

25 MARS 2021



BATIM CLUB

Chrystel Gueffier-Pertin
Conseillère “Accession sociale, vente Hlm,
copropriété”

USH – DMOP





PARTIE **01**

**Pourquoi
s'interroger sur
les copropriétés
en difficulté, en
tant qu'organisme
Hlm ?**

Les chiffres clés de la situation des copropriétés en France

Les chiffres clés de la situation des copropriétés en France (source ANAH – 2020) :

740 000 copropriétés soit 9,7 millions de logements représentant 26% du parc résidentiel national

180 000 copropriétés soit 2,3 millions de logements potentiellement fragiles ou en difficulté soit près de 23% du parc en copropriété

81 400 copropriétés soit 1 million de logements sont en « passoire énergétique » (étiquette F et G) soit près de 11% du parc en copropriété

Etat des lieux des copropriétés en fonction de leur degré de déqualification

Des copropriétés fragiles :

→ présentant un ou plusieurs dysfonctionnements

- ✓ Trésorerie obérée : impayés de charges copropriétaires
 - ✓ Retard d'entretien : débuts de dégradations, refus de travaux
 - ✓ Difficultés de gouvernance : pas de conseil syndical, peu d'AG, ...
- nécessitant des actions de prévention



POPAC

Etat des lieux des copropriétés en fonction de leur degré de déqualification

Des copropriétés en difficulté

→ Présentant plusieurs dysfonctionnements d'ordre social, technique, financier, nécessitant des actions de redressement (éligibles aux dispositifs publics : Plans de sauvegarde, OPAH) sous peine d'entrer dans une spirale de la copropriété dégradée :

- ✓ perte de valeur des logements,
- ✓ modification sociologique de la composition des copropriétaires,
- ✓ aggravation des difficultés financières et dégradation du bâti...



Plan de
sauvegarde,
OPAH,
ORCOD

Des copropriétés dégradées

→ concentrant plusieurs dysfonctionnements graves éligibles aux dispositifs publics (Plans de sauvegarde, OPAH, ORCOD...) et requérant le placement sous administration provisoire.

Des copropriétés en situation d'extrême gravité → ne pouvant plus se maintenir dans le statut de copropriété / nécessitant une transformation (démolition/recyclage en LLS)

Les dispositifs publics en place

Les dispositifs d'accompagnement des collectivités sont mis en place par l'Etat en fonction du degré de déqualification de la copropriété :

prévention

- ✓ POPAC : programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés
- ✓ PDS : plan de sauvegarde

redressement

- ✓ OPAH CD : volet copropriété dégradée d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat

transformation

- ✓ ORCOD : opérations de requalification des copropriétés dégradées
- ✓ ORCOD IN : opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national

Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Dispositif judiciaire : l'administration provisoire → Mise sous tutelle de la copropriété

Administrateur provisoire nommé par le juge (liste des administrateurs judiciaires)

La copropriété est placée sous les dispositions de la loi concernant les copropriétés en difficulté (**art. 29-1 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965**).

L'administrateur provisoire se voit confier **tous les pouvoirs du syndic** dont le mandat cesse immédiatement et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26) et du conseil syndical.

L'administrateur provisoire peut être assisté par un tiers désigné par le président du tribunal judiciaire pour conduire le redressement de la copropriété → syndic-assistant

Objectif : assainir et redresser la copropriété

Mesures prises : gel de certaines créances antérieures à la décision (pour 12 mois) , interruption de toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision ; mise en place d'un plan d'apurement des dettes.



PARTIE **02**

**Comment
contribuer au
traitement des
copropriétés en
difficultés ? Quel
rôle pour
l'organisme Hlm ?**

Intervenir au sein des copropriétés en difficulté : les enjeux pour les organismes Hlm

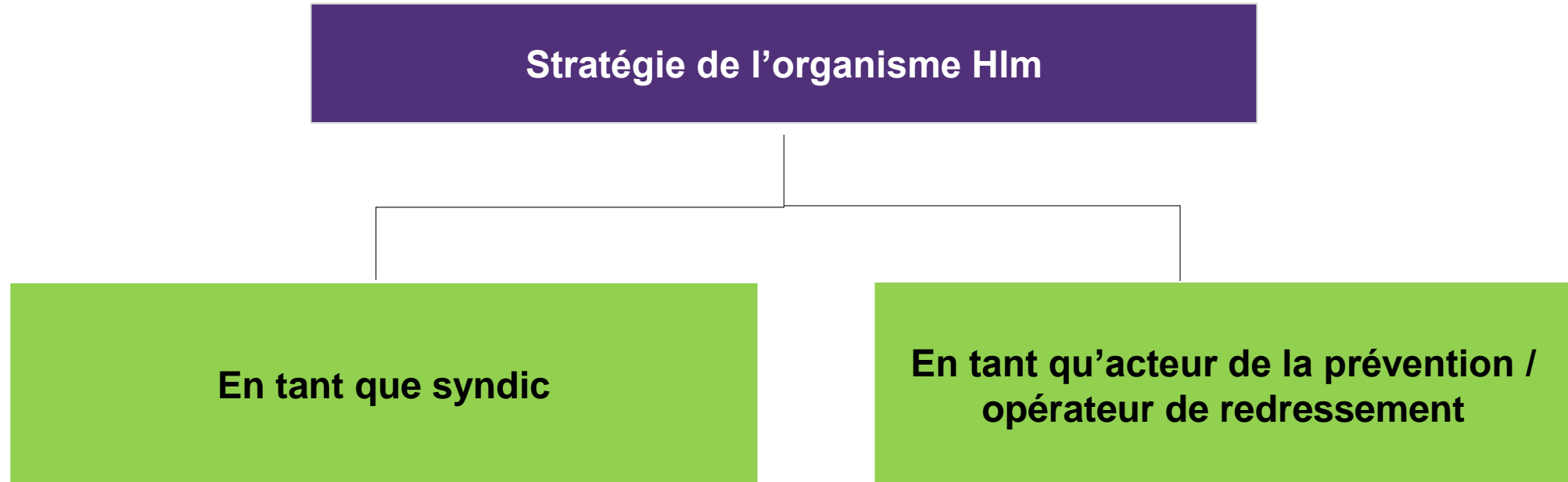
- Répondre à la mission sociale dans le but d'aider les familles en difficulté qui habitent ces copropriétés
- Se positionner auprès de la collectivité comme acteur durable du territoire et opérateur global au service des problématiques urbaines
- Intervenir au sein de ces copropriétés dont la dégradation peut avoir des impacts significatifs sur l'attractivité du quartier au sein duquel l'organisme Hlm est fortement implanté
- Contribuer à développer son expertise « syndic de redressement de copropriété »

Des modes d'intervention actuels adaptés à la diversité des situations rencontrées par les organismes Hlm

Quelle implication des organismes Hlm aux cotés des collectivités locales confrontées à l'existence d'ensembles immobiliers rencontrant des dysfonctionnements divers :

- ❖ Sociaux
- ❖ Financiers
- ❖ Techniques
- ❖ Gouvernance de la copropriété

Les modes opératoires de l'organisme Hlm dans les copropriétés en voie de fragilisation ou en difficulté



Sollicitation des OLS par les collectivités locales pour intervenir dans des copropriétés en fonction de leur degré de déqualification

	Rôle de l'organisme Hlm
Copropriété en perte d'attractivité / en voie de fragilisation sous administration classique (hors dispositif public)	<p>Acteur de la prévention : syndic de copropriété et administrateur de biens</p> <p>Acteur de l'observation et de l'identification des copropriétés fragiles (copropriétaire-bailleur)</p> <p>Lanceur d'alerte du territoire (bailleur hlm gestionnaire d'un parc locatif à proximité de copropriétés fragiles)</p>

	Rôle de l'organisme Hlm
<p>Copropriété en difficulté / dégradée sous administration classique</p>	<p>Les organismes Hlm (offices publics, SA Hlm, coopérative Hlm) peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acteur du redressement : en tant que syndic de copropriété situées dans des OPAH et ORCOD et en tant qu'administrateur de biens dans ces mêmes copropriétés (sauf pour les OPH → uniquement en OPAH) • Opérateur du redressement : portage temporaire ciblé de lots dans des copropriétés en PDS, OPAH, ORCOD (sauf pour les OPH) → objectif : revente • Réalisation de prestations de service pour le compte du SDC en PDS, OPAH, ORCOD
<p>Copropriété en difficulté / dégradée sous administration provisoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acteur de la transformation : syndic-assistant au coté de l'administrateur provisoire • Dans le cadre d'une copropriété placée sous administration provisoire renforcée : opérateur au côté de l'administrateur provisoire pour la mise en œuvre de missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération de travaux

Atouts et compétences de l'OLS pouvant être mobilisés selon le mode d'intervention retenu

- Gestionnaire d'un parc locatif
- Expertise juridique
- Compétences financières en maintenance de patrimoine, optimisation des charges, pré-contentieux /contentieux
- Expertises d'urbaniste et aménageur
- Expertises de la maîtrise d'ouvrage
- Compétence de relogement
- Capacité à accompagner les ménages modestes
- Syndic de copropriété



PARTIE **03**

L'organisme Hlm, syndic de copropriété

Le rôle clé du syndic dans le redressement de la copropriété

→ **Trop peu de syndics volontaires pour traiter ces problématiques, car :**

- Un environnement mal maîtrisé
- Des situations à risques généralisées
- Des coûts de gestion des copropriétés en difficulté très supérieurs à la moyenne et insuffisamment financés pour équilibrer les activités des syndics

→ **Des syndics découragés ou démobilisés**

→ **Mais néanmoins de nombreux syndics impliqués et investis**

Le rôle clé du syndic dans le redressement de la copropriété



Le besoin de syndics aguerris et impliqués pour intervenir auprès des copropriétés en difficultés :

- L'Anah, des collectivités locales et des services de l'Etat expriment des demandes d'accompagnement par des syndic investis au plus près des territoires
- Des opérateurs ont besoin de points d'appui solides pour intervenir
- Des copropriétaires sont à la recherche de professionnels impliqués et sécurisants

Un Plan Initiative Copropriétés ambitieux qui exige des acteurs à la hauteur des enjeux et des fonds publics mis en œuvre

Des syndicats impliqués mais peu reconnus

- **Certification « QualiSR - Syndic - Prévention - Redressement »**, mise en œuvre par l'Association QualiSR
- Enjeu : émergence de syndicats spécialisés dans le redressement de copropriétés
- Véritable atout pour accompagner les copropriétés en difficultés
- Reconnaissance des savoir-faire des équipes du syndicat vis-à-vis des partenaires/acteurs de la copropriété

Association QUALI SR



Certification mise en place en 2018 avec SGS-Qualicert avec agrément Cofrac

Depuis 2018 promotion de la certification auprès de l'ensemble des acteurs concernés (site Internet, Salons, évènements organisés par l'association, presse, réunions régionales, etc.)

5 syndicats certifiés à Montpellier, Strasbourg, Mulhouse, Lyon et Viry-Châtillon (IdeF),

5 syndicats accompagnés en préparation active de l'audit et 4 autres ont rendez-vous pour commencer la préparation

4 syndicats du réseau Immo de France en accompagnement interne par Procivis Immobilier

12 syndicats membres à candidature déclarée et 4 autres en attente de confirmation...

➔ **Réalisations et perspectives**

➔ Certification - 2018

➔ 5 syndicats certifiés – 2019

➔ 18 certifiés 2020/2021

➔ 34 certifiables à horizon 2022

Le référentiel : 12 chapitres, 44 engagements, 200 critères de suivi



- 1. Prise de connaissance préalable de la copropriété pour établir un contrat de syndic adapté à la situation**
- 2. Reprise des éléments de la gestion antérieure**
- 3. Identification de la situation de la gestion administrative de la copropriété**
- 4. Identification de la situation de la gestion technique de la copropriété**
- 5. Élaboration et mise en œuvre d'un plan d'action concerté**
- 6. Maîtrise des charges**
- 7. Recouvrement des charges et suivi des procédures**
- 8. Mise en place et entretien de relations adaptées avec le conseil syndical**
- 9. Mise en place et entretien de relations adaptées avec les copropriétaires et occupants**
- 10. Relations avec les autorités de police et de justice**
- 11. Engagements spécifiques en cas d'existence d'un dispositif d'intervention publique**
- 12. Satisfaction Client**

Objectif : créer un réseau de « syndicats de confiance »

Un intérêt bien compris :

- Pour les syndicats qui seront certifiés :
 - Être identifié, être reconnu, comme syndicat de confiance pour les collectivités, agences et services de l'Etat, les opérateurs et autres intervenants (administrateurs judiciaires..) ainsi que pour les copropriétaires
 - Être valorisé comme un des interlocuteurs des pouvoirs publics (collectivité locales et acteurs publics...) sur les problématiques de l'habitat local.
 - Avoir un accès prioritaire aux aides à la gestion
- Pour les acteurs du redressement :
 - S'appuyer sur un professionnel aguerri et mobilisé pour mener les études et planifier les projets de réductions de charges
 - Apporter les aides en toute sécurité avec un acteur loyal et mobilisé
- Pour les copropriétés fragiles : compter sur un professionnel investi dans son rôle social

Objectif : créer un réseau de « syndicats de confiance »

Développer le réseau des syndicats

- Transformation de l'adhésion à QualiSR en **label** pour constituer une 1^{ère} étape à la certification et guider plus de syndicats vers la certification QualiSR
- Actualiser le dossier tous les deux ans pour sécuriser la qualité des syndicats adhérents porteur de la marque QualiSR
- Développer des actions de communication et de recrutement avec les fédérations professionnelles, les opérateurs et l'USH

Merci de votre attention

