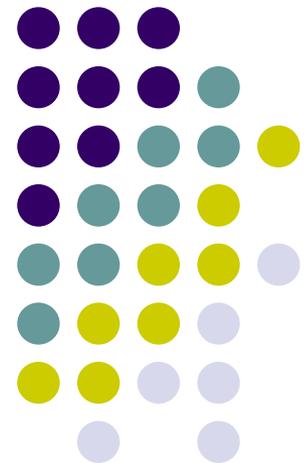




***L'intervention
en copropriétés « dégradées »
par COPROCOOP***



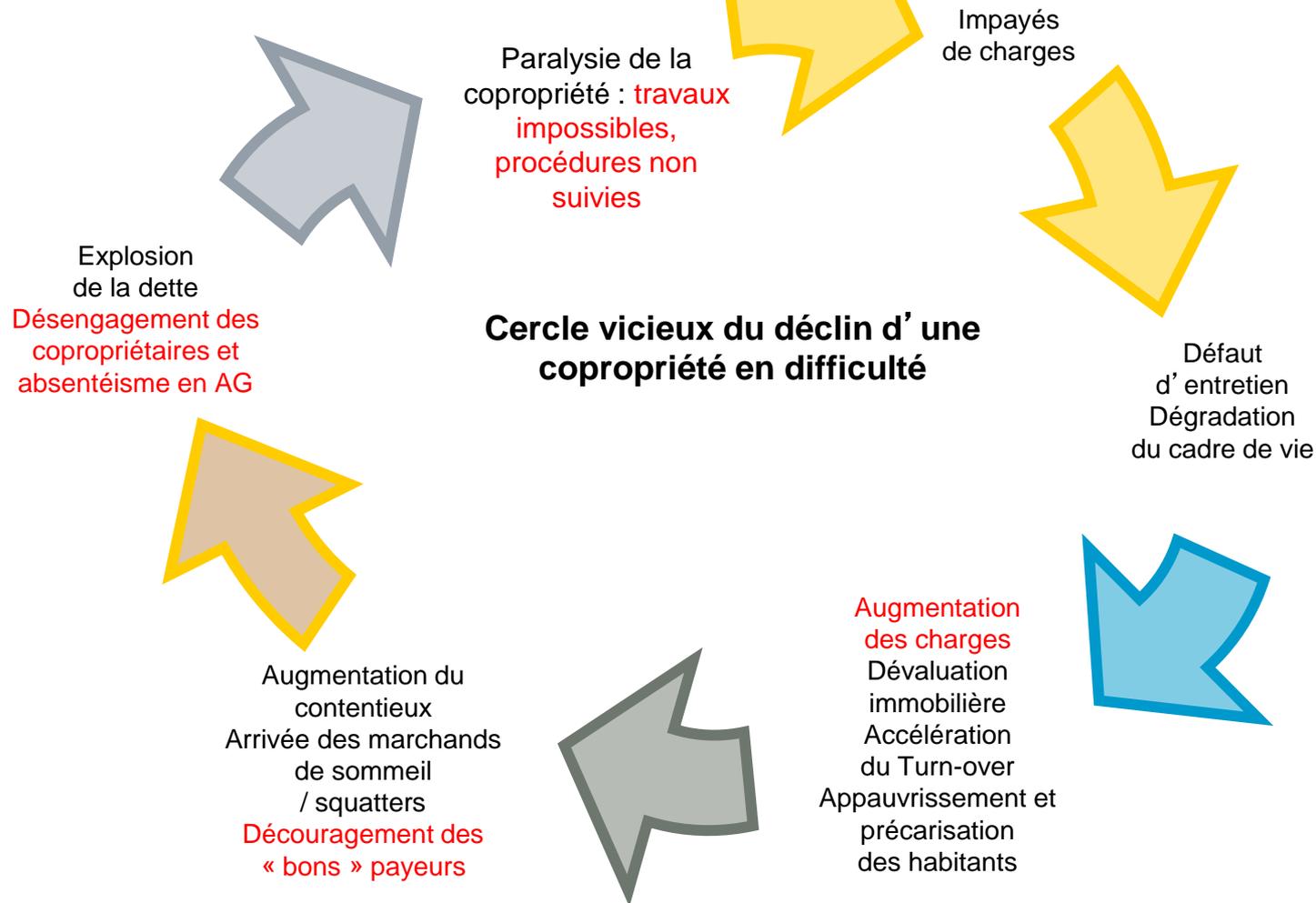
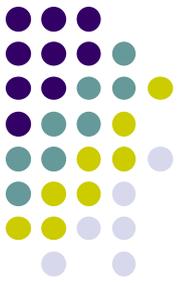


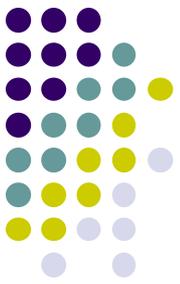
Quelques données de cadrage

- La copropriété en France, c' est :
 - **560 000 copropriétés** pour **6 680 000 logements** (copro moyenne = 12 logements)
 - **300 000 logements** seraient dans une copropriété dégradée (dont 1/3 en IDF sur 1000 copropriétés)
 - **70% des copros ont moins de 10 logements** (souvent issues de mono-propriétés, surtout dans les centre anciens; gestion souvent désorganisée), 5% en ont plus de 50 (souvent dans quartier d' habitat ancien). Les très grande copropriété (plus de 800 lots) sont issus de l' urbanisme des années 60 à 75
 - **75% du parc est antérieur à 1948**, 9% a moins de 10 ans,
 - **83% des copropriétés** sont situées dans des UU de plus de 100000 habitants et 30% en RP

Source :
- « Les copropriétés en difficulté, évolution générale des copropriétés (cadrage statistique) », IAURIF, André Massot, Juin 2004
- « Petit guide méthodologique pour le repérage des copropriétés en difficulté en Ile-de-France », ARC, 2002

Qu'est ce qu'une copropriété « dégradée » ?

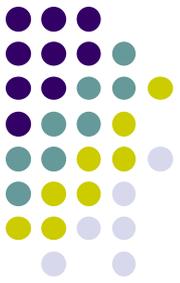




Coprocoop : une coopérative d' Hlm

- Un objectif : Créer un outil dédié au portage de lots en copropriétés dégradées.
- La réponse : Une SCIC Hlm réunissant l'ensemble des acteurs de la copropriété :
 - Collectivités locales : Région Ile de France, et mairies
 - Bailleurs Hlm : Antin résidence, SCCI, Essonne Habitat, Coopération et famille, Toit et Joie, LOGIREP, ...
 - Monde associatif : ARC, APIC, UR-PACT, Fondation Abbé Pierre, SDHC
 - Secteur Bancaire : CDC, Dexia Habitat et Crédit Coopératif

Coprocoop : une coopérative d'Hlm



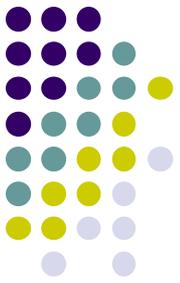
- Des interventions ciblées : copropriétés identifiées en OPAH ou PdS et sous label régional
- Un partenariat constant : convention avec la ville, coopération avec les acteurs (opérateur, syndic, syndicats des copropriétaires, ...)
- Des aides spécifiques : accès aux financements CDC bonifiés par la région, ANRU, ANAH, ...
- Une gouvernance originale : coopérative d'intérêt collectif avec une organisation des associés sous forme de collèges, présence des usagers, résultats réinvestis, ...



Les objectifs du portage

- Aider au redressement financier de la copropriété :
 - En se substituant aux copropriétaires défaillants
 - En prévenant les risques d'impayés sur les copropriétaires fragiles
 - En étant « bon » copropriétaire
- Garantir les situations d'occupation :
 - En agissant sur la proportion PO/PB lorsqu'il y a déséquilibre
 - En maîtrisant la future occupation (acquisition en lieu et place de bailleurs indécis, ...)
- Participer à la vie de la copropriété :
 - En participant au vote en AG, aider à ce que les travaux soient votés
 - En appui du conseil syndical, au plan technique le cas échéant

Le comment faire



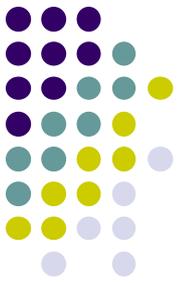
- Dans le cadre d'une convention avec la collectivité locale,
- Dans le cadre du dispositif partenarial préexistant,
- « Outil » à disposition des partenaires impliqués dans les procédures en cours.



Le comment faire mieux

- Que l'opérateur suivi/animation soit associé à la rédaction de la convention signée avec la ville,
- Que l'opération soit rattachée, le cas échéant, à la convention ANRU (financement pour le portage)
- Que la copropriété dispose du label régional sur l'aide aux copropriétés
- Que le conseil syndical et le syndic ait été informé de la démarche COPROCOOP (organisation de réunion opérateur/CPC/CS/syndic/ville?) : leur adhésion est indispensable

Le montage d'une opération de portage



- L'opérateur et la ville identifie un besoin de portage
- Identification des lots : à partir de critères définis par l'opérateur et la ville (dettes > 6000€ par exemple, occupation, relogement, ...)
- Définition d'un volume de portage et d'un calendrier

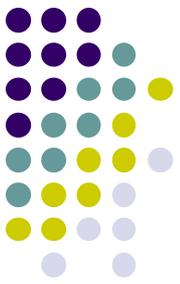
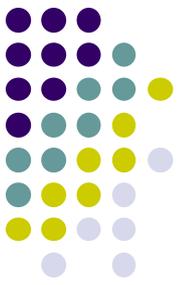


Schéma d'une opération

- Identification de la copropriété (opérateur/ville)
- Signature de la convention Coprocoop/ville (volume, engagements, calendrier)
- Travail d'ingénierie sociale mené par Coprocoop :
 - Diagnostic social orienté portage
 - Mise en place de procédures plus appropriées quand le portage ne l'est pas
 - Accompagnement des familles dans leurs démarches
- Acquisitions de lots
- Participation à la vie de la copropriété (présence en AG notamment pour les votes liés au plan de patrimoine) et réalisation des travaux sur parties privatives
- Mise en location ou sous-location
- Sortie de portage : revente dans le cadre d'une accession sociale à la propriété



Les conditions économiques

- Le portage est possible sous certaines conditions économiques :
 - Prix d'achat : évalué à partir des DIA / Marché / Domaine / Offre
 - Travaux nécessaires sur parties privatives
 - Financements complémentaires (PC et PP par les collectivités)
 - La stratégie du plan de sauvegarde (la copropriété sera-t-elle redressée à l'issue de la période de portage ?)
 - Les conditions d'une mise en location (loyers pratiqués dans la copropriété)



L'équilibre économique

- Pour définir l'équilibre économique, des informations sont nécessaires :

Charges	Info à collecter
Prix d'achat + Frais	-Valeur domaine -Valeur DIA -Offre vendeur
Travaux PC + PP	-Estimation travaux PP -Quote part travaux PC (avant subvention)
Frais de portage	-Charges de copropriété afférentes au lot -Montant de la TFPB



L'équilibre économique

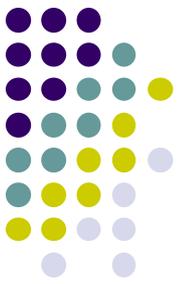
- Pour définir l'équilibre économique, des informations sont nécessaires :

Produits	Info à collecter
Subventions	- ANAH - Mairie - Collectivités locales (CG + CR) - ...
Produits locatifs	- Taux de loyers pratiqués (sur la copropriété/quartier/marché) - Loyer actuel du locataire
Produits de cession	- informations sur le marché immobilier local



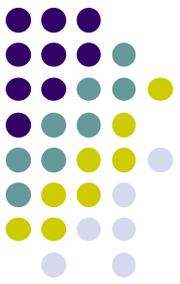
L'occupation du logement

- Elle représente la principale difficulté de la mission de portage :
 - Nécessaire car elle permet des produits locatifs
 - Un logement occupé court moins de risques qu'un logement vide
 - Mais nécessité impérieuse d'accompagner le relogement de l'occupant (ancien PO ou locataire PB) avant la fin du cycle de portage



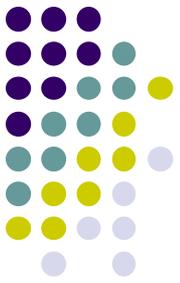
La sortie du portage

- Le revente du lot intervient de 3 à 5 ans après son acquisition :
 - Une fois que la copropriété a retrouvé un fonctionnement normal (impayés, travaux votés)
 - Une fois qu'elle s'est réinscrit dans le cadre du marché local de l'habitat
 - Une fois que les équilibres économiques du portage sont assurés



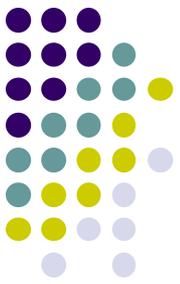
La sortie du portage

- La revente du lot se fait dans le cadre d'une accession sociale à la « copropriété » :
 - Prix de vente plafonnés
(Au 1er janvier 2013, 4 145€ / m² de surface utile, en zone A)
 - Plafonds de ressources :
les accédants ne peuvent dépasser les plafonds PLS Accession



La sortie du portage

- La revente se fait auprès d'une cible définie :
 - Ménages primo-accédants,
 - Ménages solvables, ayant reçus un conseil sur leur plan de financement
 - Ménages ayant reçus une formation préalable au fonctionnement d'une copropriété.

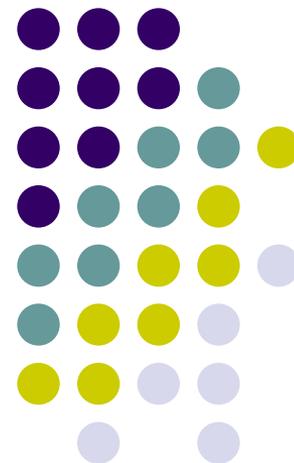


La sortie du portage

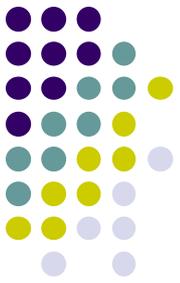
- La revente se fait dans un cadre partenarial, dans le cadre d'un « comité d'agrément » qui peut associer :
 - COPROCOOP,
 - La ville (ou l'EPCI)
 - L'opérateur
- Ce comité doit définir quels candidats répondent le mieux :
 - Aux critères de redressement de la copropriété
 - Aux conditions de cible définie précédemment



***Portage à Evry : Problématique
« impayés »***

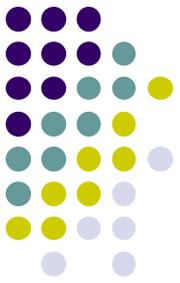


Portage à Evry



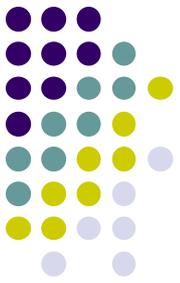
- Copropriétés les 4 saisons :
 - Année de construction : 1982
 - 89 lots d'habitations (28% de bailleurs)
 - D'importants travaux à réaliser suite au plan de patrimoine réalisé en début de PdS en 2005
 - Un niveau d'impayés très inquiétants en début de PdS : 53% du budget
- Problématique du portage :
intervenir auprès des copropriétaires fortement débiteurs incapables de se maintenir en place

Portage à Evry



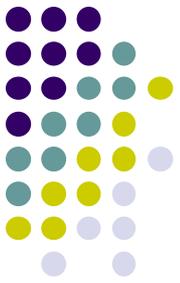
- Des objectifs de portage initiaux fixés à 11 logements
- Des moyens dédiés avec une ingénierie sociale importante
1 chargé de mission « travailleur social » à mi-temps sur place (partagé avec d'autres copropriétés du quartier des Pyramides)
- Un travail collaboratif avec le conseil syndical, le syndic et l'opérateur

Portage à Evry



- Bilan de l'action menée :
 - 10 ménages suivis
 - 8 ménages ont trouvé une solution autre que le portage
 - 2 logements acquis
 - La dette de charge des ménages suivis est passée de 32 K€ en début de suivi à 17 K€ en fin de PdS.
 - Les dettes de charges de la copropriétés sont de 17% du budget en fin de plan de sauvegarde

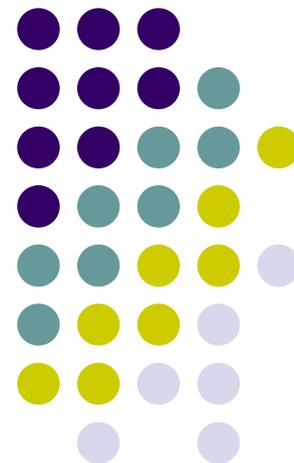
Portage à Evry



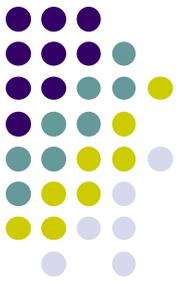
- Conditions de la réussite:
 - Un conseil syndical très impliqué et facilitateur
 - Un syndic réactif et intervenant très en amont des difficultés en cherchant à favoriser les interventions douces
 - Un pilotage efficace de la part de l'opérateur
- Bilan : le portage en volume est faible mais l'ingénierie sociale déployée a pu régler des situations qui ne relevaient pas que du portage



***Portage à Montreuil: Problématique
« Travaux »***

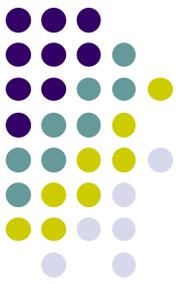


Portage à Montreuil



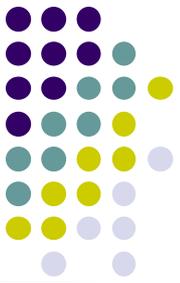
- 12 rue Marcel Sembat :
 - Année de construction : 1925, mise en copropriété en 1957
 - 78 lots d'habitations (sur 3 bâtiments), 62% de PO
 - Bâti très dégradé : 1,5 M€ de travaux soit 19 K€ en moyenne au lot.
 - Bâtiment B composé de petits logements
 - Situation sociale très fragile : sur-occupation

Portage à Montreuil

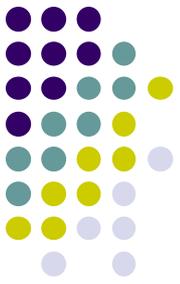


- Problématique du portage : acheter des lots auprès de copropriétaires débiteurs et des lots contiguës propriétés de la ville afin de transformer les petits lots en grands dans le cadre des objectifs fixés dans le PdS
- 4 lots initialement identifiés
- 2 lots acquis auprès de copropriétaires, 2 auprès de la ville
- Transformation :
 - de deux T1 en un grand T2
 - et d'un T1 et T2 en un T3

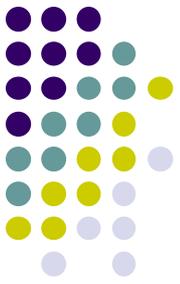
Portage à Montreuil



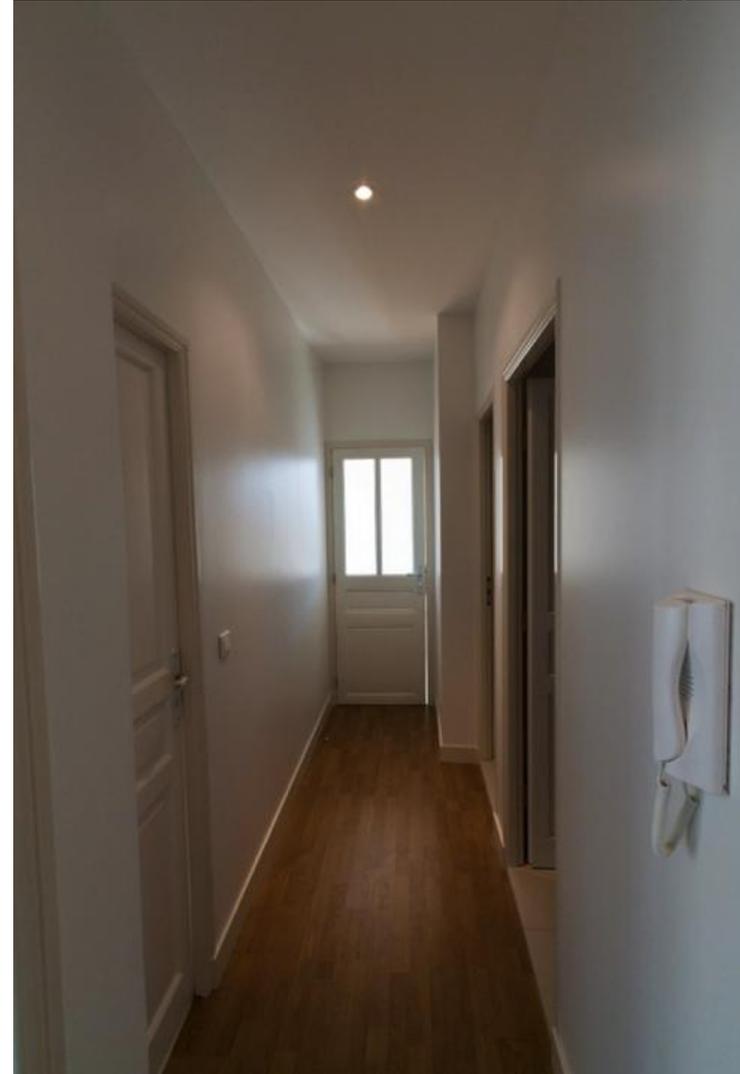
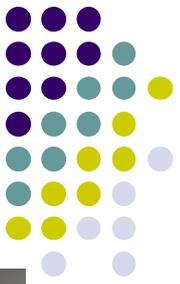
Portage à Montreuil



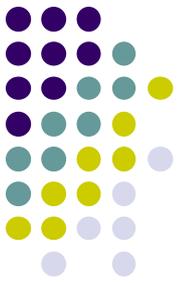
Portage à Montreuil



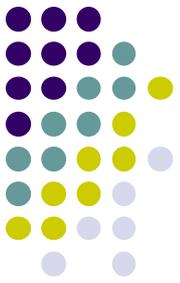
Portage à Montreuil



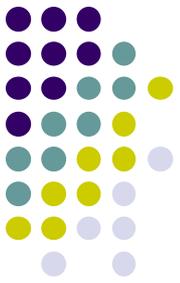
Portage à Montreuil



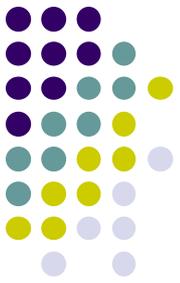
Portage à Montreuil



Portage à Montreuil

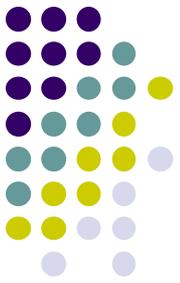


Portage à Montreuil



- Bilan de l'action menée :
 - Opération menée en parallèle avec des travaux très lourds de réhabilitation complète des parties communes et des réseaux
 - Logements revendus sous plafonds de ressources (3963€/m²) et de revenus (plafonds PLS) après d'importants travaux de restructuration des lots portés
 - Nouvelle occupation induite par ces ventes introduisant une plus grande mixité sociale

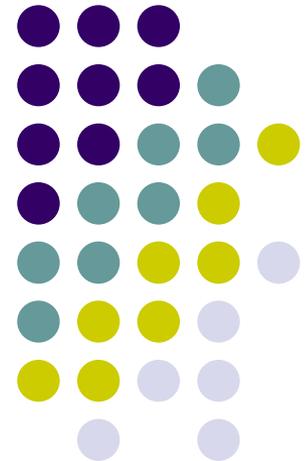
Portage à Montreuil



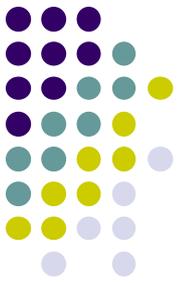
- Conditions de la réussite:
 - Un montage particulier : la ville est maître d'ouvrage, financeur, copropriétaire et opérateur
 - Une très forte implication de la ville en amont des négociations avec les copropriétaires
 - Un relogement effectif et efficace
 - Un plan de patrimoine réalisé à 100% en moins de 2 ans
- Bilan : l'intervention a permis en restructurant des lots de lutter contre l'habitat indigne, et d'apporter de la mixité sociale à l'occupation



***Portage à Vitry-sur-Seine:
Problématique « Bailleur indélicat »***

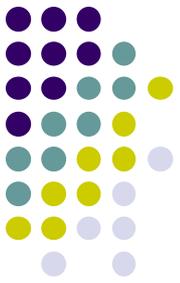


Portage à Vitry-sur-Seine

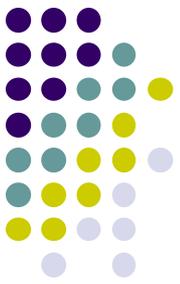


- 182, avenue Rouget de l'Isle :
 - Année de construction : 1958
 - 185 lots principaux sur 9 cages d'escalier et deux bâtiments perpendiculaires.
 - 1^{er} PdS en 2002 : situation bloquée en raison d'impayés très importants (près d'1 M€) de la part essentiellement d'un bailleur (40 lots) empêchant la réalisation des travaux (trésorerie trop faible)

Portage à Vitry-sur-Seine



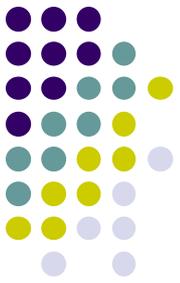
- Problématique du portage : acheter prioritairement des lots auprès du bailleur indélicat afin que la copropriété recouvre les fonds nécessaire pour engager les travaux
- Mission préalable au portage confiée à l'APIC/APS en vue d'identifier les lots à porter
- Objectif de 17 lots à porter : 9 auprès du bailleur, 8 auprès d'autres copropriétaires



Portage à Vitry-sur-Seine

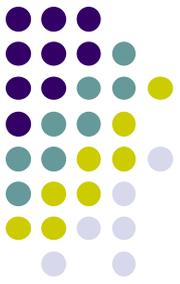
- Cadre d'intervention :
Copropriété sous administration judiciaire.
L'administrateur a fortement conseillé au bailleur de vendre à Coprocoop sous conditions de prix 9 lots.
- Le produit de la vente a entièrement été affecté au règlement des dettes de charges (600 K€) et des futurs appels de fonds travaux (300 K€),

Portage à Vitry-sur-Seine

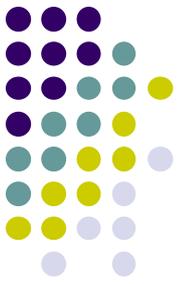


- Bilan de l'action menée :
 - L'achat des 9 lots a permis d'enclencher le 2nd PdS et la réalisation du plan de patrimoine : 6,6 M€ soit une QP moyenne de 35 K€
 - Certaines situations d'occupation sans droit ni titre ont pu être régularisées
 - Les logements ont tous été rénovés et les anciens locataires ont soit été relogés par la ville, soit sont devenus propriétaire de leur logement
 - Mais la situation financière de la copropriété reste fragile et sous surveillance

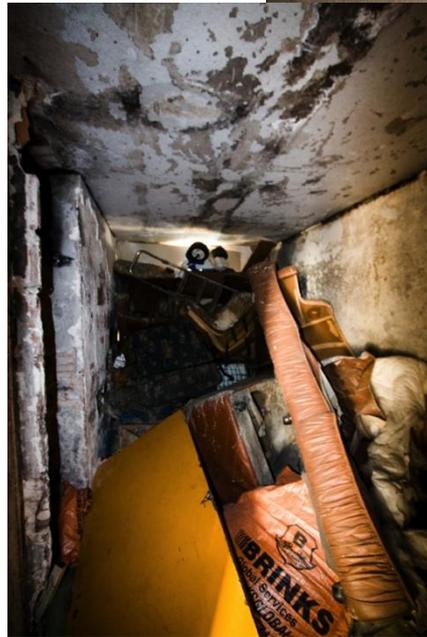
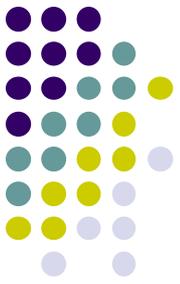
Portage à Vitry-sur-Seine



Portage à Vitry-sur-Seine



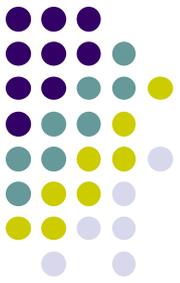
Portage à Vitry-sur-Seine



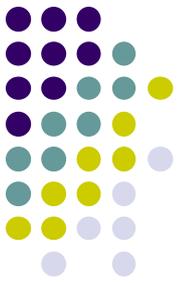
Portage à Vitry-sur-Seine



Portage à Vitry-sur-Seine

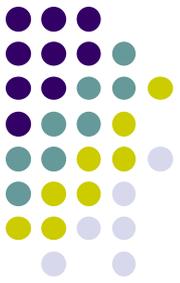


Portage à Vitry-sur-Seine



- Conditions de la réussite:
 - Un diagnostic amont au portage sous maîtrise d'ouvrage de la ville qui a parfaitement ciblé les acquisitions à réaliser
 - Une administration judiciaire forte qui a permis de débloquer les ventes
 - Un pilotage des travaux et de la trésorerie très fin de la part de l'opérateur
 - Une municipalité très investie dans la sauvegarde de la copropriété avec des moyens dédiés

Portage à Vitry-sur-Seine



- Bilan :
En débloquant la situation financière de la copropriété, l'intervention a permis la réalisation du plan de patrimoine qui, conjuguée à la rénovation des logements portés et mis en vente, a abouti à une revalorisation significative des valeurs foncières très dégradées préalablement.



***L'intervention
en copropriétés « dégradées »
par COPROCOOP***

