



Observatoire Régional de
l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

ÉTAT DES RÉFLEXIONS SUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES EN RÉGION RHÔNE-ALPES

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE
RÉALISÉE EN 2004

ARIM DU RHÔNE – OCTOBRE 2005

PREAMBULE

L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes conduit depuis plus de neuf années de multiples productions sur la question des copropriétés en difficulté : études, expérimentations, articles de fonds dans les Cahiers de l'ORHL, élaboration de guides méthodologiques, organisation de colloques, d'ateliers d'échanges...

Le groupe de travail "copropriétés en difficulté" de l'ORHL permet de valoriser les savoir-faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés récentes et d'aider les décideurs à définir et mettre en œuvre les politiques publiques relatives aux copropriétés dégradées.

Ainsi en 2003, en plus des échanges réguliers au sein du groupe de travail thématique "Copropriétés en difficulté" de l'ORHL, deux productions spécifiques avaient vu le jour :

- Un guide pratique à destination des professionnels sur les "Impayés de charges de copropriétés : rôle des différents acteurs" (financement par la CDC dans le cadre de l'ORHL) ;
- Une journée régionale d'échanges, co-organisée par l'ORHL et le Centre de Ressources du Développement Social Urbain, le 20 novembre 2003 à Vénissieux (Minguettes), journée qui a réuni plus de 80 participants pour faire le point sur "l'intervention dans les copropriétés fragiles en Rhône-Alpes".

En 2004, le comité restreint de l'ORHL a souhaité de nouveau faire appel aux compétences de l'Arim du Rhône pour poursuivre les réflexions sur la question des copropriétés en difficulté en conduisant une étude sur plusieurs questions d'actualité. L'étude a été prise en charge par la CDC au titre de sa participation à l'ORHL.

La mission confiée à l'Arim du Rhône consistait à faire état des réflexions en cours en Région Rhône-Alpes sur trois thèmes pour lesquels se posent encore de nombreuses questions stratégiques et opérationnelles :

1. Le repérage des copropriétés et les dispositifs d'observatoire,
2. Les interventions lourdes dans les copropriétés : plans de sauvegarde et opérations de renouvellement urbain,
3. La vente du patrimoine HLM et la production de nouvelles copropriétés à vocation sociale.

Ces trois thèmes concernent directement les axes d'intervention de la CDC qui s'investit fortement dans :

- la qualification des acteurs publics et privés et la mise en place d'expertises permettant de mesurer les difficultés le plus en amont possible,
- le financement d'opérations de requalification et de renouvellement urbain dans les copropriétés,
- le financement des opérations menées par les organismes HLM.

L'Arim du Rhône a réalisé l'étude sur le second semestre 2004 et répondu aux trois objectifs de départ:

- dresser un état des lieux des réflexions et actions en cours sur chacun de ces thèmes, à partir de l'interrogation des principaux acteurs référents,
- réunir un groupe de suivi de l'étude ("groupe d'experts"), pour échanger à partir de ces éléments de synthèse et mettre en avant des interrogations, difficultés et pistes de travail,
- produire un document final synthétique.

Le présent document constitue la synthèse finale de l'étude et a été validé par le Comité Restreint de l'ORHL du 30 septembre 2005.

1 - LE REPERAGE DES COPROPRIETES ET LES DISPOSITIFS D'OBSERVATOIRE

Différents types de copropriétés peuvent rencontrer des difficultés plus ou moins importantes : celles construites dans les années 1960/1970 dans les grands ensembles, les immeubles déqualifiés du parc ancien et parfois des copropriétés très récentes des années 1980/1990.

Repérer dans chaque agglomération les typologies de copropriétés, les facteurs de risques et les grandes tendances d'évolution sont nécessaires pour définir et adapter une stratégie d'intervention publique dans les copropriétés. Le repérage est exploitable pendant un certain temps, mais il doit être actualisé régulièrement car la situation des copropriétés évolue au fil des années (processus de revalorisation-dévalorisation).

L'objectif de la présente étude sur ce thème était de faire le point sur l'état du repérage des copropriétés dans les différentes agglomérations de la région Rhône-Alpes et des choix adoptés : observatoire permanent ou études ponctuelles...

AGGLOMERATION STEPHANOISE

Éléments recueillis auprès d'Annick Delorme de Saint Etienne Métropole et de Daniel Zobèle de l'Agence d'Urbanisme Epures

L'intervention en copropriété dans l'agglomération stéphanoise est récente :

- le plan de sauvegarde de la Tour Plein Ciel, devenu en 2003 un projet de démolition, est en cours ;
- la première OPAH copropriété a été lancée en 2005 sur les copropriétés de Montreynaud ;
- quelques diagnostics de copropriétés ont été réalisés sur d'autres copropriétés de l'agglomération ;
- le parc ancien du centre – ville de Saint Etienne fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain majeure et compte sur son périmètre des petits immeubles anciens en copropriété.

L'agglomération de Saint Etienne réfléchit dans le cadre de son PLH à la mise en place d'un dispositif d'observation des copropriétés à la fois sur les copropriétés récentes des grands quartiers périphériques d'habitat social et sur les copropriétés de centre ancien.

L'idée est de pouvoir alimenter la stratégie habitat en cours de définition dans le cadre du PLH, grâce à un outil de veille et d'alerte en cas de difficulté.

Plus précisément, les objectifs de l'observatoire seraient :

- Connaître les phénomènes actuels et repérer des copropriétés en difficulté, pour décider d'engager un diagnostic plus précis lorsque cela est nécessaire,
- Connaître les dynamiques qui impactent sur la dégradation des copropriétés pour anticiper sur les évolutions à venir,
- Suivre les actions engagées dans les copropriétés pour en évaluer les effets à terme.

L'outil serait alimenté par deux types de sources :

- une analyse d'indicateurs à partir de différentes données statistiques,
- des remontées de « terrain » par les opérateurs des interventions locales sur l'habitat en copropriété.

AGGLOMERATION GRENOBLOISE

Éléments recueillis auprès de Marlène Losserand de Grenoble Alpes Métropole

Dans le cadre de l'élaboration du premier PLH de l'agglomération, et suite à des interventions communales fortes dès la fin des années 1980, un diagnostic réalisé en 1993 par l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) avait identifié 44 copropriétés à traiter prioritairement sur l'ensemble du parc des années 1950-1975 (1100 copropriétés au total), à partir d'une corrélation d'indicateurs (état du bâti, fonctionnement, part des propriétaires bailleurs, environnement ...). Ce diagnostic fut à l'origine de la mise en place d'une charte partenariale, signée pour la période 1996-1999 entre la Métro, l'Etat et l'ANAH ; cette charte a ainsi encadré l'intervention partenariale qui se déclinait en 3 phases spécifiques (étude de cadrage, étude pré-opérationnelle, convention particulière d'OPAH).

Un outil financier, le Fonds d'aide aux copropriétés fragilisées, intégrant un panel d'aides financières en faveur des copropriétaires (subventions, prêts garantis), a été créé parallèlement.

Ces deux outils originaux, traduisant la mobilisation forte des partenaires publics, ont permis la réhabilitation de 15 copropriétés (1500 logements) sur 6 communes.

En 2000, suite à une évaluation de la Charte et du Fonds d'aide, et à l'actualisation du diagnostic des copropriétés par l'AURG, la Métro a souhaité poursuivre et renforcer son intervention.

Puis, dans le cadre du 2ème PLH d'agglomération (en cours d'adoption en juin 2004), la consolidation de l'intervention en faveur des copropriétés a été ré-affirmée comme l'un des axes forts. La Métro a ainsi validé en mai 2004 un dispositif d'intervention renouvelé et renforcé, comprenant notamment la **mise en place d'un observatoire des copropriétés** pour évaluer l'action publique et définir les priorités d'intervention.

L'observatoire des copropriétés s'inscrit dans le projet global d'observatoire de l'habitat de la Métro, qui rassemble un grand nombre de sources d'analyses et de partenaires.

L'observatoire des copropriétés fragilisées serait réalisé par l'AURG et le Pacte de l'Isère.

La mission comprendrait :

- la réalisation d'un **atlas** : il s'agit de localiser et caractériser les interventions en cours ou terminées dans les copropriétés, le but étant d'évaluer les effets à terme de l'intervention publique ;
- la mise en place d'une **veille préventive** sur les copropriétés fragilisées : il s'agit de capitaliser les différentes informations recueillies sur les copropriétés dans le cadre des études et des opérations, ou les éléments provenant d'acteurs de terrains dans le cas de repérage de nouvelles copropriétés. L'objectif est d'alimenter un groupe d'experts locaux qui pourrait échanger sur la nécessité d'engager telle ou telle action.

AGGLOMERATION LYONNAISE

Eléments recueillis auprès de Fabienne Bono du Grand Lyon

Les premières interventions publiques dans les copropriétés en difficulté de l'agglomération lyonnaise ont été initiées dans les années 80 directement par les Villes. A partir des années 90, la communauté urbaine a construit sa propre politique d'intervention, complémentaire à celle des communes.

Depuis 1998, la **Conférence d'Agglomération sur l'Habitat** a été mise en place par le Grand Lyon, et a inclus différents travaux et ateliers sur la question des copropriétés.

La question de la mise en place d'un **observatoire sur les copropriétés de l'agglomération** s'est posée à la fin des années 1990, mais n'a pas été retenue du fait de l'échelle du phénomène copropriétés fragiles et des moyens qui seraient à mobiliser pour un observatoire sur l'ensemble de l'agglomération.

Le principe adopté par le Grand Lyon a été de procéder uniquement à partir du repérage par les acteurs locaux partant du constat qu'une copropriété lorsqu'elle rencontre des difficultés, est en général repérée à un moment donné par un acteur de terrain (élu, acteurs sociaux, équipes locales des contrats de villes).

La démarche est alors la suivante :

- l'acteur (souvent la commune) qui a identifié une copropriété potentiellement en difficulté, interpelle le Grand Lyon
- la mission habitat demande à un acteur local de réaliser un diagnostic très rapide sur la base de questions clés à poser au syndic ou aux représentants de la copropriété.
- Si ce diagnostic très rapide semble confirmer des difficultés, le Grand Lyon peut alors convenir avec la commune concernée de lancer une étude diagnostic, qui sera réalisée par un opérateur.
- Suite à l'étude, une intervention pourra être définie pour répondre aux enjeux repérés.

En parallèle, le Grand Lyon cherche à évaluer l'ensemble des actions conduites dans les copropriétés, en consolidant les résultats des différentes opérations en cours, notamment lors des évaluations de projets.

D'autre part, cette démarche ne s'applique pas sur les copropriétés du parc ancien. Dans les quartiers anciens, le Grand Lyon met au point une procédure nouvelle, les PIG Immeubles Sensibles. L'objectif est de pouvoir traiter les immeubles non réhabilités sur les secteurs de centre ancien concernés par plusieurs OPAH successives. Ces PIG permettront de diagnostiquer un grand nombre d'immeubles en mono-propriété ou en copropriété et devraient aboutir à des actions individualisées et adaptées à chaque situation.

2 - LES PLANS DE SAUVEGARDE ET OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES COPROPRIETES

LES 5 PLANS DE SAUVEGARDE DE L'AGGLOMERATION LYONNAISE

Eléments recueillis auprès de Luc Graven, de la DDE / ANAH du Rhône

5 plans de sauvegarde engagés :

- 24 copropriétés,
- 4684 logements,
- 36 M€ de travaux (estimation 2004).

3 types de démarches :

- Requalifier ce qui ne sera pas démolit : copropriétés intégrées à des démarches de renouvellement urbain, (BRON Terrailon / SAINT-PRIEST Centre)
- Enrayer des dysfonctionnements ou des blocages et remettre à niveau des copropriétés en difficultés, (VENISSIEUX Grande Terre des Vignes - Montelier 2)
- Revaloriser des éléments urbains stabilisateurs ; remobiliser et tirer le marché par le haut (LYON 9ème Tour Panoramique / VAULX-EN-VELIN Cervelières-Sauveteurs)

Quelques éléments d'avancement :

- 5 décisions de principe (arrêtés préfectoraux),
- 3 conventions d'engagements,
- 2 programmes d'actions approuvés (arrêtés préfectoraux),
- des Projets Urbains aujourd'hui définis et validés, certaines copropriétés en attente de travaux importants.

Difficultés rencontrées :

- Calage des programmes de travaux (plans de patrimoine) : l'ampleur de certains programmes nécessite un échelonnement supérieur à 5 ans,
- Positionnement des partenaires publics et programmation des crédits (formalisation par conventions),
- Dispositifs de pré-financement en cours de calage fin 2004,
- Articulation avec des Projets Urbains qui introduisent des problématiques :
 - de relogement (logements voués à la démolition),
 - d'acquisitions publiques,
 - de restructuration (scissions...).
- « Apprentissage » en cours des dossiers ANRU
- Interventions sur le marché immobilier (à ce jour encore embryonnaires) :
 - Infléchir les mutations (accessions ou locatifs),
 - Eviter les transactions non souhaitables,
 - Portage temporaire.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DE LA TOUR PLEIN CIEL A SAINT ETIENNE

Éléments recueillis auprès de Monique Beaufile, de la DDE de la Loire

Une copropriété en difficulté

La copropriété Tour Plein Ciel (18 étages), située à l'extrémité Est de la dalle Forum, comportait à l'origine 90 logements et 6 locaux annexes. Suite à des transformations de logements, leur nombre est aujourd'hui de 107.

Cette copropriété rencontre depuis de nombreuses années de graves dysfonctionnements : vacance, impayés, insécurité, difficultés de gestion entraînant la nomination en 2001 d'un administrateur provisoire, spécialisation de l'occupation, avec une fuite des propriétaires occupants (19 propriétaires occupants seulement à ce jour). Cette situation a justifié la mise en place d'une commission Plan de Sauvegarde en 2001.

Le choix de la démolition (de la tour et du château d'eau) a été arrêté par la commission de Plan de Sauvegarde lors de sa séance du 27 février 2003 et son financement : 4,5 M€ acté par l'ANRU le 29 juillet 2004. Cette orientation a été retenue en raison :

- du coût élevé des travaux de réhabilitation, impliquant un fort investissement public pour solvabiliser les propriétaires,
- d'une dérive non maîtrisable de l'occupation avec l'installation d'un sous-marché dédié à des primo-arrivants captifs,
- d'une réinsertion très aléatoire de la tour dans le marché local du logement.

Cette démolition est également en cohérence avec la politique urbaine de dédensification de l'habitat retenue avec la stratégie de la ville, dans l'objectif de retendre le marché local.

Ce scénario a fait l'objet d'une large concertation : réunion publique, lettre d'information du GPV aux propriétaires et aux habitants....

Mise en place d'un dispositif pré opérationnel

- Une étude opérationnelle

En vue de réunir les conditions préalables nécessaires à la mise en œuvre de cette orientation, la ville a confié en décembre 2003 à la SEDL, une étude pré opérationnelle, visant à :

- identifier l'ensemble des propriétaires et préparer le dossier de DUP nécessaire pour s'assurer de la maîtrise foncière de la totalité des lots,
- identifier les besoins de relogement,
- préciser les conditions de faisabilité juridique, financière, sociale et technique de l'opération.

- Un plan de relogement

L'étude confiée à la SEDL devra notamment déboucher sur la définition d'un plan de relogement précis tenant compte des besoins de chacun des ménages, dans le cadre d'un dispositif partenarial associant ville, bailleurs sociaux et travailleurs sociaux.

Dans la situation actuelle, le relogement concernera :

- 19 propriétaires occupants (dont 2 locaux professionnels médicaux)
- environ 41 locataires, parmi lesquels de nombreux ménages en difficulté : personnes sous tutelle, primo arrivants,

- Un dispositif de maîtrise foncière

Par ailleurs, la ville a également mis en place un Droit de Préemption Urbain renforcé, afin de maîtriser l'évolution foncière dans cette période intermédiaire (mandat d'acquisition confié également à la SEDL).

Le phasage prévisionnel de l'opération est le suivant :

- 2004 : étude pré opérationnelle et dépôt de la DUP
- 2005-2006 : acquisition/relogement
- 2007 : démolition

Les missions d'acquisition des lots, de relogement, et de démolition seront confiées à un opérateur, qui sera désigné à l'issue de l'étude pré opérationnelle.

L'emprise de la tour sera ensuite intégrée au projet de réaménagement des espaces publics de la dalle Forum, en vue de réaliser un parc urbain attractif. L'étude de programmation de ce réaménagement est en cours de réalisation.

EXPERIENCE HORS REGION : OUTILS SPECIFIQUES MIS EN PLACE DANS LE CADRE DES PLANS DE SAUVEGARDE EN SEINE SAINT DENIS

Entretien avec Laurence Lefebvre, du Pact Arim de Seine Saint Denis

Plusieurs outils ont été mis en place dans le cadre des plans de sauvegarde en cours en Seine Saint Denis, département très fortement concerné par la problématique des copropriétés en grande difficulté (copropriétés récentes ou du parc ancien) :

- Fonds d'aide aux copropriétés pour le lancement des procédures à l'encontre des débiteurs (mis en place par certaines communes),
- Aide de la Région Îles de France : aide aux syndics, fonds pour travaux d'urgence, subventions pour les propriétaires occupants très modestes,
- Prêt de Petrofigaz pour le passage d'un système de chauffage collectif à un système individuel au gaz,
- Fonds d'Impayés de Charges dans certains programmes,
- Renégociation de prêt par les collecteurs 1%,
- FSL en place pour les copropriétaires endettés.

LA QUESTION DES COPROPRIETES A L'ANRU

Entretien avec Vincent de Baecque de la DIV

Géographie d'intervention de l'ANRU

L'ANRU intervient dans les territoires en ZUS; elle peut, **par dérogation** (au titre de l'**art.6** de la loi de « rénovation urbaine ») signée des ministres de la ville et du logement, étendre son action à des **territoires** présentant des **caractéristiques « économiques et sociales analogues »**.

Il est admis que les territoires GPV / ORU hors ZUS en bénéficient automatiquement (mais la dérogation doit néanmoins être formellement demandée) ; d'autres quartiers peuvent en bénéficier sur la base d'un « **indice de précarité** » (taux de chômage, de moins de 25 ans et de population adulte sans formation rapportés au potentiel fiscal de la commune) qui leurs donne un « rang virtuel » dans le classement des ZUS.

Modalités d'intervention financière en copropriété

(en attente de validation définitive : approbation du RGA et signature de la circulaire)

- **démolition** : 70% du déficit, 100% possible si restructuration urbaine d'îlot
- **portage** : 70% déficit, 100% possible si restructuration urbaine d'îlot
- **résidentialisation de copropriétés** : 50% plafond de travaux 10.000€/logt
- **ingénierie des copropriétés** (PdS Opah copro),
- et pour mémoire, pouvant également concerner des copropriétés
 - ingénierie en Quartier Ancien (Opah RU),
 - requalification d'îlots d'habitat dégradé : 50 à 80% du déficit
 - restructuration (patrimoine locatif spécifique : habitat minier...) : 25% du déficit

Présentation à l'ANRU de dossiers concernant les copropriétés

L'ANRU a déjà examiné différents dossiers concernant des copropriétés :

- **Nogent-sur-Oise : la Commanderie** 400 logts (256 démolis, 133 construits, 142 en 3 copropriétés résiduelles)
- **Clichy-sous-Bois : la Forestière** 509 logts (282 démolis dans une première phase)
- **Montfermeil : les Bosquets** 1200 logts (639 démolis dont 272 privés, 280 (sociaux) réhabilités et 280 en acquisition-amélioration)
- **St Etienne : Tour Plein Ciel** 90 logts démolition totale, mais discussion en Comité d'Engagement (CE) sur Montreynaud (attente d'une convention globale sur les 4 quartiers concernés)
- D'autres sites sont en cours d'élaboration :
- **St Priest : les Alpes** démolition de 200 logts et projet urbain de restructuration sur le centre ville
- **Bron : Terrailon**, démolitions partielles sur 2 copropriétés et restructuration urbaine du quartier
- **Garges-les-Gonesse** : démolition envisagée d'une copropriété
- **Argenteuil** : interventions sur les copropriétés du **Val d'Argent**
- **Grigny** : copropriété de Grigny 2, restructuration pour produire du logement familial (3 et 4P) en accession

3 - LA VENTE DU PATRIMOINE HLM, PRODUCTION DE NOUVELLES COPROPRIETES A VOCATION SOCIALE

Les organismes HLM n'ont pas pour vocation première de créer des copropriétés. Et pourtant ils connaissent déjà les copropriétés car ils y interviennent à différents titres :

- pour faciliter la mise en œuvre de travaux lorsqu'ils sont devenus copropriétaires dans des copropriétés en difficulté (souvent à la demande des collectivités publiques) et parfois pour réaliser du portage temporaire...
- en tant que propriétaire plus « classique » dans des copropriétés où ils ont acquis ponctuellement des lots,
- en tant que propriétaire et parfois syndic des ensembles anciennement locatifs qu'ils ont mis en vente.

Le projet de loi « Propriété pour tous », devenu « Habitat pour tous » a cherché à reposer la question de l'accession sociale par le biais notamment de la vente du patrimoine HLM.

Orientations nationales et position des organismes HLM en Rhône Alpes

Entretien avec Sophie Béthenod de l'ARRA HLM

Les conditions de la vente HLM sont définies par les lois du 23 décembre 1986 et du 21 juillet 1994

Débat national sur la vente HLM au sein du Conseil Social du 20 janvier 2004 :

Points positifs : un élément de mixité, de diversité sociale, qui peut répondre aux attentes de certains locataires (prix en dessous du marché).

Réserves : la vente HLM ne doit pas marquer un **désengagement financier de l'Etat** ; les règles qui président à la vente devront être **modulées et maîtrisées** pour s'adapter aux situations locales (Plans Locaux de l'Habitat) et aux structures des organismes ; l'attention doit être portée sur le risque de la **création d'un parc locatif social spécialisé** pour les populations les plus fragiles

Etat des lieux : place de la vente HLM dans les plans stratégiques depuis 10 ans

Eléments recueillis auprès de la DRE et DDE 69

Les organismes HLM soumettent chaque année à la DDE les programmes qu'ils souhaitent mettre en vente. Deux types de vente peuvent avoir lieu : vers un autre organisme HLM (« vente en bloc ») ou vers des particuliers.

La vente aux particuliers concerne des maisons individuelles (ce qui n'entraîne en général pas la création de copropriétés -sauf si espaces communs à plusieurs maisons) et des logements collectifs (qui deviennent des parties privatives de copropriété). C'est bien sûr ce dernier cas qui nous intéresse plus particulièrement car il nécessite une démarche spécifique et plus complexe.

Dans le Rhône, le nombre de **logements autorisés à la vente** depuis 10 ans (1994-2004) est en moyenne, tous organismes confondus, de **270 par an**. C'est un **volume peu important** qui montre une certaine prudence des organismes HLM face à ces ventes. Le nombre de logements réellement vendus chaque année est encore nettement inférieur car un programme autorisé à la vente demande des années avant d'être complètement commercialisé.

En Rhône-Alpes, sur 4 ans (1999-2002), la tendance est à la vente vers d'autres organismes HLM jusqu'en 2002 puis c'est la vente aux particuliers qui prend le dessus mais les volumes vendus restent relativement faibles : **150 logements vendus par an** tous organismes confondus en Rhône-Alpes.

Pour les ventes de logements collectifs HLM à des particuliers, on peut différencier 3 groupes de départements :

- Rhône, Ain, Isère : de 30 à 70 logements vendus (par an et par département) ;
- Loire : de 10 à 30 logements vendus ;
- Ardèche, Drome, Savoie et Haute Savoie : moins de 10 logements vendus.

De la décision pour mettre en vente un programme à la gestion de l'immeuble en copropriété : expérience de l'OPAC du Grand Lyon

Entretien avec Gaëlle Duranton de l'OPAC du Grand Lyon

Avant mise en vente :

- Réflexions au sein du conseil d'administration : favoriser la mixité, fidéliser les locataires présents depuis longtemps et qui souhaitent rester, dégager une plus value pour construire ou réhabiliter,
- Objectif en nombre de ventes / an fixé par le conseil d'administration,
- Choix de l'ensemble immobilier,
- Demande autorisation Préfet et avis du Maire,
- Diagnostics technique, financier, foncier, juridique, analyse de la population en place (classe d'âge),
- => validation de la décision de mettre en vente

Mise en vente

- Démarche de mise en copropriété,
- Travaux sur le clos et le couvert,
- Prix de vente en général 20% en dessous du marché immobilier,
- Information des locataires de l'immeuble mis en vente + publicité dans le journal d'information envoyé à tous les locataires de l'Opac du Grand Lyon,
- Vente de logement vacant ou vente du logement aux locataires en place,
- Rencontre avec les propriétaires potentiels : explications sur les prêts, les mensualités, information sur le fonctionnement de la copropriété,

Gestion de la copropriété

- Syndic professionnel : structure interne à l'Opac du Grand Lyon nommée OPAC syndic,
- Vie de la copropriété : l'Opac du Grand Lyon fait automatiquement partie du conseil syndical,
- Revente : le directeur général rencontre le vendeur, si vente dans l'année suivant l'achat, il y a préemption.

Eléments de débat

Les organismes sont plus ou moins ouverts à la démarche ; deux grandes stratégies se dégagent : soit vendre à la **demande des locataires** et donc de façon marginale, soit organiser la **vente du patrimoine « amorti » à une échelle plus importante**.

La vente est très **longue** et la gestion d'une copropriété compliquée : lorsqu'un immeuble est mis en vente, seuls quelques logements sont acquis, les autres restant locatifs car les locataires en place ne souhaitent pas acheter.

La réfection des immeubles prend du temps, de même que les différentes démarches juridiques de mise en copropriété.

Les demandes d'autorisation demanderaient à être revues, notamment le délai de deux mois pour que le maire et le conseil municipal donnent leur avis, qui est jugé trop court.

L'organisme HLM est syndic de droit tant qu'il est propriétaire d'un logement, certains organismes ont fait le choix d'être syndic, d'autres font appel à des syndics extérieurs. A terme, les organismes HLM souhaitent en général se retirer de la copropriété.

La vente HLM cherche encore son public cible, comme en témoignent les deux questions suivantes posées par différents participants :

- Pourquoi faire **sortir systématiquement du quota SRU** les logements sociaux vendus (cela réduit le nombre de logement HLM sur une commune au regard de la loi SRU) ? Cette forme d'accession est pourtant une **accession sociale**, les acheteurs ne pouvant pas acheter de logement sur le marché immobilier classique.
- A contrario on peut aussi se poser la question : la vente HLM permet-elle vraiment une accession très sociale ? Ou bénéficie-t-elle plus à des ménages bien au dessus des plafonds HLM ?

Des réflexions sont en cours sur un **dispositif de sécurisation**.

Les **plans stratégiques de patrimoine** envisagent une **accélération** du processus d'ouverture à la vente avec la définition de stratégies à court, moyen et long terme.