

# ORHL - ATELIER

## « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

### PARTICIPANTS

NOUR	Elisabeth	ACTIS	MANSOURI	Garance	Équipe projet Bron Terrillon
BEKHALED	Najima	ADIL 69	BROSSARD	Vanessa	Fondation Abbé Pierre
GREFFET	Nadine	ADIL 69	DEREDENAT	Jean Louis	Grand Lyon Habitat
PICHOT	Nicolas	ALEC 42	RUIZ	Eric	Grenoble-Alpes Métropole
CROZE	Christine	Annonay Rhône Agglo	JOUVE	Sarah	Grenoble-Alpes Métropole
COUÉDEL	Bernard	ARC Rhône Alpes	BARLERIN	Caroline	HESPUL
PICHON	Victor	ARRA hlm	LE FLOCH	Marianne	Métropole de Lyon
POUCHELLE	Sabine	ASDER	MUNIER	Valérie	Métropole de Lyon
BOUTELDJA	Farid	Association CLCV	SEGHERS	Annie	Métropole de Lyon
MEYNARD	Sophie	CCEL	TARDIEU	Florence	Métropole de Lyon
RUIZ JIMENEZ	Roland-Emmanuel	Chambéry Métropole	COLLACCIANI	Stéphane	Métropole de Lyon
		Coeur des Bauges	MENARD	Hervé	SEDL
KIOUDJ	Naïma	CNL 38	FOURNIER	Aurélien	Soliha 42
YVER	Caroline	CNL 38	COLLOMBAT	Amandine	Soliha 69
BARBAN	Lucie	CNL Rhône-Alpes	SADEJ	Véronique	Soliha 74
PEYRON	Solène	CNL Rhône-Alpes	PEDRINI	Mathieu	UNIS Lyon Rhône
COLOMBET	Salomé	Communauté agglomération	DESESTRET	Catherine	UNPI 69
		Villefranche Beaujolais Saône	PÉREZ	David	Urbanis
GRATALOUP	Geoffrey	Communauté d'agglomération	VINCENT	Alice	Urbanis
		ouest rhodanien	GUEFFIER-PERTIN	Chrystel	USH
CASSAR	Suzy	Communauté de commune du	BAUZIDI	Mimoun	Ville de Lyon
		Haut Bugey	MEISSONNIER	Luc	Ville de Lyon- Service Habitat
GEORGES	Isabelle	Confédération Syndicale des	SERVANTON	Mélanie	Ville de Saint-Etienne
		Familles du Rhône	VIEIRA	Valérie	Ville de Saint-Etienne
GERVASONI	André	Confédération Syndicale des	HUCHARD FLORY	Charlotte	Ville de Saint-Priest
		Familles du Rhône	GUILLERMIN	Joanne	Ville de Saint-Priest
DUBLANCHY	Jean-Charles	Conseil départemental du			
		Rhône			
COPPEL	Samuel	Drome Aménagement Habitat	<b>Animation</b>		
KANTACH	Hassen	DDT du Rhône	Myriam GERMAIN, SOLIHA Rhône et Grand Lyon		
BARNOLA	Margot	DDT du Rhône - Délégation			
		locale de l'Anah	<b>Organisation</b>		
DEVAUX	Alain	DREAL Auvergne Rhône Alpes	Maxime DUPLAIN, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes		



OBSERVATOIRE RÉGIONAL  
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

## Objectif de la matinée

Après une présentation des actualités de fin d'année, le thème principal de la matinée porte sur le rôle de plus en plus important que jouent les bailleurs sociaux dans les copropriétés. Plusieurs expériences sont présentées par : l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), Grand Lyon Habitat, puis Actis et la Métropole de Grenoble.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site internet de l'ORHL, [www.orhl.org](http://www.orhl.org), dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ». Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain ([maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr](mailto:maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr)). L'ORHL publie par ailleurs une newsletter, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés, disponible sur le site internet (<http://www.orhl.org/-Newsletter-.html>).

## Actualités

### Les dernières données du registres d'immatriculation des copropriétés

*Alain DEVAUX, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes*

L'immatriculation des copropriétés entre en vigueur au plus tard :

- le 31 décembre 2016 pour les copropriétés comportant plus de 200 lots principaux\* ;
- le 31 décembre 2017 pour les copropriétés comportant plus de 50 lots principaux \* ;
- le 31 décembre 2018, les autres copropriétés.

(\*) L'article 133 de la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 précise qu'il s'agit des lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

En Auvergne Rhône-Alpes, environ 20% des copropriétés ont été immatriculés.

Le registre est un outil d'aide important pour le Préfet de région pour mieux répartir les dotations financières en fonction des besoins spécifiques des territoires.

Les données sont transmises à la commune ; des exploitations fines peuvent être réalisées en croisant les données du registre avec les données MAJIC (fichiers fonciers de la DGFIP) qui permet de localiser les copropriétés, avec les données DVF, avec les données du fichier Anah/DGALN sur le pré-repérage des copropriétés fragiles et avec toutes autres données remontées du terrain.

Si la collectivité ne connaît pas les modalités pour accéder aux données du registre, il convient de contacter la DDT locale ou la DREAL.

Bailleur social en copropriété : des savoir-faire spécifiques pour des rôles multiples (syndic ou conseiller syndical, décideur de poids, prestataire de service, porteur de lot, ...)

## Le parc des bailleurs sociaux en copropriété se développe du fait de la vente HLM et des programmes neufs mixtes social/privé : quels constats, quelles difficultés ?

*Chrystel GUEFFIER PERTIN, Experte accession sociale, vente HLM, copropriété à la Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales à l'Union Sociale pour l'Habitat*

L'USH montre à travers deux graphiques la part croissante de la copropriété dans l'activité des organismes HLM.

La vente du patrimoine HLM est notamment passée d'un volume de 4 200 en 1997 à l'échelle nationale à 7726 en 2016, soit un taux de croissance de 84% en une vingtaine d'années.

La VEFA est l'autre moyen important de production de logement social dans le parc privé.

Pour illustrer l'importance croissante de cette activité pour les organismes HLM, l'USH a organisé une journée professionnelle le 15 novembre 2017 et a publié deux cahiers « Repères » (n°42 et 43) :

- S'adapter aux enjeux du développement du patrimoine HLM en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes.
- Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés.

Ces cahiers sont les résultats d'une étude engagée au titre du plan d'actions professionnelles « accessions sociale » en 2016. 17 organismes HLM ont répondu, ce qui a permis de recenser des expériences en matière foncière (portage), de gestion, de projets de rénovation (via des baux à réhabilitation), de prévention...

À la question de la ligne de conduite pour mettre en vente un immeuble HLM, l'USH répond que les organismes sont libres de leur choix, à condition que les logements ont été acquis ou construits depuis plus de dix ans, et qu'ils aient une consommation d'énergie inférieure ou égale à 330 KWh-ep/ m<sup>2</sup>/an (classes A à E du diagnostic de performance énergétique). Il est important que le gros œuvre et les équipements collectifs soient en bon état (la vente ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus). Actis précise que le plan de vente est validé si les conditions réglementaires sont réunies, et la réhabilitation énergétique réalisées<sup>4</sup>.

Par ailleurs, le parc HLM dans les copropriétés entraîne une gestion plus complexe et sans doute plus coûteuse. L'USH présente la démarche QualiSR qui est une certification pour les syndicats engagés dans la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté.

Plusieurs pistes de travail sont également évoquées par l'USH :

- Le renforcement des financements, notamment pour l'ingénierie (conseil, expertise, formation...) ou encore l'adaptation des offres de prêts (durée, garantie...).
- Les contreparties à prévoir pour le bailleur HLM qui intervient dans une copropriété en difficulté.

## Grand Lyon Habitat a fait le choix d'un service dédié à la gestion des copropriétés : pourquoi ? Quel est le mode d'organisation ?

*Jean-Louis DEREDENAT, responsable service syndic, Grand Lyon Habitat*

Grand Lyon Habitat a mis en place un service syndic qui combine deux entités, l'entité support et les agences de proximité. Ainsi les agences représentent l'organisme lors des assemblées générales. L'entité support se charge de la comptabilité et la gestion des contentieux.

Plusieurs questions sont posées :

- quel est le rôle du conseil syndical dans la gestion de GLH ? Il est indiqué que les agences sont en contact avec les conseils syndicaux et peuvent également faire partie des conseils syndicaux.
- comment GLH se positionne lorsqu'il est à la fois copropriétaire et syndic dans un immeuble ? Il est répondu qu'il faut être dans la construction, dans la médiation, dans le maillage fin avec l'agence de proximité.
- Lorsque GLH possède plusieurs lots dans un immeuble, l'organisme souhaite-t-il prendre la présidence du conseil syndical ? Il est précisé que GLH ne souhaite pas être « leader » et se positionne plus dans le sens de l'avis général de la copropriété.
- GLH est-il présent dans les assemblées générales ? Il est répondu que ce n'est systématique. GLH identifie les copropriétés où le patrimoine est significatif. De plus, les agences sont autonomes, et le directeur d'agence est le référent. Il est donc à même de définir la ligne de conduite, de prioriser et de déléguer.

<sup>1</sup>Articles L443-7 à L. 443-14 du CCH ; article R443-10 à R443-17 du CCH ; décret n°2014-1648 du 26 décembre 2014.

## **Le Plan de sauvegarde des copropriétés de l'Arlequin dans le quartier Villeneuve à Grenoble : quels enjeux pour le bailleur social ? quel rôle pour participer au redressement des copropriétés ? Quels enjeux pour la Métropole ?**

*Elisabeth NOUR, Directrice à la Direction de la Gestion Immobilière, ACTIS,*

*Eric RUIZ, Responsable de la mission Renouvellement Urbain, Grenoble Alpes Métropole*

Grenoble-Alpes Métropole rappelle le contexte d'intervention dans les quartiers des « Villeneuves » de Grenoble et d'Échirolles. Après avoir eu un rôle de soutien au côté des communes, la communauté d'agglomération est devenue métropole (en application de la loi MAPTAM), et a élargi ses compétences (renouvellement urbain, développement économique et commercial, voirie et aménagement urbain). La métropole est désormais pilote en lien avec les deux communes et l'État, sur les projets des Villeneuves, qui sont en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Les Villeneuves constituent également un quartier prioritaire d'intérêt national pour le nouveau programme national de renouvellement urbain (une première phase de renouvellement urbain a eu lieu de 2008 à 2015).

Les quartiers des Villeneuves comptent 8 500 logements et 20 000 habitants. L'Arlequin est situé à la Villeneuve de Grenoble. Il regroupe environ 4 200 logements gérés en très grande majorité sous le régime de la copropriété (21 copropriétés principales et secondaires). L'Arlequin est composé pour moitié par des logements privés et pour moitié par des logements locatifs sociaux, générant des copropriétés mixtes. Deux bailleurs sont principalement présents : la SDH et Actis.

Actis, historiquement office HLM de la ville de Grenoble, est l'OPH de la Métropole Grenobloise depuis 2017. En plus des métiers traditionnels, Il a développé une activité de syndic, la vente de patrimoine HLM, l'augmentation du patrimoine HLM en copropriété.

Le 1er plan de sauvegarde de l'Arlequin est considéré comme un plan de sauvegarde « préventif ». À titre expérimental, l'Anah a accepté d'intégrer cet ensemble immobilier au dispositif opérationnel de plan de sauvegarde (PDS), bien que le bâti ne soit pas très dégradé, les instances de fonctionnement présentes, et la gestion non alarmante. Cette mesure a représenté une alternative à la démolition.

Le premier PDS a visé à scinder les immeubles physiquement (réseaux, issues de secours...) et juridiquement. L'état descriptif de division date de 1970. Les financements publics étaient faciles à identifier.

Le deuxième plan vise la rénovation des ensembles autonomes ainsi créés, soit un PDS « de rénovation » à l'échelle de chaque copropriété. Les financements ont des objets différents (bâti, résidentialisation...), ce qui nécessite une « soudure » portée par les collectivités.

Les estimations de reste à charge pour réaliser des gros travaux sont de 10 500€/logement en cumulant toutes les aides publiques dont l'Anru, l'Anah...

Au-delà de la complexité de l'ensemble immobilier, le bailleur social se confronte à la complexité des dispositifs publics et de leur bonne articulation : PDS et NPNRU. Au titre du PDS, l'Anah demande au bailleur social d'abandonner le bénéfice de sa subvention au profit des copropriétaires les plus modestes. Au titre de l'Anru, le bailleur HLM peut bénéficier de subventions (pour la rénovation du bâti), mais pas les copropriétaires privés.

De plus, le bailleur social est soumis au calendrier de la maîtrise d'ouvrage et souhaite engager des travaux, mais il n'est pas encore propriétaire de tous les lots. Leur achat se fait au prix des domaines, en évitant au maximum l'expropriation. Dans les copropriétés, les prix sont d'environ 800€/m<sup>2</sup>. Les lots sont portés par un EPFL avec substitution des DIA.

La gestion intermédiaire est également compliquée pour le bailleur social, qui est syndic du syndicat principal (budget chauffage, ECS, eau froide : 1 million €), et s'interroge sur son positionnement vis-à-vis des nouvelles copropriétés.

Ce projet ne pourrait pas avoir lieu sans un portage politique fort tant au niveau de la métropole qu'au plan communal. Les autres acteurs (bailleurs HLM, copropriétés, habitants...) ont également une volonté de faire avancer la démarche et de changer l'image de la Villeneuve, mais des inquiétudes demeurent.

À la question relative à la volonté de ne pas avoir choisi de réaliser davantage de démolitions, Grenoble-Alpes Métropole explique que le quartier de la Villeneuve est une utopie sociétale des années 1970, symbole de l'architecture post-68. L'Arlequin a été conçu autour d'un projet de vivre ensemble très fort, avec des rues verticales (ascenseurs) et des rues horizontales (coursives). Tout était accessible facilement et créait de la rencontre. Avec l'évolution de la société, les attentes en matière de vivre ensemble ont changé. Il y a cependant une volonté de préserver certains aspects patrimoine, notamment la galerie, ou encore la qualité des logements. La démolition massive n'est pas perçue comme la solution ni par l'Anru qui prône un urbanisme d'îlot, ni par la métropole qui sait que le quartier est un symbole. Cependant, il convient de trouver un chemin qui respecte ce patrimoine du XXe siècle et les besoins d'évolution du quartier (démolition partielle si nécessaire).

Les objectifs du projet sont de simplifier les usages : une montée correspond à un immeuble, c'est un retour à la normalité. Le PDS est aussi inclus dans le périmètre d'un projet de renouvellement urbain beaucoup plus large : Les Villeneuves appartiennent à la « centralité sud », et constituent un secteur clé d'aménagement de la métropole grenobloise, avec d'importants potentiels de développement économique et urbain, à la charnière entre le sud de l'agglomération et le centre historique de Grenoble.

### **Conclusion**

La présence des bailleurs sociaux dans les copropriétés est en extension. Les bailleurs se forment, s'investissent, se structurent, et répondent aux sollicitations des collectivités. Les enjeux financiers sont importants. Les modalités de financement des bailleurs en copropriété sont à améliorer, la prise de risque demande sans doute des compensations.

Au-delà des questions financières, c'est également la question de la gouvernance qui se pose : la position du bailleur majoritaire en assemblée générale, la bonne place à trouver dans le conseil syndical, le cumul des rôles...

Ces sujets pourront évidemment faire l'objet de nouveaux approfondissements lors d'un prochain atelier.