



**Est
Ensemble
Grand Paris**



Propositions d'accompagnement pour les copropriétés d'habitation de la Noue à Bagnolet

REUNION PUBLIQUE

28 NOVEMBRE 2017

Propositions pour les copropriétés d'habitation de la Noue



- ▶ **Réunion publique de ce soir : propositions de dispositifs d'accompagnement pour les copropriétés d'habitation**
- ▶ ***Prochaine réunion publique en janvier 2018 sur le PRU 1 (réaménagement de la dalle/rénovation centre Toffoletti)***

Propositions pour les copropriétés d'habitation de la Noue



- ▶ Dispositifs opérationnels par copropriété
- ▶ Programmes de travaux et subventions publiques
- ▶ Portage ciblé et provisoire de logements

B4 : proposition d'un PDS post-travaux pour permettre un redressement durable



Situation actuelle 241 logts (dont 11 LLS) 56 % PO	Suivi transitoire (jusqu'à la mise en place d'un nouveau dispositif)	Proposition de futur dispositif d'accompagnement post-travaux (démarrage envisagé mi-2018)
<ul style="list-style-type: none">• Administration provisoire (Maître Blériot)• Travaux achevés avec quelques dernières réserves• Impayés au 21/09/17 : 1,9 million € soit 175 % du budget prévisionnel (BP)• Projection d'impayés après versement des aides individuelles (2018) : env. 1,4 million €	<ul style="list-style-type: none">• Suivi financier• Suivi gestion<ul style="list-style-type: none">➤ commission impayés• Suivi social<ul style="list-style-type: none">➤ commission sociale	<p><input type="checkbox"/> <u>Plan de sauvegarde post-travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Objectifs :<ul style="list-style-type: none">➤ résorber la dette des copropriétaires➤ accompagner les ménages en difficulté➤ normaliser la gestion à terme : sortie progressive de l'administration provisoire• Un outil à la hauteur des difficultés actuelles :<ul style="list-style-type: none">➤ 5 ans➤ Possibilité de financement d'un portage ciblé et provisoire de lots➤ Droit à l'aide juridictionnelle (hors administration provisoire)➤ Accès de droit au FSL copropriété

B5 : proposition d'un PDS post-travaux pour permettre un redressement durable



Situation actuelle 47 logts - 77% PO Syndic : Loiselet/Daigremont	Suivi transitoire (jusqu'à la mise en place d'un nouveau dispositif)	Proposition de futur dispositif d'accompagnement post-travaux (démarrage envisagé mi-2018)
<ul style="list-style-type: none">• Poursuite partielle des travaux de réhabilitation et litige avec entreprise de façade• Conséquences financières en cours d'évaluation• Amélioration des relations avec le syndic• Impayés au 27/09/17 : 202 852 € (110 % du BP) mais 97 652 € avec aides individuelles à l'issue des travaux	<ul style="list-style-type: none">• Suivis technique et financier des travaux• Suivi gestion<ul style="list-style-type: none">➤ commission impayés• Suivi social<ul style="list-style-type: none">➤ commission sociale	<p><input type="checkbox"/> <u>Plan de sauvegarde post-travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Objectifs essentiels :<ul style="list-style-type: none">➤ améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété➤ résorber la dette des copropriétaires➤ accompagner les ménages en difficulté• Le PDS un outil à la hauteur de la dette actuelle :<ul style="list-style-type: none">➤ 5 ans➤ Possibilité de financement d'un portage ciblé de lots➤ Droit à l'aide juridictionnelle (hors adm. provisoire)➤ Accès de droit au FSL copropriété• <i>Eventuellement un dispositif de type POPAC si très forte résorption de la dette d'ici le 1^{er} trimestre 2018</i>

B7 : proposition d'un PDS pour permettre une réhabilitation globale



Situation actuelle

150 logts (dont 6 LLS)
79% PO
Syndic : Ségine

Suivi transitoire (jusqu'à mise en place d'un nouveau dispositif)

Proposition de futur dispositif d'accompagnement travaux (démarrage envisagé mi-2018)

- Conseil syndical déjà mobilisé par projet de traitement des façades
- Proportion plus élevée de ménages solvables mais nombreux ménages très modestes
- Impayés au 31/12/2016 : 94 757 € (21% du BP)
- Besoins de travaux : estimés à 4,4 millions € (QP moy. : 29 k€)

A partir de janvier 2018

- **Préparation à un programme de travaux**
- **Amélioration de la situation financière**
 - mise en place d'une commission impayés
- **Aide à la solvabilisation individuelle**
 - suivi social de ménages en difficulté

Plan de sauvegarde

- **Objectifs essentiels :**
 - améliorer la situation financière de la copropriété
 - accompagner les ménages en difficulté
 - accompagner la copropriété vers un programme global de travaux
- **Un outil à la hauteur du coût des travaux et des ressources des copropriétaires :**
 - 5 ans (+2 éventuels)
 - Optimisation subventions publiques : jusqu'à 50% avec déplafonnement pour ANAH
 - Aide juridictionnelle + FSL copropriété + portage

B3 : proposition d'un PDS pour permettre une réhabilitation globale



Situation actuelle

110 logts (dont 12 LLS)
73% PO
Syndic coopératif

Suivi transitoire (jusqu'à la mise en place d'un nouveau dispositif)

Proposition de futur dispositif d'accompagnement travaux (démarrage envisagé mi-2018)

- Intérêt pour projet de réhabilitation, si compatibilité avec moyens des copropriétaires
- Proportion plus élevée de ménages solvables mais nombreux ménages très modestes
- Impayés actuels : ± 65 000 € (± 14 % du BP) (hors appel de fonds Jourda)
- Besoins de travaux : estimés à 2,7 millions € (QP moy. : 24,5 k€)

Depuis sept./nov. 2017

- **Préparation à un programme de travaux**
 - Réunions techniques
- **Amélioration de la situation financière**
 - Réunions sur procédures impayés

Plan de sauvegarde

- **Objectifs essentiels :**
 - améliorer la situation financière de la copropriété
 - accompagner les ménages en difficulté
 - accompagner la copropriété vers un programme global de travaux
 - passage à un syndic professionnel
- **Durée et financements à la hauteur du coût des travaux et des ressources des copropriétaires :**
 - 5 ans (+2 éventuels)
 - Optimisation subventions publiques / travaux : jusqu'à 50% avec déplafonnement pour ANAH
 - Aide juridictionnelle + FLS copro + Portage

B2 : proposition d'un PDS pour permettre un redressement avant travaux



Situation actuelle 36 logts / 64% PO Syndic : Fontenoy	Suivi transitoire (jusqu'à la mise en place d'un nouveau dispositif)	Proposition de futur dispositif d'accompagnement (pré-)travaux (démarrage envisagé mi-2018)
<ul style="list-style-type: none">• AG du 25 octobre 2017 : nouveau syndic et renouvellement du conseil syndical• Proportion très importante de ménages très modestes• Impayés au 31/12/2016 : 107 692 € (90% du BP)• Besoins de travaux : estimés à 1,5 million € (QP moy. : 40 k€) avec besoins urgents (ascenseurs, étanchéité toiture-terrasse...)	<p><u>Depuis septembre 2017</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mobilisation des instances de gestion<ul style="list-style-type: none">➤ préparation de l'AG... <p><u>A partir de janvier 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Amélioration de la situation financière ?<ul style="list-style-type: none">➤ commission impayés ?	<p><input type="checkbox"/> <u>Plan de sauvegarde (pré-)travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Objectifs essentiels :<ul style="list-style-type: none">➤ stabiliser la gestion et résorber les impayés➤ engagement de travaux d'urgence➤ accompagner les nombreux ménages en difficulté➤ préparer un futur programme de réhabilitation• Un outil à la hauteur de l'ampleur des travaux et des ressources des copropriétaires :<ul style="list-style-type: none">➤ 5 ans (+2 éventuels)➤ Optimisation subventions publiques / travaux : jusqu'à 50% avec dé plafonnement pour ANAH➤ Aide juridictionnelle + FSL copro + portage

B1 : proposition d'un PDS pour permettre un redressement avant travaux



Situation actuelle 60 logts / 67% PO Syndic : Ségine	Suivi transitoire (jusqu'à la mise en place d'un nouveau dispositif)	Proposition de futur dispositif d'accompagnement (pré-)travaux (démarrage envisagé mi-2018)
<ul style="list-style-type: none">• Proportion très importante de ménages très modestes• Impayés au 31/12/2016 : 89 536 € (49% du BP) <i>(intégrant un important appel de fonds récent pour travaux)</i>• Besoins de travaux : estimés à 1,7 millions € (QP moy. : 29 k€)• Doutes du Conseil syndical sur capacités financières des propriétaires et leur volonté de s'engager dans la démarche	<p><u>A partir de janvier 2018</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Amélioration de la situation financière ?• commission impayés ?	<p><input type="checkbox"/> <u>Plan de sauvegarde (pré-)travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Objectifs essentiels :<ul style="list-style-type: none">➤ stabiliser la gestion et résorber les impayés➤ accompagner les nombreux ménages en difficulté➤ préparer un futur programme de réhabilitation• Un outil à la hauteur de l'ampleur des travaux et des ressources des copropriétaires :<ul style="list-style-type: none">➤ 5 ans (+2 éventuels)➤ Optimisation subventions publiques / travaux : jusqu'à 50% avec déplafonnement pour ANAH➤ Aide juridictionnelle + FSL copro + portage

Programmes de travaux : Autonomie de chaque copropriété



Les copropriétés décident elles-mêmes de leurs futurs programmes de travaux

- **Chaque copropriété décide de voter ou non en Assemblée Générale :**
 - Principe des travaux
 - Choix de l'architecte
 - Choix des entreprises
 - Montant et calendrier des travaux
 - Calendrier des appels de fonds...
- **Proposition d'accompagnement par un opérateur :**
 - L'opérateur peut accompagner la copropriété dans ses réflexions et ses démarches pour élaborer un programme de travaux : priorités, options, subventions...
 - Sa mission serait intégralement financée par les pouvoirs publics (Est Ensemble, ANAH, Caisse Dépôts) dans le cadre d'un Plan de sauvegarde : nécessité d'un engagement préalable des copropriétaires dans la démarche

Programmes de travaux : identification des besoins et estimations des coûts



Besoins et coûts de travaux estimés dans le cadre du diagnostic

- **Besoins de travaux identifiés par Ville & Habitat :**
 - Traitement des façades avec isolation par l'extérieur et changement des fenêtres
 - Mises aux normes : sécurité incendie, électricité, gaz ...
 - Amélioration des halls et accès ; suppression vide-ordures
 - Pour B2 : mise aux normes ascenseurs et toiture terrasse



- **Premières estimations de quote-part moyenne par logement (sans prise en compte des subventions publiques) :**
 - B7/B3/B1 : environ 25-30 000 €/logement
 - B2 : environ 40 000 €/logement (avec ascenseurs et toiture-terrasse)

Programmes de travaux : possibilités de subventions publiques (PDS)



D'importantes subventions publiques sont possibles

- Financeurs possibles : ANAH, Est Ensemble, Conseil régional, Conseil départemental
- Programmes de travaux devant être cohérents et nécessité de performances énergétiques
- **2 types de subventions :**
 - **Aides au syndicat** des copropriétaires : partagées entre tous les copropriétaires
 - **Aides individuelles** :
 - liées aux ressources pour les propriétaires occupants
 - et à un conventionnement du loyer pour les propriétaires bailleurs
- **Reste-à-charge moyen par copropriétaire :**
 - 8 500 / 10 000 € pour B7/B3/B1 = 32/35 % du coût des travaux
 - 15 700 € pour B2 = 39 % du coût des travaux
- **Reste-à-charge moyen par copropriétaire occupant avec ressources très modestes :**
 - 4 650 / 5 260 € pour B7/B3/B1 = 18/19 % du coût des travaux (sans mixage des aides)
 - 10 470 € pour B2 = 26% du coût des travaux (sans mixage des aides)

Exemples de reste-à-charge par copropriétaire

(sur la base d'une quote-part travaux de 30 000 €
et des subventions publiques disponibles à ce jour)



Plan de sauvegarde Avec barème 2017 sur revenus 2015 (revu tous les ans, selon la taille du ménage)	Propriétaire Occupant hors plafond ou Propriétaire Bailleur sans convention	Ressources « modestes »	Ressources « très modestes »
Exemple : Couple avec 2 enfants (4 personnes)	Supérieur à <u>49 799 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2 (PO)	Entre <u>49 799 € et 40 905 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2	Inférieur à <u>40 905 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2
Exemple : Couple sans enfant (2 personnes)	Supérieur à <u>35 510 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2 (PO)	Entre <u>35 510 € et 29 171 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2	Inférieur à <u>29 171 €</u> Revenus fiscaux référence année n-2
<u>Montant des aides et du reste-à-charge</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Aides SDC + individuelles : 16 197 € ➤ Reste-à-charge : 13 803 € (46%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aides SDC + individuelles : 22 183 € ➤ Reste-à-charge : 7 817 € (26%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aides SDC + individuelles : 24 318 € ➤ Reste-à-charge : 5 682 € (19%)

ATTENTION = Le calcul définitif dépend :

*Le calcul individuel sera réalisé par l'opérateur retenu
pour le dispositif avec une information personnalisée*

- du montant et de la nature des travaux
- des économies d'énergie prévisionnelles
- de la situation : propriétaire occupant ou bailleur
- des revenus fiscaux de chaque copropriétaire occupant

Projet de portage ciblé et temporaire de logements



Priorité = maintenir le maximum de ménages dans les lieux dans leur statut actuel

- **Accompagnement des copropriétaires** : échéanciers de paiement, prêts complémentaires, FSL...
 - **Mais un certain nombre de ménages ne pourra peut-être pas se maintenir comme copropriétaires** : très faibles ressources et importance des dettes actuelles ou des futurs efforts financiers nécessaires en cas de programmes de travaux
- **Stratégie de portage pour accompagner en priorité les ménages occupants en grande difficulté**

Portage ciblé de logements : hypothèses d'intervention

- Objectif principal : **accélérer la résorption des impayés**
 - Logement acquis par un bailleur social mais restant **privé** (revente après quelques années)
 - Intervention envisagée au cas par cas, avec priorité aux **propriétaires occupants**, et autres situations envisagées (adjudications...)
 - Possibilité de **maintien dans les lieux** du propriétaire (devenant alors locataire) ou de **relogement** dans le parc social
- **Dans un 1^{er} temps projet pour B4 et B5** : objectif mi 2018 ; potentiel d'environ 10/20 logements ; discussions en cours avec *Grand Paris Habitat* (bailleur acquéreur des « dents creuses »)

Calendrier prévisionnel de mise en place des dispositifs d'accompagnement des copropriétés



Concertation avec copropriétés	Approbation des nouveaux dispositifs	Mise en œuvre des nouveaux dispositifs
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Sept.-oct. 2017 : réunions avec chaque conseil syndical des copropriétés d'habitation</i> ➤ <i>10 novembre 2017 : 2^e commission d'élaboration de Plan de sauvegarde</i> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 28 novembre 2017 : <u>réunion publique copropriétés d'habitation</u> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Février-avril 2018 : Approbation par partenaires publics <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mai-juillet 2018 : Copropriétés d'habitation = <u>approbation en Assemblée Générale du principe d'engagement dans la démarche de Plan de sauvegarde</u> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Juillet 2018 : Dernière commission d'élaboration de Plan de sauvegarde ➤ Juillet 2018 : Choix de l'opérateur ➤ Juin-juillet 2018 : Signature des conventions pour dispositifs (Plan de sauvegarde...) et portage de logements (B4 et B5) ➤ Rentrée 2018 : Réunions publiques de lancement avec nouvel opérateur (par copropriété d'habitation)