

n°43
Repères
COPROPRIÉTÉS

Collection Cahiers - octobre 2017 - 25€

**Contribuer au traitement des copropriétés
fragiles et en difficultés**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat

PILOTAGE ET COORDINATION

Chrystel Gueffier-Pertin, Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales

Gaëlle Lecouëdic, Direction des études juridiques et fiscales

Vincent Lourier, Fédération des Coop' Hlm, Jean-Pierre Legrand, Caisse des dépôts.

RÉALISATION DE L'ÉTUDE

Marianne Beck, SOLIHA Paris, Hauts-de-Seine, Val d'Oise, Emmanuelle Barbet, Coopération et Famille.

Maquette et réalisation : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - octobre 2017.

Photo couverture : © Drome Aménagement Habitat - Architecte : Benjamin Ballay.

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
------------------------	----------

INTRODUCTION

Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés	3
---	----------

1. Un rôle privilégié de donneur d'alerte à renforcer	4
---	---

2. Des expériences nombreuses d'intervention foncière dans les copropriétés en difficultés	6
---	---

3. Créer du logement social dans la copropriété	17
---	----

CONCLUSION	24
-------------------------	-----------

annexes

1. Liste des exemples cités	26
-----------------------------------	----

2. Note relative à la méthodologie de réalisation	27
---	----

› Ce guide a pour ambition d'exprimer les enjeux divers auxquels les organismes Hlm sont confrontés dans leur intervention en copropriété et de présenter les réponses qu'ils sont susceptibles d'y apporter. S'adressant aussi bien aux organismes Hlm qu'aux collectivités, il synthétise l'expérience de neuf organismes interrogés, représentant l'ensemble du territoire national ainsi que les réflexions en cours au sein de l'Union sociale pour l'habitat, de la Fédération des Coop' Hlm et de la Caisse des dépôts.

PRÉAMBULE

Après la mise en place des premiers dispositifs opérationnels dédiés dans les années 1990, la copropriété est devenue, depuis les années 2000, un enjeu fort des politiques publiques d'intervention sur le parc privé. Les données FILOCOM de 2011 révèlent que 25% du parc de logements privés français est organisé en copropriétés, représentant 691 000 copropriétés. Parmi celles-ci, l'Anah évalue que 15% seraient « fragiles » ou « en difficultés ». L'intervention publique dans les copropriétés fragiles ou en difficultés se justifie par plusieurs facteurs : le rôle de parc social de fait qui leur est reconnu, les enjeux urbains (dans les quartiers de la politique de la Ville ou en centre ancien) et le croisement avec les politiques de lutte contre l'habitat indigne. La copropriété occupe aussi, depuis la loi Grenelle 2, une bonne place dans les politiques dédiées à la transition énergétique. Suite au rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat », rédigé par Dominique Braye début 2012, de nouvelles dispositions ont été introduites dans le cadre de loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) pour contribuer à la prévention et au traitement des copropriétés en difficultés.

En tant qu'acteur et partenaire des collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, le Mouvement Hlm a fait partie des premiers acteurs sollicités spontanément par les maires qui ont découvert le problème des copropriétés en difficultés dans les années 1980. Les organismes Hlm ont alors racheté des lots ou développé des actions d'accompagnement sur le modèle du développement social urbain.

Depuis ils se sont impliqués continuellement aux côtés des collectivités dans la recherche de solutions pour traiter la question des copropriétés en difficultés, confortés par le renforcement de leurs compétences en la matière par les lois MOLLE de 2009 et ALUR de 2014. L'Union sociale pour l'habitat a ainsi adhéré au Forum des politiques de l'habitat privé en 2011 et contribué la même année à la réflexion préalable à la rédaction du rapport de Dominique Braye.

Outil de capitalisation et de prospection, ce guide propose, pour chaque enjeu formulé, des réponses sous forme de relevés d'expériences ainsi que de pistes d'action nouvelles.

Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés

Selon les estimations de l'Anah et du ministère du Logement, la France compte 100 900 copropriétés fragiles ou en difficultés, représentant 15% du parc en copropriété.

Les organismes Hlm sont concernés par le développement de ce phénomène à divers titres : parce qu'ils détiennent du patrimoine riverain ou proche de ces ensembles, dans les quartiers de la politique de la ville, et/ou parce que ces copropriétés constituent souvent une étape dans le parcours résidentiel de leurs anciens ou de leurs futurs locataires. Ils sont par ailleurs souvent sollicités par des collectivités territoriales qui voient en eux la possibilité de mobiliser des compétences pluridisciplinaires adaptées, parfois en contrepartie de facilités foncières pour la production de logements sociaux. Le nouveau programme de rénovation urbaine renforce cette imbrication de responsabilités en imposant l'intégration systématique d'un volet d'action sur les copropriétés dans les projets dessinés par les collectivités et les bailleurs sociaux.

Historiquement, les organismes Hlm ont été les premiers acteurs mobilisés par les maires pour intervenir dans les premières copropriétés en difficultés repérées dans les années 1980, sous forme de rachats de lots de copropriété ou d'acquisitions complètes. Depuis, un champ spécifique d'action publique s'est développé, composé d'un arsenal d'outils pour aider au redressement des copropriétés en difficultés. Le recours au portage de lots ou à l'acquisition n'est plus une fin en soi mais un des moyens mobilisables dans le cadre d'une stratégie d'intervention globale, mettant en œuvre de concert les leviers incitatifs (ingénierie d'accompagnement, aides financières) et coercitifs (procédures administratives et judiciaires de lutte contre l'habitat indigne, intervention foncière).

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux continuent à prendre leur part de responsabilité dans le traitement des copropriétés en difficultés, qu'elles soient mixtes ou pas, en partenariat avec les collectivités territoriales : par l'intervention foncière, mais également en proposant des services d'accompagnement innovants comme celui de syndic social. C'est ce qu'illustre ce dossier.

UN RÔLE PRIVILÉGIÉ DE DONNEUR D'ALERTE À RENFORCER

L'ampleur du parc qu'ils possèdent en copropriété et la proximité de leur parc avec des copropriétés privées confèrent aux organismes Hlm un rôle d'observateur privilégié. Ils ont de ce point de vue vocation à participer au repérage des copropriétés fragiles aux côtés des collectivités et de l'Etat, pour permettre une intervention publique précoce, moins coûteuse et plus efficace que l'intervention curative sur des copropriétés en grande difficultés.

Depuis la publication du rapport de Dominique Braye, « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat* », début 2012, de nouvelles dispositions législatives et réglementaires ont été prises pour favoriser le repérage et la prévention des difficultés dans les copropriétés : les mesures les plus emblématiques sont la création des dispositifs d'observation et de prévention subventionnés par l'Anah (les « VOC¹ » et les « POPAC² ») et la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés (loi ALUR du 24 mars 2014).

Les réponses des organismes Hlm

Les organismes Hlm disposent d'une bonne connaissance de la situation des copropriétés dans lesquelles ils détiennent du patrimoine, sur les plans technique (au vu de leurs PSP), de l'évolution du peuplement (au vu du profil de leurs locataires), ainsi que de la gestion (qu'ils suivent au minimum en tant que copropriétaires, souvent aussi en tant que conseillers syndicaux et parfois en tant que syndics). Les organismes Hlm interrogés conviennent que cette connaissance pourrait être utilement partagée avec les collectivités territoriales et l'Anah, pour enrichir le repérage des copropriétés fragiles et en difficultés. Tout l'enjeu réside cependant dans leur capacité à rassembler les informations qu'ils détiennent – informations détenues par des services internes différents – et à les analyser pour donner l'alerte lorsque cela est justifié.

Afin de répondre à cet enjeu, se pose la question des modalités d'organisation et des outils informatiques internes à mettre en œuvre pour observer les copropriétés dans lesquelles les organismes Hlm détiennent du patrimoine.

1. Veille et observation des copropriétés

2. Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement de copropriétés

BATIGÈRE SAREL

Alimenter une veille sur l'état du patrimoine en copropriété



CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Lorraine et Île-de-France
Volume du patrimoine :
14 723 logements dont 1 199 situés dans 171 copropriétés.

CONTEXTE

BATIGERE SAREL est engagé dans une politique de vente depuis 35 ans, politique qui est un moteur de son développement. Au fil de cette expérience le bailleur a ressenti la nécessité de sécuriser les mises en copropriété en intégrant dans sa stratégie de vente la rénovation préalable du patrimoine et en mettant en œuvre un programme de suivi des copropriétés après la vente. Contrairement à d'autres bailleurs, BATIGERE SAREL a fait le choix d'**externaliser la fonction de syndic** dans ce cadre, et a préféré mettre en place un outil de suivi du patrimoine, permettant d'engager les actions d'accompagnement ou d'alerte nécessaires dès l'apparition des premières difficultés.

ACTIONS

BATIGERE SAREL collecte et analyse au fil de l'eau une série d'indicateurs de fonctionnement, socio-économiques et techniques : occupation, aspects financiers (contrôle des charges, des appels de fonds, de la trésorerie), mobilisation (niveau de participation aux assemblées générales), aspects techniques.

La méthodologie développée est comparable aux outils de diagnostic et de suivi des copropriétés développés par les opérateurs de suivi-animation des copropriétés fragiles ou en difficultés. **Les processus ventes et suivi activité copropriétés sont certifiés ISO 9001 version 2015.**

COMPÉTENCES ET MOYENS MOBILISÉS

L'outil construit et développé par BATIGERE SAREL (tableur Excel) pour ses besoins internes a pour objet une analyse des indicateurs clés permettant le suivi du fonctionnement d'une copropriété. Sa mise en place et son actualisation permanente ont conduit au **recrutement d'un référent copropriété**, issu de la profession de gestionnaire de copropriété. Ce dernier centralise et travaille en partenariat avec les différents services (charges, comptabilité, agence, patrimoine, services des ventes).

Conditions de réussite/bilan

Cet outil a déjà permis au bailleur de détecter des copropriétés en situation de fragilité et de les signaler aux syndics avec lesquels il entretient des relations partenariales. Il a également vocation à servir de base pour signaler des copropriétés en plus grande difficulté aux pouvoirs publics. **Son développement a été permis grâce à un volontarisme et à un investissement particulier de BATIGERE SAREL.**

OBJECTIFS

- › Améliorer la connaissance et le suivi du patrimoine en copropriété.
- › Détecter les dysfonctionnements et les signes de fragilité.
- › Alerter les collectivités sur les copropriétés en voie de fragilisation et contribuer à la définition d'un plan d'action partenarial.



Type d'innovation

Développement d'un nouvel outil informatique

DES EXPÉRIENCES NOMBREUSES D'INTERVENTION FONCIÈRE DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

Le redressement d'une copropriété en difficultés repose essentiellement sur la mobilisation des copropriétaires privés. Certaines situations complexes peuvent justifier cependant que la collectivité publique se substitue aux copropriétaires privés dans le cadre d'une intervention foncière au lot.

- ▶ Ces situations existent notamment :
 - › en cas de présence de copropriétaires ne pouvant pas se maintenir, au vu de l'inadéquation entre leurs ressources et les charges de gestion courante et/ou de rénovation ;
 - › en cas de présence de copropriétaires présentant une dette de charges importante qu'ils n'ont pas la capacité de rembourser ;
 - › en cas de développement du rachat de logements par des copropriétaires bailleurs indécis générant des situations d'habitat indigne ;
 - › en cas de mobilisation insuffisante des copropriétaires dans le fonctionnement de la copropriété.
- ▶ L'intervention d'un organisme agréé, pour racheter des lots temporairement ou définitivement dans la copropriété, poursuit plusieurs objectifs :
 - › le redressement financier d'une copropriété lourdement endettée en se substituant aux copropriétaires défaillants et en soldant leurs impayés à l'égard de la copropriété,
 - › l'introduction d'un acteur investi et solvable qui améliore le fonctionnement des instances de gestion de la copropriété et facilite les prises de décision, notamment celles concernant les travaux,
 - › la maîtrise des mutations immobilières qui évite l'arrivée ou le renforcement de position dans la copropriété de copropriétaires indécis ou en difficultés,
 - › le traitement social de la situation de l'occupant du logement racheté.

Cette intervention n'est efficace que si elle est mise en œuvre **dans le cadre d'une stratégie globale de redressement** alliant plusieurs modes d'action complémentaires, sous le pilotage de la collectivité et de l'État : animation par un opérateur spécialisé extérieur à la copropriété, pour mobiliser les copropriétaires, renforcer les instances de gestion, définir avec elles un plan d'actions de redressement et le suivre ; mobilisation d'aides financières pour les travaux ; accompagnement social des ménages en difficultés et partenariat avec les services sociaux ; mise en œuvre de procédures administratives ou judiciaires de lutte contre l'habitat indigne le cas échéant.

- ▶ Deux types d'intervention sont à distinguer suivant la finalité recherchée : le portage de redressement et l'acquisition durable.
 - › **le portage de redressement** désigne un rachat temporaire de lots. À l'issue du redressement, les lots sont revendus, souvent dans un objectif d'accession sociale à la propriété. Le dispositif a été créé par l'article 82 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13/12/2000, dite loi SRU. La loi SRU autorise le recours à cet outil dans le cadre de plans de sauvegarde, et la loi instituant le DALO en 2007 a étendu cette possibilité aux OPAH copropriétés.

Ce sont les organismes Hlm, les SEM, les SPL et les SPLA qui sont habilités à le mettre en œuvre. Le portage doit être encadré par une convention qui fixe les objectifs et les modalités d'acquisition, la durée du portage et les modalités de vente. La loi ALUR a étendu pour les organismes Hlm leur possibilité d'intervention dans les ORCOD (*opérations de requalification dans les copropriétés dégradées, art. L 741-1 du CCH*). Les organismes Hlm peuvent réaliser des prestations de service pour des syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre d'une ORCOD, ou y acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement en dérogeant aux règles Hlm.

- › au contraire du portage de redressement, **l'acquisition durable** fait entrer l'organisme Hlm de façon pérenne dans la copropriété pour conforter sa vocation sociale. Ce dispositif peut en effet trouver toute sa pertinence dans le cadre d'une stratégie de redressement globale et/ou d'un projet de requalification du quartier dans lequel se trouve la copropriété. Mobilisé seul, sans cadre d'intervention particulier, il peut cependant aboutir à des situations complexes, difficiles à gérer pour les organismes acquéreurs.

Dans les cas les plus extrêmes où les difficultés sont telles que le régime de la copropriété ne peut être maintenu, le rachat en bloc de l'immeuble pour sa transformation en parc locatif social peut être envisagé.

Les réponses des organismes Hlm

Les organismes Hlm interviennent généralement sur demande des collectivités, dans des territoires où ils sont bien implantés, ont des possibilités de production de nouveaux logements ou travaillent déjà en collaboration avec les collectivités territoriales. En effet, les opérations de rachat de lots dans les copropriétés en difficultés sont coûteuses et risquées et ne se font que très rarement sans contrepartie.

Intervenir en tant que porteur de redressement

De nombreux organismes Hlm sont déjà intervenus pour réaliser du portage de redressement en copropriété, dans le cadre de conventions passées avec des collectivités. Les exemples présentés montrent que ce type d'intervention est complexe. Ils mobilisent tous des compétences assez variées : opérations immobilières, ingénierie financière, ingénierie sociale, gestion locative, droit de la copropriété, suivi de travaux, négociation commerciale. Ils ont également en commun un équilibre économique difficile à trouver, du fait :

- › des frais de gestion intercalaire, qui peuvent être importants si le logement porté est occupé et nécessite une gestion locative transitoire et un accompagnement au relogement du ménage en place ;
- › des incertitudes sur la capacité et le prix réel de revente des lots portés : il est en effet difficile d'estimer avec certitude, au moment de l'établissement de la convention de portage, l'état du marché immobilier à la fin du portage, et donc le prix de revente atteignable. Il est arrivé fréquemment que la revalorisation immobilière attendue ne se soit pas produite au niveau espéré à la fin de l'opération, occasionnant une revente inférieure aux objectifs et/ou un allongement coûteux de la durée de portage.

Pour remédier à ces difficultés, **l'Agence nationale de l'habitat a renforcé son aide au portage ciblé de redressement**, lors de son conseil d'administration du 10 octobre 2016. Le décret n° 2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Anah révisé le régime des aides en élargissant le champ des bénéficiaires : il ouvre le champ d'octroi des aides aux copropriétés en difficultés (OPAH Copro ou Plan de sauvegarde) pour permettre d'accentuer les efforts sur la rénovation énergétique du parc existant.

L'aide au portage ciblé de redressement ne visait jusqu'alors que le financement des travaux de remise en état des logements ou de l'immeuble pendant la période de gestion intercalaire, et ne concernait que les OHLM et les SEM. Elle intègre désormais les frais d'ingénierie, comprenant :

- › la maîtrise d'ouvrage et la conduite du projet,
- › l'accompagnement social et le relogement,
- › les frais de gestion liés au portage,
- › les charges de copropriété non récupérées,
- › les autres frais (diagnostics, contentieux, honoraires de syndic, mise en sécurité du logement, assurances...).

L'aide relative au financement de l'ingénierie s'élève à 70% d'un montant de dépenses plafonné à 30 000 € (sur 7 ans). **L'aide relative au financement des travaux en parties privatives** consiste en une subvention pouvant couvrir au maximum 50% de la dépense effective, dans la limite de 35 000 € de dépenses par logement. **L'aide relative au financement des travaux en parties communes** (aide au syndicat) s'élève à 50% maximum du montant des travaux (150 000 € + 15 000 €/lot). Par ailleurs, la liste des bénéficiaires est étendue **aux SPL et aux SPLA**.

Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lots d'habitation

Nombre de lots d'habitation dans la copropriété	<= à 20 lots d'habitation	de 21 à 50 lots d'habitation inclus	de 51 à 100 lots d'habitation inclus	à partir de 101 lots d'habitation
Maximum de lots (en %) pouvant faire l'objet du portage ciblé	40%	30%	20%	15%

Les organismes Hlm qui ont participé à la réflexion de ce guide voient d'un très bon œil cette nouvelle disposition de l'Anah. Ils ont émis également des propositions supplémentaires pour sécuriser les opérations de portage :

- › **adapter les offres de prêts** : les prêts souscrits auprès de la Caisse des dépôts pour couvrir les opérations de portage ont une durée de cinq ans. Or, l'expérience montre que cinq ans est une période trop courte pour permettre à l'immeuble et au quartier de changer d'image, et donc pour enclencher une revalorisation immobilière et améliorer la revente. Il conviendrait donc d'allonger la durée de ces prêts ;



- › **alléger la charge du patrimoine** : le patrimoine locatif Hlm géré en copropriété présente, pour les organismes Hlm, un surcoût en termes de gestion courante, qui pourrait se voir compensé par un abattement de TFPB, analogue à celui applicable en zone QPV, et porté au profit de l'ensemble des copropriétaires. Cette disposition pourrait être accordée en contrepartie d'un engagement de qualité de service supplémentaire par l'organisme Hlm ;
- › **étendre le prêt social de location-accession (PSLA) à l'ancien** : cette disposition, applicable dans le neuf, permet à des ménages modestes d'acquérir à terme le logement qu'ils occupent avec un statut préalable de locataires-accédants. Il serait intéressant de développer ce type de montage dans le cadre des opérations de portage, pour sécuriser la revente de lots et accompagner les ménages dans leur futur statut de copropriétaire.

À NOTER

Coprocoop a déjà expérimenté un montage qui s'en rapproche dans les opérations qu'il a menées ; OSICA a permis aux copropriétaires dont les lots étaient portés de devenir locataires avec la possibilité de racheter leurs logements à l'issue des travaux, s'ils en avaient la capacité.

Le **bail à réhabilitation**, présenté en fiche n°7, page 16, est une forme de montage alternative au portage. Depuis la loi ALUR, il peut porter sur un ou plusieurs lots de copropriété. Cette évolution vise à adapter le bail à réhabilitation pour en faire un outil de redressement des copropriétés en difficultés. Il vise l'apurement des dettes de propriétaires débiteurs insolvables et permet le maintien en place de ces copropriétaires occupants endettés :

- › ce bail prévoit un démembrement temporaire de la propriété du bien : le copropriétaire consent un bail à réhabilitation à l'organisme Hlm (preneur à bail) et continue d'occuper le logement en versant un loyer à l'organisme Hlm dans le cadre d'un bail d'habitation. Celui-ci assume à ce titre la gestion du logement et les frais (gestion locative, entretien, charges de copropriété, travaux). Titulaire d'un bail, le copropriétaire conserve la jouissance de son logement en tant que locataire et au terme du bail à réhabilitation (12 ans), il retrouve la pleine propriété de son logement rénové ;
- › il s'agit cependant d'un montage très complexe, dont la durée peut être très longue en cas de travaux importants à réaliser dans la copropriété.

AB HABITAT

Portage de lots dans le cadre du programme de requalification des copropriétés de Val d'Argent Nord

AB.H *abitat*
Coopérative HLM
CARTE D'IDENTITÉ

 Structure juridique : **Coopérative Hlm**

 Territoire : **Argenteuil et Bezons (93).**

Volume du patrimoine :

11 000 logements.

CONTEXTE

Le quartier du Val d'Argent Nord sur la commune d'Argenteuil (95) est composé à 60% de logements sociaux. Une partie du parc en copropriété est dégradé et dix copropriétés, identifiées comme présentant de grandes difficultés, ont été accompagnées dans le cadre de plusieurs dispositifs opérationnels conventionnés entre la Ville d'Argenteuil et l'Agence nationale de l'habitat (OPAH copropriété et plans de sauvegarde). Pour compléter les outils d'interventions incitatifs mis en place, la ville d'Argenteuil a signé une convention avec l'ANRU, la Région Ile-de-France et AB Habitat pour réaliser du portage de redressement dans ces copropriétés.

ACTIONS

La mission confiée à AB habitat est d'acquérir des appartements suite à des saisies immobilières et des ventes par adjudication. AB Habitat a créé un poste de chargé de mission dédié au suivi de la convention de portage : il étudie la situation de chaque vente par adjudication et propose le cas échéant le rachat du lot dans le cadre de la délégation du droit de préemption de la Ville. Un relogement dans le parc social est proposé aux copropriétaires occupants, sur le contingent Ville. Pour les locataires, le bail est repris et un relogement dans le parc social leur est également proposé.

Les logements portés par le bailleur ne sont pas tous remis en location, certains ont été loués aux entreprises qui réalisaient les travaux en parties communes pour qu'elles puissent entreposer du matériel.

Une fois copropriétaire, AB habitat représenté par son chargé de mission s'implique fortement dans la copropriété en participant aux assemblées générales et au conseil syndical et apporte son expertise dans l'analyse des devis, des propositions des prestataires et dans le suivi du projet de travaux. En revanche, il ne se prononce jamais sur les choix esthétiques de la copropriété.

MONTAGE FINANCIER

- › Financement ville + ANRU (poste de chargé de mission)
- › Prêt bonifié spécifique pour les programmes d'amélioration contracté auprès de la CDC pour une durée de 3 ans : intérêts payés par le Conseil régional IDF et garantie d'emprunt financé par la ville.
- › Ville : garantie de rachat et de prise en charge du déficit.

OBJECTIFS

- › Faire sortir des copropriétés les copropriétaires bailleurs indécis ou les copropriétaires occupants en incapacité de se maintenir
- › empêcher l'entrée de nouveaux copropriétaires non solvables et de marchands de sommeil.

 La convention vise l'acquisition de 61 logements.

Bilan : effets positifs et difficultés

Le quartier du Val d'Argent a été revalorisé via la rénovation du patrimoine des bailleurs et de celui des copropriétés, revalorisation qui sera sans doute renforcée par la prolongation de la ligne de tramway. Il reste deux copropriétés en plan de sauvegarde jusqu'en août 2017, mais les travaux ont été réalisés dans les deux résidences. Dans ce cadre, les logements vont pouvoir être mis en vente sur le modèle de l'accession sociale à la propriété, et les projections sur l'équilibre de l'opération sont optimistes.

La Ville s'est engagée à prendre en charge le déficit éventuel et à racheter les logements non vendus. Cependant, la stratégie de ne pas procéder à des rachats amiables a eu pour effet de baisser les prix, ce qui ne permettait pas toujours aux propriétaires de rembourser leurs dettes à l'égard de la copropriété.

L'opération de portage du Val d'Argent Nord est une première pour AB Habitat qui a créé un poste de chargé de mission dédié à ce projet. L'opération repose ainsi très fortement sur le volontarisme du bailleur et de son chargé de mission, qui a dû acquérir des compétences sur la copropriété et faire preuve au quotidien de beaucoup de pédagogie vis-à-vis des propriétaires occupants.

COPROCOOP

Portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde du 12, rue Marcel Sembat à Montreuil



CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : SCIC Hlm
dédiée à l'activité de portage de redressement en copropriété
Territoire : Île-de-France

CONTEXTE

L'immeuble sis 12 rue Marcel Sembat a été construit en 1925 et mis en copropriété en 1957. La copropriété est située à proximité du centre-ville de Montreuil et a un accès privilégié aux commerces, transports en commun et services publics. Elle est composée de trois bâtiments et accueille 78 logements de petite taille. En 2008, au démarrage du plan de sauvegarde, le bâti était très dégradé et beaucoup de ménages étaient en situation de suroccupation. Les impayés de charge étaient également très importants.

OBJECTIFS

- › En amont de l'intervention de Coprocoop, la ville de Montreuil avait elle-même acquis des lots.
- › L'objectif du portage était de racheter les logements de copropriétaires débiteurs qui soient voisins des lots appartenant à la Ville de manière à pouvoir remembrer les petits lots (15 à 25 m²) en T2 et T3 dans le cadre des objectifs fixés par le plan de sauvegarde.

LA CONVENTION DE PORTAGE

Coprocoop a réalisé le portage avec un objectif de 9 logements.

La convention a été signée en 2009.

› L'acquisition des lots

En 2010, rachat de 2 lots auprès de copropriétaires bailleurs débiteurs (cumulant 31 000€ de dettes de charges à l'égard de la copropriété) et de 2 lots auprès de la Ville. En 2013, rachat de 2 lots à des copropriétaires bailleurs débiteurs (cumulant 45 000€ d'impayés de charges) et de 3 lots à la Ville.

Aucune ingénierie sociale n'a été mise en place en amont, la Ville ayant une bonne connaissance des familles et déployant déjà un suivi particulier pour celles en grande difficultés.

› La gestion intercalaire

Dans le cadre de ce portage, d'importants travaux ont été engagés en parties privatives. Des lots ont été réunis pour créer de plus grands logements et ainsi éviter la reproduction de situations de suroccupation. Les logements n'ont pas été mis en location durant le portage.

› La revente des lots

La revente s'est fait dans un cadre partenarial avec la Ville qui a validé les prix de vente et proposé des candidats à l'accession. Les logements ont été revendus sous plafonds de ressources.

› Montage financier

Investissement de 300 000€. Marge nette de 80 000€ (pour la 1^e tranche).

Conditions de réussite/bilan

Coprocoop a pu s'appuyer sur une très bonne collaboration avec la Ville de Montreuil qui jouait à la fois le rôle de maître d'ouvrage et d'opérateur. La Ville a notamment facilité les relogements qui ont été rapides. Toutefois, la position prépondérante de la Ville dans le projet (maître d'ouvrage, opérateur du Plan de sauvegarde, copropriétaire) a conduit à une défiance des copropriétaires vis-à-vis de l'intervention, vécue comme une mise sous tutelle. Le volontarisme de la Ville a cependant permis de réaliser le plan patrimoine (travaux d'urgence de mise en conformité des installations électriques et gaz, ravalement et étanchéité, réfection des parties communes) en un temps réduit (2 ans). Enfin, la localisation de la copropriété et les travaux réalisés ont garanti la revalorisation immobilière et donc limité le risque commercial.

La première tranche a ainsi pu être équilibrée. La situation est moins favorable pour les logements rachetés en 2013 du fait d'un prix d'acquisition plus élevé auprès de la Ville.

- › Dispositif opérationnel : Plan de sauvegarde 2008 à 2013
- › Maîtrise d'ouvrage : Ville de Montreuil
- › Opérateur de suivi-animation : en régie par la Ville
- › Opérateur de portage : Coprocoop
- › 9 lots portés sur 78

COPROCOOP

Portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété Les 4 saisons à Evry (91)

CONTEXTE

La copropriété des 4 saisons est située dans le quartier des Pyramides à Evry, quartier qui connaît des difficultés socio-économiques (faibles ressources et taux de chômage élevé) et qui a fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine. La copropriété a été construite en 1982 et accueille 89 logements. En 2005, le niveau des impayés (53% du budget prévisionnel) était préoccupant et un important programme de travaux devait être engagé. Le plan de sauvegarde visait donc à :

- › maîtriser le niveau des charges en recherchant les sources d'économies possibles,
- › suivre les impayés des charges et rechercher des solutions (mise en place d'un accompagnement pour le règlement des dettes, FSL, rachat de lots),
- › valoriser l'image du patrimoine privé du quartier en s'appuyant sur une campagne de communication,
- › établir un plan de patrimoine recensant et phasant les travaux nécessaires,
- › renforcer les instances de gestion et mettre en place un fonctionnement pérenne : accompagner les conseils syndicaux et les syndicats par des actions de formation à la gestion,
- › rechercher des solutions de relogement pour les ménages en situation précaire.

OBJECTIFS

› Un des enjeux du plan de sauvegarde était la création d'un outil de portage immobilier permettant le rachat de lots à des propriétaires surendettés ne pouvant se maintenir dans les lieux. Le portage vient compléter les nombreuses actions mises en œuvre par SOLIHA Essonne pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires (suivi des impayés, mise en place d'un accompagnement au règlement des dettes, FSL, accompagnement des ménages en difficultés, formation et mobilisation des copropriétaires, renégociation des contrats).

- › Dispositif opérationnel : Plan de sauvegarde 2005-2010
- › Maîtrise d'ouvrage : Ville d'Evry
- › Opérateur de suivi-animation : SOLIHA Essonne (ex PACT ARIM 91)
- › Opérateur de portage : Coprocoop
- › 2 lots portés sur 89

LA CONVENTION DE PORTAGE

Coprocoop a réalisé le portage avec un objectif de 11 logements.

› L'acquisition des lots

2 logements ont été acquis sur les 10 ménages suivis. Une importante ingénierie sociale a été dédiée à l'opération avec la présence d'un travailleur social présent sur site et un travail collaboratif avec le conseil syndical, le syndic et SOLIHA.

Ce travail a permis de trouver d'autres solutions pour les 8 autres ménages.

› La gestion intercalaire

C'est GEXIO qui assure la gestion locative des biens portés par Coprocoop.

› La revente des lots

La revente des lots a été difficile, le marché immobilier restant dévalorisé en sortie de plan de sauvegarde.

Conditions de réussite/bilan

Le portage en volume est faible mais l'ingénierie sociale a permis de trouver d'autres solutions. La dette de charges des ménages accompagnés a diminué de 47% passant de 32K€ à 17K€. Les dettes de charges de copropriétés sont de 17% du budget en fin de plan de sauvegarde contre 53% au démarrage.



CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : SCIC Hlm
 dédiée à l'activité de portage
 de redressement en copropriété
 Territoire : Île-de-France

MONTAGE FINANCIER

En dépit des subventions et financements mobilisés, l'opération est économiquement déséquilibrée avec une perte de 13 023 €. Toutefois, ce résultat est à nuancer en fonction de chacun des lots dont les caractéristiques sont différenciées comme dans toute opération de portage.

Ainsi, le premier lot a fait l'objet d'une acquisition vacant ; si les produits locatifs ont été absents, la durée de portage a été de 2 années seulement. Le logement a ainsi pu être remis en commercialisation rapidement, une fois les travaux de réhabilitation de l'immeuble réalisés, limitant ainsi les coûts d'exploitation. En outre, le logement étant en bon état, il n'a pas nécessité de travaux en parties privatives. Le résultat net sur ce logement est donc bénéficiaire (14 112 €) ; hors subvention, le déficit aurait été limité à 3 819 €.

Pour le second lot, en dépit des produits locatifs, qui représentent 12% des recettes encaissées pour ce lot, la durée du portage (58 mois) a généré un surcoût d'ex-

ploitation important. En outre, la baisse continue des prix de l'immobilier sur le secteur des Pyramides a joué en sa défaveur. Alors que le premier lot a été commercialisé à 1 744 €/m², le second l'a été à 1 617 €/m², alors même que sa surface était pourtant plus petite, témoignant de la forte baisse constatée.

Enfin, ce logement a dû être rénové avant sa remise sur le marché. Or, les dispositifs opérationnels étaient tous forclos lorsque le logement a été libéré et les travaux réalisés. Coprocoop n'a donc pu mobiliser les financements pour travaux privatifs de l'ANAH, se privant ainsi d'une aide financière complémentaire estimée à 8 631 €. (Si cette aide avait pu néanmoins être mobilisée pendant la période intermédiaire, le déficit de l'opération aurait été ramené à 4 393 €).

Le résultat net sur ce second logement est donc déficitaire de 27 135 €. Sans les subventions d'équilibre de l'ANRU et des collectivités locales, la perte aurait approché les 48 000 € pour ce seul lot.

Compte d'exploitation Les 4 saisons

Charges		Produits	
Charge foncière	239 730 €	Subventions	38 782 €
Travaux	28 764 €	<i>dont Anah</i>	
<i>dont travaux PP</i>	28 177 €	<i>dont commune</i>	2 857 €
<i>dont travaux PC</i>	587 €	<i>dont conseil général</i>	2 857 €
Honoraires	8 500 €	<i>dont ANRU</i>	33 067 €
Frais de portage	29 051 €	Produits locatifs	16 488 €
Frais de commercialisation	10 349 €	Prix de vente	248 100 €
Frais financiers	17 772 €	Bonification des intérêts Région IDF	17 772 €
Total charges	334 165 €	Total produits	321 142 €
		RESULTAT	- 13 023 €
		<i>Nb de logements vendus</i>	2
		<i>Résultat/logement vendu</i>	- 6512 €

NÉOLIA

Portage de lots dans le cadre de l'OPAH copropriété La Chapotte à Hérimoncourt (25)



CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
 Territoire : Languedoc-Roussillon, PACA, Rhône-Alpes, Franche-Comté, Alsace et Lorraine (Néolia Lorraine).
 Volume du patrimoine :
 31 206 logements

CONTEXTE

La résidence La Chapotte comprend 21 logements et a été mise en copropriété au début des années 60. Elle connaît des difficultés à partir du milieu des années 1990, et est intégrée en 2005 dans un dispositif d'OPAH Copropriété dégradée. Dans ce cadre, la Ville d'Hérimoncourt met en place en 2007 une DUP sur cet ensemble, avec la volonté de se porter acquéreur des lots mis en vente. Elle recherche alors un partenaire pour mettre en œuvre ce projet. C'est Néolia qui est retenu pour mener à bien cette opération, en s'appuyant sur la loi DALO permettant à une ESH de faire du portage dans les OPAH copropriétés dégradées.

ACTIONS

6 lots sur 21 ont été acquis par négociation amiable et des propositions de relogement ont été faites aux occupants. Les logements acquis ont fait l'objet de travaux privatifs avant remise en location à partir de 2012, avec des loyers plafonnés au niveau PLAI (mais sans conventionnement). Néolia n'est pas membre élu du conseil syndical mais en tant que copropriétaire participe aux décisions prises en AG. C'est d'ailleurs ce qui a permis, après plusieurs années de blocage, que le programme de travaux sur les communs soit voté.

Dans certains cas l'acquisition de logements mitoyens a permis également de recomposer et d'optimiser les lots.

OBJECTIFS

► Peser sur les décisions prises en AG afin de soutenir la stratégie menée dans le cadre de l'OPAH copropriétés dégradées, dont l'objectif est de parvenir à la mise en sécurité, à la réhabilitation et au redressement durable de la copropriété de La Chapotte.

MONTAGE FINANCIER

- Un investissement de 550 000 €.
- Prêt CDC PLAI 40 et 50 ans.
- Subvention Anah de 35% du montant HT des travaux privatifs dans la limite de 30 000€ par lot.
- CAPM : accompagnement du projet dans les mêmes proportions que les projets PLAI (environ 10 000€ par logement).

Bilan : effets positifs et difficultés

Alors que le besoin de portage avait été estimé à 2 ans, Néolia n'a toujours pas enclenché la procédure de mise en vente en raison d'un marché immobilier peu propice. Cela pose la question de l'évaluation du temps de portage et des conditions de sortie du dispositif.

Cependant, ces acquisitions ont permis de traiter les problématiques tant sur le plan du fonctionnement que sur celui du bâti, permettant la levée de l'arrêté de péril.

La copropriété a engagé un important programme de travaux pour près de 550 000€ : reprise des escaliers, travaux de mise en conformité électrique et sécurité incendie, conduits de cheminée, chutes eaux usées, toiture et ravalement.

- OPAH copropriété dégradée (dans le cadre de l'OPAH Pays de Montbéliard 2005-2010)
- Maîtrise d'ouvrage : CA du pays de Montbéliard (CAPM)
- Opérateur de suivi-animation : SOLiHA Doubs (ex Habitat et développement local du Doubs)
- Opérateur de portage : Néolia
- 8 lots portés sur 21

OSICA



Portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété Les Bruyères à Bondy (93)

CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Île-de-France et Oise
Volume du patrimoine :
44 159 logements familiaux et
11 554 en résidences services

CONTEXTE

La copropriété La Bruyère à Bondy est située dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Cette résidence, construite en 1961 et composée de 176 logements, est sous administration judiciaire depuis 2000 et a bénéficié d'un premier Plan de sauvegarde de 2009 à 2014.

OBJECTIFS

► Amener un copropriétaire institutionnel et solvable au sein du syndicat à travers le rachat des logements des ménages présentant de forts impayés et ne pouvant se maintenir dans les lieux. L'organisme Hlm OSICA a été retenu pour réaliser

Un second Plan de sauvegarde a été arrêté par le préfet en juillet 2015. Il comporte un volet portage de lots en complément des actions menées par l'opérateur de suivi-animation : accompagnement aux travaux, mobilisation des subventions, suivi des impayés, accompagnement des ménages en difficultés, formation et mobilisation des copropriétaires.

ce portage avec un objectif de rachat de 10% des lots de la copropriété soit 17 logements. Le projet a été élargi à 20 logements, pour pouvoir se positionner sur les ventes par adjudication et éviter l'arrivée de marchands de sommeil.

Conditions de réussite/bilan

L'opération de portage est actuellement en cours, mais le remboursement des impayés de charges qui en découle permet d'ores et déjà d'améliorer la situation financière de la copropriété et d'envisager le programme de travaux de réhabilitation des parties communes. En 3 ans, les impayés ont été divisés par deux. Le financement des travaux est assuré à 80% par l'Anah et la Région Ile-de-France mais le chantier pourra difficilement être finalisé avant 2020. Par ailleurs, une stratégie de sortie de l'administration provisoire a été arrêtée. Cela devrait permettre à OSICA de revendre les lots plus facilement à l'horizon 2020, la résidence devant être revalorisée à cette date.

Les perspectives sont plutôt positives. Pour autant, l'aboutissement du plan de sauvegarde, à savoir le redressement financier durable et la revalorisation immobilière de la copropriété constitue des objectifs très ambitieux au regard des difficultés de la copropriété.

MONTAGE FINANCIER

Acquisition et travaux financés à 100% par un prêt de la CDC, convention avec l'Anah pour les travaux en parties privatives, contribution d'Est Ensemble et de l'Anah pour l'ingénierie du portage pour environ 40 000€. Budget de 2 millions déjà investi par OSICA et à terme les 2,6 millions prévus seront consommés (dernières acquisitions, travaux parties communes, travaux privatifs préalables à la revente). **Une aide à l'acquisition ainsi qu'un financement du déficit d'exploitation seraient utiles.**

INTERVENTION DU BAILLEUR

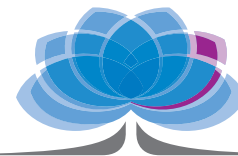
Les négociations pour des achats amiables, menées directement par OSICA, ont débuté en janvier 2014. Le premier logement a été acquis en mai 2014. Au 31 décembre 2016, 15 logements ont été rachetés, dont 9 à des copropriétaires occupants ne pouvant rester propriétaires, trois au syndicat des copropriétaires, un à un copropriétaire bailleur, et deux autres par adjudication. Trois acquisitions sont en cours et il restera deux acquisitions à la barre à réaliser. L'opérateur du plan de sauvegarde, SOLIHA, a assuré le suivi social des ménages, notamment pour assurer

le maintien dans les lieux, en tant que locataires, des ménages qui le souhaitent. SOLIHA a également servi d'intermédiaire en cas de difficulté d'approche d'un copropriétaire. Les lots seront revendus une fois les travaux de réhabilitation des parties communes de la copropriété réalisés. Les lots sont loués pour une durée de 6 ans puis mis en vente sur le marché libre. L'objectif est de revendre les lots au prix de revient de manière à réaliser une opération blanche. En cas de difficultés de revente, la Ville de Bondy a concédé une garantie de rachat au bailleur social (au bout de 8 ans).

- Dispositif opérationnel : Plan de sauvegarde 2015-2020
- Maîtrise d'ouvrage : Plaine Commune
- Opérateur de suivi-animation : SOLIHA Est Parisien
- Opérateur de portage : OSICA
- 20 lots portés sur 176

COOPÉRATION ET FAMILLE

Mise en place d'un bail à réhabilitation pour favoriser la rénovation globale d'une résidence à Villeneuve-la-Garenne



Coopération et Famille
Groupe Logement Français

CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Ile-de-France et Centre
Volume du patrimoine :
29 300 logements

CONTEXTE

La résidence située à Villeneuve-la-Garenne est une copropriété de 612 logements dont 400 appartiennent au bailleur social. Cette copropriété a pu être inscrite dans la convention ANRU des Quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne (convention signée en 2006) par un avenant spécifique en 2009. L'avenant précise les modalités de la réhabilitation de la résidence à travers deux dispositifs spécifiques à l'habitat privé :

- › un accompagnement incitatif des copropriétaires dans le cadre d'une OPAH copropriété en difficultés pour permettre la réhabilitation énergétique de 4 des 5 bâtiments,
- › la mise en œuvre d'un bail à réhabilitation pour les 83 copropriétaires privés du bâtiment B, lequel nécessitait une intervention très lourde (de l'ordre de 80 K€ par logement, intégrant une extension de la façade).

OBJECTIFS

- › L'objectif du bail à réhabilitation est de transférer des droits de propriété du copropriétaire à Coopération et Famille pendant 12 ans afin de permettre une maîtrise d'ouvrage unique assurée par Coopération et Famille et un montage financier optimisé. Le bailleur social, preneur à bail, finance ainsi la totalité des travaux et les subventionne à travers le conventionnement de ces logements. Titulaire d'un bail, le copropriétaire conserve la jouissance de son logement en tant que locataire (versement d'une redevance à Coopération et Famille). Au terme du bail à réhabilitation (12 ans), il récupèrera la pleine propriété de son logement rénové. Les 83 copropriétaires du bâtiment B étaient concernés par le bail à réhabilitation.

ACTIONS

Une équipe projet dédiée, constituée de deux chargés de projets, a été mise en place par le bailleur pour rencontrer les 83 copropriétaires, et conduire la démarche de bail à réhabilitation avec eux. Dans certains cas, le bailleur a procédé au rachat du logement, soit avant la signature du bail, soit au cours du bail à réhabilitation. Les baux à réhabilitation ont pris effet au 1er janvier 2011, à ce jour 63 baux à réhabilitation sont en cours, et 19 logements ont été rachetés par Coopération et Famille.

MONTAGE FINANCIER

- › Un projet de 58 M d'euros.
- › Un investissement du bailleur de 12 millions d'euros.
- › Financements : ANRU, ANAH, Conseil général 92, Région IDF, Ville.

Bilan : effets positifs et difficultés

Le bail à réhabilitation a permis le financement et la réalisation du programme de travaux du bâtiment B, et de l'ensemble de la copropriété en se combinant aux financements de l'OPAH pour les autres bâtiments, sous la maîtrise d'ouvrage déléguée du bailleur social. Sans ces dispositifs, un projet d'une telle ampleur n'aurait pas pu être réalisé. Cependant, cette intervention très forte du bailleur a fragilisé le fonctionnement de la copropriété, les copropriétaires signataires des baux à réhabilitation ne trouvant plus leur place, et les autres copropriétaires ayant tendance à se désinvestir devant le rôle et le poids du bailleur social. Un travail conséquent est à mener pour redonner une gouvernance et un fonctionnement normal à cette copropriété.

- › PRU et OPAH Copropriété
- › Maîtrise d'ouvrage : Ville de Villeneuve-la-Garenne
- › Opérateur de suivi-animation : SOLIHA Paris, Hauts-de-Seine, Val-d'Oise
- › Opérateur de portage : Coopération et Famille
- › 63 baux à réhabilitation signés

CRÉER DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA COPROPRIÉTÉ

Les expériences montrent que, dans tous les cas, le redressement prend souvent des années et que les bailleurs doivent bien anticiper tant la charge financière de ce nouveau patrimoine que les conséquences organisationnelles pour leurs équipes.

Différentes stratégies d'acquisition, dépendant de la finalité, ont été expérimentées par les organismes Hlm :

- › rachat progressif ou en bloc de la totalité des lots avec pour objectif de sortir du régime de la copropriété,
- › acquisition de certains lots dans le cadre d'une stratégie de redressement en complément d'un dispositif opérationnel type OPAH copropriété ou plan de sauvegarde,
- › acquisition de certains lots dans le cadre d'une stratégie préventive.

Dans le cas des acquisitions partielles, se pose la question du pourcentage de présence du bailleur souhaitable pour permettre un bon fonctionnement de la copropriété. S'il n'y a pas de règle générale, une trop faible acquisition ne permet pas de peser et peut s'avérer coûteuse et complexe à gérer pour le bailleur.

Un rachat de lots par plusieurs organismes présente l'avantage d'éviter de créer une situation de domination du bailleur vis-à-vis des copropriétaires privés, situation susceptible de créer des blocages. Il permet également de partager le risque financier.

Certains bailleurs s'orientent vers un rachat en bloc d'une ou plusieurs entités physiques de la copropriété, afin de réaliser ensuite une scission et de rester indépendant des copropriétaires privés. Toutefois, cette stratégie est difficilement compatible avec un ciblage des acquisitions sur les lots des propriétaires débiteurs.

BATIGERE SAREL

Opération d'acquisition-amélioration dans les copropriétés Les Mimosas à Uckange (57)



CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Lorraine et Île-de-France
Volume du patrimoine : 14 723 logements dont 1 199 situés dans 171 copropriétés.

CONTEXTE

Les Mimosas I, II et III, à Uckange, sont situées dans un quartier ayant fait l'objet d'un important projet de renouvellement urbain et d'une OPAH copropriétés dégradées. Ce sont trois copropriétés de 16 logements chacune qui sont ancrées dans un processus de dévalorisation et de paupérisation des occupants.

L'OPAH copropriétés dégradées menée entre 2002 et 2012 n'a pas permis de sortir ces résidences de leur processus de dévalorisation et une nouvelle étude pré-opérationnelle en 2013 a souligné des dysfonctionnements importants, tant dans les dimensions financières et techniques qu'en termes de fonctionnement et de gestion. Suite aux conclusions de cette étude, la Communauté d'agglomération du Val de Fensch a décidé de mettre en œuvre une opération d'acquisition-amélioration sur ces trois copropriétés.

OBJECTIFS

Cette opération d'acquisition-amélioration a un premier objectif à court terme, qui est de « solvabiliser » la copropriété et d'obtenir la majorité pour peser sur les décisions à prendre en matière de requalification et d'instaurer un fonctionnement normal des syndicats.

A long terme, l'objectif est de racheter l'ensemble des lots de ces trois copropriétés et de mettre en place une procédure de dissolution des syndicats de copropriété.

BATIGERE SAREL, bailleur social fortement implanté dans le quartier, s'est porté volontaire pour mener cette opération.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Le 7/09/2015, une convention cadre d'une durée de 3 ans a été signée entre la communauté d'Agglomération du Val de Fensch, la ville d'Uckange et BATIGERE SAREL pour l'opération d'acquisition-amélioration, dans le cadre d'un avenant à la convention ANRU.

Cette convention stipule que la voie amiable doit être privilégiée pour le rachat de lots, avec un appui de la commune qui peut exercer son droit de préemption. Certains lots ont été achetés suite à des procédures qui avaient été engagées auprès de copropriétaires occupants ou de copropriétaires bailleurs.

Afin d'accompagner les occupants pendant l'exécution de cette opération, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été lancée par la collectivité.

MONTAGE FINANCIER

- › Subvention ANRU : 557 898 € sur un coût d'opération acquisition-amélioration de 4 763 769 € TTC.
- › Subvention d'état accordée à la Communauté d'agglomération pour la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale : 75 000 € HT sur un coût global de 150 000 € HT.

- › OPAH copropriétés dégradées, aujourd'hui opération d'acquisition-amélioration
- › Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'agglomération de Fensch
- › Opérateur de suivi-animation : Centre d'amélioration de l'habitat de la Moselle (CALM)
- › Opérateur de portage : BATIGÈRE SAREL

Bilan

Opération en cours. Au 31/01/2017 :

- › Mimosas I : SAREL est copropriétaire pour 8 lots sur les 16 représentant 572/1000 (+ 1 compromis en cours).
- › Mimosas II : SAREL est copropriétaire pour 5 lots sur les 16 représentant 323/1000 (+ 2 compromis en cours).
- › Mimosas III : SAREL est copropriétaire pour 8 lots sur les 16 représentant 462/1000.

PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE



Interventions foncières différenciées : le dispositif d'accompagnement des copropriétés de Toulouse Métropole

CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Toulouse – Midi Pyrénées
Volume du patrimoine :
12 000 logements (environ 20% du parc en copropriété)

CONTEXTE

Dans le cadre du volet réhabilitation du parc existant du PLH, le Grand Toulouse a mis en place plusieurs outils pour prévenir ou traiter le phénomène des copropriétés en difficultés : un observatoire pour repérer les copropriétés et les classer suivant leur niveau de difficulté et des dispositifs d'accompagnement et d'aide gradués en fonction de ce classement.

Outre l'ADIL et des opérateurs de suivi-animation, le Grand Toulouse a mobilisé les bailleurs sociaux pour insérer dans les dispositifs de prévention et de traitement mis en place un volet d'intervention foncière. Chaque copropriété recensée comme fragile, en difficultés ou en très grande difficulté se voit ainsi désigner un opérateur social référent susceptible de racheter des lots.

ACTIONS

› Action de prévention dans les 28 copropriétés recensées comme fragiles : une veille est faite sur les ventes et l'acquisition de lots. Sur demande de la métropole, le bailleur référent peut être amené à racheter ponctuellement des lots dans ces copropriétés afin de maintenir la diversité de l'occupation et d'éviter les dérives liées aux ventes par adjudication (lutte contre les marchands de sommeil). PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE est référent sur 7 copropriétés dans lesquels il est déjà copropriétaire,

› dans les 4 copropriétés en difficultés accompagnées par un opérateur dans le cadre d'une OPAH : achats ponctuels de logements afin d'accompagner le programme de requalification. L'objectif est de résoudre les difficultés liées à l'insolvabilité des copropriétaires en faisant entrer un nouveau propriétaire solvable et investi pour permettre l'engagement des travaux de réhabilitation, apporter l'expérience du bailleur social en tant que gestionnaire au sein du conseil syndical et lors des AG, avoir un acteur capable de donner l'alerte en cas de dysfonctionnements trop importants. PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE n'a été désigné référent sur aucune de ces copropriétés,

› dans les 7 copropriétés en grande difficulté bénéficiant d'un accompagnement renforcé : les organismes Hlm désignés acquièrent des lots (dans la limite de 10%) à la demande de Toulouse Métropole ; ils s'investissent au sein du conseil syndical et peuvent à titre exceptionnel être amenés à assurer le rôle de syndic (en cas de défaillance du syndic en place). Deux types d'acquisitions sont envisagés :

- › portage ciblé de redressement sur 10 ans avec pour objectif de revendre à des propriétaires occupants,
- › acquisition durable pour garder du poids dans la copropriété. Ce mode opératoire a pour objectif de renforcer le poids du bailleur pour peser sur les décisions et orienter les actions à entreprendre en apportant les compétences des organismes Hlm et en

accompagnant les ménages en difficultés. PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE est sollicitée sur deux copropriétés pour du rachat de lots aux copropriétaires défaillants.

MONTAGE FINANCIER

› Ces opérations bénéficient d'un financement PLUS et PLAI afin de garantir le maintien dans les lieux des locataires et d'assurer une diversité d'occupation.

Bilan

La métropole de Toulouse a engagé une stratégie d'accompagnement et de traitement graduée des copropriétés fragiles et en difficultés, au sein de laquelle les actions d'acquisition et de portage par des bailleurs sociaux font partie des outils de redressement et de stabilisation. L'évaluation précise de la situation et la stratégie globale d'intervention doivent être bien définis avant chaque acquisition.

- › Opérations de requalification des copropriétés et programme de prévention
- › Maîtrise d'ouvrage : Toulouse Métropole
- › Opérateur de portage : organismes Hlm dont PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE
- › 17 lots portés sur 176

LOGIREM

Conduire des acquisitions massives dans une copropriété en grande difficulté pour réhabiliter et démolir : le plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue à Marseille (13)

CONTEXTE

La ville de Marseille a commencé à intervenir sur le Parc de Bellevue, alors un des quartiers les plus paupérisés de la ville, dès les années 90. En 1992-93, la Ville met en place une concession d'aménagement pour pouvoir intervenir pour la première fois sur le parc privé. De 1993-94 au début des années 2000, des OPAH successives ont eu lieu sur le parc de Bellevue. En 1999, la une de Libération qualifie le Parc de Bellevue de bidonville vertical et le quartier a la réputation de « cité la plus insalubre d'Europe ». Les dispositifs incitatifs ont montré leurs limites et au début des années 2000, l'un des premiers plans de sauvegarde français y est signé. Avant la réhabilitation, le parc accueillait 720 logements et plus de 5 000 habitants et se composait d'un IGH R+20, de deux barres imbriquées l'une dans l'autre en R+14 et de 5 petits bâtiments.

OBJECTIFS

- › Réaménager le quartier : démolir certaines cages d'escalier pour aérer le parc et l'ouvrir sur l'extérieur
- › réhabiliter le parc de logements,
- › redresser les copropriétés.

MONTAGE FINANCIER

Un budget d'intervention de près de 20 millions d'euros dont plus de 5 millions d'euros pour les démolitions et l'aménagement des espaces extérieurs et 13 millions d'euros pour la réhabilitation des logements.

Le projet a bénéficié de financements du FEDER et de toutes les collectivités impliquées. Par ailleurs, Logirem et Marseille Habitat ont sollicité l'Etat pour obtenir des financements via les fonds ANRU au titre de l'acquisition/amélioration et parce qu'ils ont conventionné les logements.

ACTIONS

En se lançant dans cette opération, Logirem a voulu s'affirmer comme opérateur urbain dynamique capable d'apporter des réponses aux collectivités dans leur politique alors naissante sur l'habitat privé. Logirem a :

- › assuré le pilotage du plan de sauvegarde ensuite repris par le GPV aujourd'hui Marseille Rénovation urbaine,
- › assisté Marseille Habitat dans la mise en œuvre de la DUP qui a permis l'expropriation des logements à démolir,
- › assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les démolitions et l'aménagement des espaces extérieurs,
- › réhabilité les logements rachetés,
- › assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du syndicat de copropriétaires du bâtiment A pour la réhabilitation des parties communes du bâtiment,
- › assuré la fonction de syndic de copropriété,
- › animé le plan de sauvegarde.

LOGIREM est intervenu aux côtés de la SEM Marseille Habitat dans ce projet de grande envergure.

L'ACQUISITION DES LOTS ET LE RÉAMÉNAGEMENT DU QUARTIER

Deux dossiers DUP ont été mis en œuvre :

- › restauration immobilière : incitation à faire les travaux sur les parties privatives,
- › aménagement : destruction de 132 logements pour aérer le parc et l'ouvrir sur la ville.

Différentes stratégies ont été mises en œuvre selon les bâtiments :

- › bâtiment A : copropriété avec Logirem copropriétaire majoritaire. Logirem est également syndic de ce bâtiment,
- › bâtiment B : DUP restauration immobilière, définition d'un programme de travaux. Deux solutions :
 - les propriétaires se manifestent et s'engagent à faire les travaux. Ils ont un délai. Au terme du délai : vérification de la conformité et de la réalisation des travaux.



logirem
GROUPE LOGIREM

CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : ESH
Territoire : Arc méditerranéen
Volume du patrimoine :
30 000 logements

Si les travaux ne sont pas faits, la procédure d'expropriation est lancée,
- les propriétaires ne se manifestent pas et la procédure d'expropriation est lancée. Marseille Habitat est devenu propriétaire des logements expropriés d'abord dans le cadre de la concession d'aménagement puis en rachetant sur fonds propres depuis la fin de la concession d'aménagement en 2013.

Marseille Habitat est copropriétaire majoritaire sur ce bâtiment de 164 logements et continue de racheter des logements à l'amiable, dans le but d'empêcher le développement de marchands de sommeil. La situation financière est assainie et les travaux ont été engagés. Toutefois, la volonté non affichée reste l'acquisition de tous les logements pour sortir du régime de la copropriété et passer en pleine propriété. Il s'agit d'une stratégie de long terme (échéance 20 ans) puisque le levier coercitif ne sera pas réemployé.

Par ailleurs, sur ce bâtiment Marseille Habitat s'est interrogé sur l'opportunité de devenir syndic. Mais plusieurs problèmes se sont posés : réticences en interne et un syndic privé « très attaché à son mandat ».

Au final, cette piste a été écartée au contraire de LOGIREM qui l'a mis en place pour faciliter sa gestion.

- › bâtiment C : maîtrisé par Marseille Habitat en pleine propriété,
- › les 5 autres petits bâtiments n'étaient jusqu'à présents pas concernés par les différents dispositifs. La rédaction d'un cahier des charges pour la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur ces bâtiments est en cours. Ce plan devrait surtout porter sur la rétrocession des espaces communs extérieurs à la Ville. En effet, sur ces bâtiments les copropriétaires s'étaient mobilisés pour réaliser un certain nombre de travaux en parties communes.

CARTE D'IDENTITÉ

MARSEILLE HABITAT
Structure juridique : SEM
Territoire : Marseille
Volume du patrimoine : 2500 logements

Conditions de réussite/bilan

Le quartier a fait l'objet d'un investissement très important. D'importants travaux sur les logements, sur les parties communes et les espaces extérieurs ont été engagés. La situation financière des copropriétés s'est assainie mais reste fragile.

En dépit des simplifications et réaménagement engagés (percée pour aérer le quartier, rétrocession des voies au domaine publique...), le fonctionnement du parc de Bellevue reste complexe avec la superposition de plusieurs entités juridiques (copropriétés avec syndicat principal et secondaire et ASL). Toute prise de décision est compliquée et longue. La situation du parc de Bellevue reste fragile.

- › Plan de sauvegarde
- › Maîtrise d'ouvrage : Ville de Marseille
- › Opérateur de suivi-animation : Logirem
- › Opérateurs de portage : Logirem et Marseille habitat
- › 220 lots rachetés sur 720 et 132 logements démolis

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

Recycler les copropriétés en grande difficulté : l'expérience de Saint-Vallier (26)

CONTEXTE

Le quartier Croisette Rioux a bénéficié jusqu'au 31 décembre 2014 d'un contrat urbain de Cohésion sociale. Le quartier n'a pas été retenu pour la nouvelle géographie prioritaire mais a été placé en quartier de veille active dans le cadre du contrat de ville 2015-2020. Par ailleurs, le quartier est concerné par le projet de renouvellement urbain qui vise à mener une action globale et coordonnée à 15 ans de rénovation de l'habitat et de renforcement du commerce sur l'ensemble du centre-ville et du quartier nord. Le quartier Croisette Rioux fait précisément l'objet de la première tranche opérationnelle du PRU qui vise à redynamiser et redonner de l'attractivité au quartier à travers des interventions sur l'habitat (destruction, construction neuve et réhabilitations), le réaménagement des espaces publics et du réseau viaire ainsi que la résidentialisation.

Le quartier Croisette Rioux est constitué d'habitat social et de copropriétés. Les copropriétés (200 logements) sont fortement dégradées et trois ont été sous administration provisoire entre 2013 et 2016. Elles connaissent également un taux de vacance important, des difficultés de fonctionnement, d'importants impayés et d'importants besoins de travaux. Les copropriétés du quartier feront l'objet d'une OPAH copropriétés avec un volet portage de lots permettant la mise en œuvre du processus de requalification de l'ensemble des immeubles du quartier.

OBJECTIFS

- › L'objectif des différents outils et dispositifs mobilisés est de permettre le redressement et la réhabilitation des copropriétés dans le cadre de l'opération de revalorisation du quartier. L'acquisition des logements dans les copropriétés doit permettre de déclencher les travaux.

MONTAGE DU PROJET

Drôme Aménagement Habitat a été retenu pour conduire la première phase opérationnelle de 5 années.

Une intervention différenciée :

- › extinction de 2 copropriétés par l'acquisition de 18 logements en conventionnement locatif social,
- › intervention renforcée sur une copropriété (Les Bégonias) : acquisition de 24 logements et 6 lots d'activité pour assurer le recyclage complet : réhabilitation, restructuration et résidentialisation de l'immeuble, puis revente,
- › acquisition en diffus dans 9 copropriétés d'une cinquantaine de lots : participation au conseil syndical, préparation des AG, incitation au vote de travaux de rénovation en lien avec l'animation de l'OPAH-copro et les aides aux copropriétaires,
- › animation de l'ensemble du projet par l'OPH.



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

CARTE D'IDENTITÉ

Structure juridique : OPH
Territoire : Drôme
Volume du patrimoine : 10 637 logements

ACTIONS

› Acquisition de lots

L'acquisition des logements dans les copropriétés est portée par l'EPORA et Drôme Aménagement Habitat en priorité par voie amiable et préemption. Le portage est assuré par un démembrement de la propriété : l'EPORA devient nu-propiétaire (77% de la valeur du bien), DAH est usufruitier (23% de la valeur du bien). Une convention spécifique entre les deux établissements règle les modalités de gestion des biens en portage et la durée de celui-ci (environ 5 ans). L'expropriation dans le cadre de l'intérêt général pourra également être mise en œuvre.

› Gestion intercalaire

Drôme Aménagement Habitat assure l'ensemble des missions de l'usufruitier pour les biens non conventionnés dans le cadre de son portage de lots. Il vient en appui des syndicats pour le vote de travaux sur les immeubles sous régime de copropriétés.

› Revente ou conservation des lots

Quand les travaux sont votés en AG de la copropriété, l'EPORA se retire du portage ; Drôme Aménagement Habitat devient pleinement propriétaire des logements non conventionnés. L'objectif du portage est d'assurer la remise en vente de ces logements sur le modèle de l'accession sociale à la propriété.

La remise en vente n'intervient qu'à compter de la fin des travaux de réhabilitation de l'ensemble de la copropriété. Les conditions de remise en vente sont assurées en fonction de l'état du marché immobilier, des profils acquéreurs, de l'accompagnement au parcours résidentiel par les services de Drôme Aménagement Habitat.

MONTAGE FINANCIER

- › 5 millions d'€ engagés par l'EPORA dans le cadre des acquisitions en portage
 - › 3,3 millions d'€ engagés par DAH (1,5 m€ d'usufruit, 0,5 m€ de gestion du portage, 1,2 m€ de travaux en reste à charge sur les réhabilitations des immeubles avec portage)
 - › Financements associés à l'OPAH-copropriété : Anah, Etat, CDC, Région AURA, CD26, CCPDA, Ville de Saint Vallier.
-
- › Quartier de Veille active dans le cadre du contrat de ville 2015-2020, OPAH copropriétés dégradées avec un portage ciblé sur le quartier Croisette-Rioux, OPAH RU en centre ancien
 - › Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint-Vallier et communauté de communes Porte de Drôme-Ardèche
 - › Opérateurs de portage : Drôme Aménagement Habitat, en lien avec l'EPORA (établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes)
 - › Objectif de 98 lots portés sur 206



Le projet est en cours de montage opérationnel et financier avec la mobilisation par conventions des différents partenaires.

CONCLUSION

Les organismes Hlm ont montré leur volonté de contribuer à la résolution de difficultés du parc privé en tant qu'acteurs du logement et partenaires des collectivités. En assumant ce rôle d'opérateur urbain, les bailleurs sociaux assurent leur mission sociale d'accompagnement des populations fragilisées et d'amélioration du cadre et de la qualité de vie de leurs locataires et plus largement des quartiers. Dans le cadre du premier PNRU, les investissements ont été importants dans le parc social et les équipements publics.

Le NPNRU lancé en 2014 poursuit les projets urbains sur de nombreux territoires dont certains avec une problématique forte sur les copropriétés parce qu'elles sont repérées comme fragiles par les porteurs de projet voire dégradées. Et ce d'autant que le parc social a pu bénéficier de requalification pendant le PNRU 1. Le contraste entre le parc traité et celui déqualifié (les copropriétés ayant souvent la même forme urbaine que le parc social) devient alors très préoccupant. Pour permettre le changement d'image et l'attractivité du quartier, il est nécessaire d'engager une réflexion globale sur les modalités d'intervention sur les copropriétés. Les porteurs de projet lors de la phase de protocole de préfiguration ont bien intégré cette problématique en engageant des études en accord avec l'ANRU et l'ANAH.

Dans cette volonté de mobilisation forte autour des problématiques les plus lourdes de copropriétés dégradées, la loi ALUR a créé un nouvel outil d'intervention, l'ORCOD IN (opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national). Si les deux opérations (quartier du bas Clichy à Clichy-sous-Bois, Grigny 2) concernées aujourd'hui par ces ORCOD, restent exceptionnelles de par l'ampleur des dysfonctionnements à traiter et de la taille de ces copropriétés, ce dispositif amène les organismes Hlm à examiner, sur le périmètre, les modalités de leur intervention et la négociation de contreparties (rachat, portage, mandat de gestion, etc.).

Ces dispositions ont été négociées de façon collective au sein des travaux menés par l'AORIF et ces principes sont négociés dans le cadre de chaque projet. A ce titre, l'AORIF est signataire de la convention des partenaires du projet ; elle est associée dès les prémices de la définition des projets urbains pour anticiper les futurs rôles des bailleurs et leur offrir les conditions d'intervention les plus favorables.

Les organismes Hlm aux cotés des collectivités locales ont su montrer depuis plusieurs années leur attachement à contribuer à la résolution des difficultés du parc privé qui dans de nombreuses situations interagit avec le parc social. Ils se sont ainsi engagés aux côtés des pouvoirs publics depuis de nombreuses années et ont conscience de la nécessité de cet engagement. Les réflexions menées par les bailleurs sociaux sur la gestion et la rénovation des copropriétés mixtes, profond bouleversement dans leur métier, et les nombreux exemples d'intervention dans les copropriétés fragiles ou en difficultés témoignent de cette mobilisation.

Pour permettre la poursuite de cette mobilisation et pour mener à bien les politiques de l'habitat, la mise en place des outils et des financements adaptés aux copropriétés mixtes et à l'intervention des organismes Hlm dans les copropriétés fragiles ou en difficultés doivent être développés.

Les organismes Hlm appellent ainsi de leurs vœux un cadre d'action reconnaissant leur intervention en secteur mixte et garantissant l'intérêt général sur le droit individuel. Le traitement des copropriétés en difficultés et la prévention des difficultés nécessitent la mobilisation de tous les acteurs et la mutualisation de tous les moyens au nom de la qualité du vivre ensemble.

LISTE DES EXEMPLES CITÉS

- 1- **BATIGERE SAREL** : alimenter une veille sur l'état du patrimoine en copropriété p . 5
- 2- **AB HABITAT** : portage de lots dans le cadre du programme de requalification des copropriétés de Val d'Argent Nord à Argenteuil (95) p . 10
- 3- **COPROCOOP** : portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété sise 12, rue Marcel Sembat à Montreuil p . 11
- 4- **COPROCOOP** : portage de lots dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété Les 4 saisons à Evry (91) p . 12
- 5- **NEOLIA** : portage de lots dans le cadre de l'OPAH copropriété La Chapotte à Hérimoncourt (25) p . 14
- 6- **OSICA** : portage dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Les Bruyères à Bondy (93) p . 15
- 7- **COOPÉRATION ET FAMILLE** : mise en place d'un bail à réhabilitation pour favoriser la rénovation globale d'une résidence à Villeneuve-la-Garenne p . 16
- 8- **BATIGERE SAREL** : opération d'acquisition-amélioration dans les copropriétés Les Mimosas à Uckange (57) p . 18
- 9- **PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE** : interventions foncières différenciées : le dispositif d'accompagnement des copropriétés de Toulouse Métropole (31) p . 19
- 10- **LOGIREM et SEM MARSEILLE HABITAT** : acquisitions massives dans une copropriété en grande difficulté pour réhabiliter et démolir : le plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue à Marseille (13) p . 20
- 11- **DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT** : recycler les copropriétés en grande difficulté - Saint-Vallier (26) p . 22

NOTE RELATIVE À LA MÉTHODOLOGIE DE RÉALISATION

Ce guide a été réalisé par deux acteurs complémentaires en matière d'expérience dans les copropriétés : SOLIHA Paris, Hauts-de-Seine, Val d'Oise (*pilotage par Marianne Beck*) et Coopération et Famille (*Emmanuelle Barbet*), sous le pilotage de l'Union sociale pour l'habitat, de la Fédération des Coop' Hlm et de la Caisse des dépôts. Sa rédaction a été précédée d'une phase d'étude et de recueil d'expériences.

Etape 1 : étude préalable

En accord avec l'USH, la fédération des Coop' Hlm et la CDC, une liste d'organismes Hlm a été définie. Cette liste avait vocation à être représentative du monde Hlm et à couvrir les différentes régions. Au total, plusieurs organismes Hlm ont été sollicités pour partager leurs expériences ainsi que leur positionnement tant sur leur patrimoine en copropriété que sur leurs interventions dans des copropriétés en difficultés. 9 entretiens semi-directifs ont été réalisés entre mars et mai 2016.

A l'issue de ces 9 entretiens et d'un travail de synthèse et d'analyse, un séminaire de travail a été organisé le 6 juin 2016, rassemblant des acteurs du monde Hlm tout comme de la copropriété et en particulier du traitement des copropriétés dégradées et en difficultés (organismes Hlm, AORIF, Fédération des coopératives, USH, Anah, experts du réseau SOLIHA). Ce séminaire a ainsi permis de valider les constats et de préciser les pistes de développement des pratiques existantes. Par ailleurs, cette première phase d'étude a été ponctuée de réunions de travail entre l'équipe d'étude et le comité de pilotage de manière à valider les orientations ainsi que les pistes à développer.

Etape 2 : réalisation du guide et des fiches bonnes pratiques

Cette phase préalable d'étude a débouché sur une phase de travail sur la conception du guide. Pour illustrer les thématiques abordées et rendre compte du travail réalisé par les organismes Hlm, les pratiques recensées dans le cadre du séminaire et des entretiens sont mises en avant dans des fiches « bonnes pratiques ». Ces fiches ont été soumises à la validation des organismes concernés.

Ce guide dont le contenu s'appuie largement sur les entretiens ne vise pas à l'exhaustivité. Par ailleurs, l'ensemble des exemples partagés dans le cadre des entretiens et du séminaire n'ont pu faire l'objet d'une fiche « bonnes pratiques ». Il s'est agi de présenter quelques expériences particulièrement significatives pour éclairer chaque thématique du guide. Le résultat au terme d'un an de mission est un outil pratique et pédagogique qui se situe entre prospection et recueil de bonnes pratiques.

Une déclinaison par thématique

- accession sociale
- aménagement et urbanisme
- communication
- copropriétés
- droit et fiscalité
- énergie et environnement
- habitants/locataires
- maîtrise d'ouvrage
- patrimoine
- politiques sociales
- qualité de service
- ville et renouvellement urbain

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION RÉFÉRENCES

- 3• L'investissement des organismes Hlm dans la rénovation énergétique. Analyse d'un panel de dossiers de prêts de la Caisse des Dépôts entre 2009 et 2014, *juin 2016*
- 4• Enseignements du Programme d'instrumentation de l'OPE, *septembre 2016*

COLLECTION REPÈRES

- 11• Habitat à performance énergétique renforcée : évolution des métiers et besoins en compétences, *novembre 2015*
- 12• Les secteurs de mixité sociale inscrits dans les PLU : un levier au service de la production du logement social, *janvier 2016*
- 13• Coopération public-public : guide des organismes d'Hlm et de leurs partenaires d'intérêt général, *mars 2016*
- 14• Guide pour la prise en compte de la biodiversité dans les métiers du logement social, *mars 2016*
- 15• Systèmes de gestion des données relatives à l'amiante, *mars 2016*
- 16• Quelle organisation mettre en place pour maîtriser le risque amiante ? *avril 2016*
- 17• Orientations d'attribution et convention d'équilibre territorial : contribution des organismes Hlm au diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc social et à l'analyse des enjeux de mixité, *avril 2016*
- 18• Journal des locataires : tendances et bonnes pratiques, *mai 2016*
- 19• Plan d'actions Développement durable 2010-2015. Focus sur les actions phares du Mouvement Hlm, *juin 2016*
- 20• Mobilité résidentielle : l'action des organismes Hlm, *juillet 2016*
- 21• Les usages des outils de production du foncier pour le logement social : Nice Côte d'Azur Métropole, Lyon Métropole, CA de Plaine Commune, *août 2016*
- 22• Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'Hlm Les enseignements du concours « Hlm partenaires des âgés », *septembre 2016*

- 23• Hébergement, accès au logement et accompagnement social : les partenariats entre bailleurs sociaux et associations d'insertion, *septembre 2016*
- 24• Habitat social et santé mentale : cadre juridique et institutionnel, pratiques et ressources, *octobre 2016*
- 25• La communication peut-elle faire évoluer les pratiques ? *décembre 2016*
- 26• Les éléments constitutifs de l'attractivité des produits en accession sociale, *janvier 2017*
- 27• Le management des organismes Hlm : réalités, pratiques et enjeux, *janvier 2017*
- 28• La conduite des projets de gestion de site dans les organismes, *février 2017*
- 29• Analyse du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, *février 2017*
- 30• Incidences des plans de prévention des risques sur les stratégies patrimoniales des organismes Hlm, *mars 2017*
- 31• Prise en compte de la question de l'amiante dans les contrats d'assurance et la gestion des sinistres, *mars 2017*
- 32• Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? *mars 2017*
- 33• La vidéoprotection et la vidéosurveillance dans l'habitat social, *avril 2017*
- 34• Enjeux de la maquette numérique dans le logement social, *mai 2017*
- 35• Les marchés des organismes Hlm : passation et exécution, *mai 2017*
- 36• Le numérique : levier d'amélioration du service au sein du parc social, *juillet 2017*
- 37• La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique, *septembre 2017*
- 38• Réforme du droit des contrats : analyse et conséquences, *septembre 2017*
- 39• Améliorer et optimiser le montage d'opérations en neuf et en réhabilitation, *septembre 2017*
- 40• Les achats pour favoriser l'insertion et l'emploi, *septembre 2017*

- 41• Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm, *octobre 2017*
- 42• S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes, *octobre 2017*

COLLECTION SIGNETS

- 4• L'accession sociale sécurisée dans les quartiers en renouvellement urbain, *avril 2016*
- 5• Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal, *mai 2016*
- 6• Formaliser un engagement qualité de service, *septembre 2016*
- 7• La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm, *novembre 2016*
- 8• Favoriser les éco-comportements des habitants du logement social, *septembre 2017*

COLLECTION PERSPECTIVES

- 1• Construire pour gérer : une spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm - Regards croisés d'acteurs, *septembre 2015*
- 2• RSE et DSU au service de la stratégie d'entreprise, *octobre 2016*

COLLECTION LES ACTES

- 9• Solidarités territoriales et habitat : quelles réalités, quel avenir ? *Journée d'étude du 1^{er} juillet 2015*
- 10• Quoi de neuf chercheurs ? 3^{èmes} rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2015
- 11• Quoi de neuf acteurs ? *Journée d'actualité du réseau des acteurs de l'habitat*, Paris, 10 mars 2016
- 12• Loger les jeunes dans le parc social, *Journée professionnelle*, Paris, 31 mai 2016
- 13• Quoi de neuf chercheurs ? 4^{èmes} rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2016
- 14• Les Hlm face aux crises : comment gérer, comment communiquer ? *Journée professionnelle du 23 mai 2017*
- 15• Maquette numérique et changements organisationnels : de l'industrie au bâtiment *Colloque national*, Paris, 3 mai 2017

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble