtenir un jugement, délais qu'il faut nécessairement anticiper et conjuguer par rapport à la procédure d'expropriation et prises de possession....
- Le rapport Braye envisage de nouvelles dispositions. En cas de carence, **le projet de loi ALUR précise que c'est un administrateur provisoire qui sera chargé de la liquidation** et que la personnalité morale du syndicat perdue pour les besoins de cette liquidation (oppositions, recouvrement de créances, résiliation ou transfert des contrats, etc.). L'article 29-7 du projet de loi prévoit aussi la possibilité d'effacer les créances irrécouvrables. Des textes réglementaires préciseront la loi après son adoption.

La liquidation semble difficile alors qu'elle représente en pratique la solution la plus adaptée dans de nombreux cas. Il faut donc préciser et simplifier le dispositif autant que possible.

- La liquidation est en effet un travail très contraignant compte tenu du vide juridique évoqué. Ce processus doit être facilité pour sauvegarder les intérêts des propriétaires, des créanciers éventuels et de l'aménageur dont la responsabilité peut être recherchée sur des créances du

syndicat car il représente un interlocuteur solvable. . **Il faut espérer que la disposition du projet de loi ALUR⁶ sur le passif irrécouvrable sera adoptée** car il ne semble pas souhaitable que les aménageurs aient à reprendre ces passifs dont ils ne sont pas responsables. L'ANAH pourrait aussi étudier jusqu'à quel point les THIRORI pourraient permettre de faire face aux déficits de liquidation, ceci sur la base d'estimations, puisque l'intégralité des coûts effectifs n'est pas connu à la date de liquidation.

L'atelier est clos par Véronique Guillaumin, qui remercie chaleureusement les intervenants et participants et invite chacun à s'inscrire aux Rencontres du Forum du 13 juin 2014

⁶ Depuis, dans la loi ALUR, le renforcement des missions de l'administrateur provisoire a été adopté par le parlement. La loi instaure notamment le mécanisme de traitement du surendettement des copropriétés. Un décret à venir précisera la mise en œuvre des procédures d'apurement des dettes et les modalités de liquidation des dettes notamment en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat.

Annexes

Liste des participants à l'atelier

Prénom	Nom	Organisme
1. Laure	ACKER	Ville d'Argenteuil
2. Marie	ANQUEZ	CA Plaine Commune
3. Denis	ARSAC	METL
4. Isabelle	AUBERT	Ville de Bastia
5. Olivier	AUBIER	Semercli
6. Marianne	BECK	PACT Paris-Hauts de Seine / Fédération PACT
7. Valérie	BEGOUEN	Insitu etude et conseil
8. Soraya	BELKESSAM	Ville de Puteaux
9. Catherine	BELLIOT	DDT 91
10. Guillaume	BOIS	Ville du Havre
11. Géraldine	BOURDIN	Alliade Habitat
12. René	BRESSON	RB Conseil
13. Caroline	BRIAN	Ville d'Argenteuil
14. Sylvie	BROTHERWOOD	Semercli
15. Christian	BRUSAU	CU Toulouse Métropole
16. France	CARREGA	Urbanis
17. Pierre	CAULET	METL
18. Pauline	CHAMBRE	CU Grand Lyon
19. Ariane	CHAMOUN	PACT Paris-Hauts de Seine / Fédération PACT
20. Nicolas	CLEMENT	ANRU
21. Cédric	CRUSOE	CA Val de Bièvre
22. Francis	CURA	Ozone
23. Nathalie	DA CRUZ	Courrier des Maires
24. Nolvenn	DANIEL	DDT 31
25. Soraya	DAOU	Anah
26. Mélanie	DAVENAS	EPA Saint-Etienne
27. Josette	DEROUX	DDT 95
28. Pascaline	DOLO	Anah
29. Laetitia	DUPUIS-FLEURY	Urbanis
30. Alexandre	DURAND	Citémétrie
31. Laure-Anne	DUVIVIER	PACT ARIM 69
32. Aziza	EZZEDGUI	Anah
33. Audrey	FERREIRA DE MELLO	Mairie de Clichy
34. Brigitte	FLORENTIN-GUILLEMET	DDT 58
35. Lucie	GARCIA	AUDES
36. Emmanuel	GIBERT	CU Marseille Provence Métropole
37. Ludovic	GONZALEZ	DDT 42
38. Séverine	GRANIOU-PROUDHOM	Ville de Toulouse
39. Agathe	GRARD	Urbanis
40. Véronique	GUILLAUMIN	Forum des PHP
41. Jean-Luc	GUILLERMOU	Ville de Clichy
42. Yann	HERVE	SCCI-Arcade
43. Nadia	HOUARI	CA Mulhouse Alsace Agglomération
44. Stéphanie	JAUBOIS	CA Plaine Commune

45. Elise	JOLLAIN	Journaliste AEF
46. Olfa	KARMOUS	Anah
47. Rezak	KHECHA	Urbanis
48. Marie-Annick	LANNOU	Urbanis
49. Jean-Pierre	LEGRAND	CDC
50. Cyrille	LEWANDOWSKI	GIP Grigny
51. Nathalie	MALOU	SOREQA
52. Florence	MANENQ	Anah
53. Emmanuelle	MANESCAU	UESL – Action Logement
54. Nathalie	MARTRAGNY	CA du Pays de Flers
55. Catherine	MAUJARET-NDIAYE	Ville de Clichy la Garenne
56. Nicole	MAURY	ANIL
57. Jean-Michel	METAYER	Ville de Clichy la Garenne
58. Séverine	MILLOT-EMBARECK	DDT 54
59. Jean-Baptiste	MOISAN	CA Est Ensemble
60. Dalila	MOKRANI	ANIL
61. Simon	MOLESIN	DDT 91
62. Julien	NICAUD	Communauté Urbaine d'Arras
63. Jean-Marc	OSTERMANN	Expert
64. Julien	PELLETANGE	DRIHL
65. Vincent	PERRAULT	Anah
66. Cécilia	PETITPREZ	Ville d'Argenteuil
67. Nadine	POUREYRON	CA Plaine Commune
68. Marine	PROMPT	Anah
69. Francois	PUECH	EPA Saint-Etienne
70. Sophie	PURON	AUDC
71. Caroline	RANDELLI GRANIER	Anah
72. Grégoire	REMARK	UR PACT HD Aquitaine Poitou-Charentes
73. Christophe	REMY	Remy consultant
74. Fabrice	RIVAT	DDT 42
75. Camille	ROCCASERRA	Fédération des EPL
76. Magaly	SIMON	AFTRP
77. Béatrice	SINGUI	Adil 93
78. Serge	SOKOLSKY	APIC
79. Aurélien	SOUCHET	OSICA
80. Christine	STUMPF	DDT 68
81. Laurent	TROUILLET	Semercli
82. Véronique	VANCOILLIE	Ville de Bastia
83. Julien	VAZIEUX	CA Plaine Commune
84. Mickaël	VILLEMIN	DDT 54
85. Eric	WANIUSIOW	Habitat et Développement Local du Doubs

Synthèse
Atelier Traitement de copropriété
Le recyclage : définitions et modes d'emploi
7 février 2014

© Forum des politiques de l'habitat privé 2014

