

COPROPRIÉTÉ FRAGILISÉE ET COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Quels risques,
quelles opportunités
pour les organismes
de logements
sociaux ?

Paris,
12 et 13 septembre 2017

Aujourd'hui un million de logements sur les sept millions de résidences principales en copropriété sont en situation de fragilité, voire de grande fragilité (source : rapport Braye de l'ANAH), et la montée en puissance des opérations mixtes et de la vente hlm augmente ce risque... Surtout quand le bailleur social n'est pas majoritaire et que les accidents de parcours des nouveaux copropriétaires mettent en péril la bonne gestion de l'ensemble immobilier.

Face à ce fléau, beaucoup de collectivités se tournent vers les bailleurs sociaux.

Comment répondre à la commande politique et maîtriser les processus de sécurisation voire de redressement des copropriétés ? Quelles stratégies internes et outils mobiliser ?



Mardi 12 septembre

Démarrage de la journée 9h15.

- » S'y retrouver dans les dispositifs publics et judiciaires : mise au point juridique et institutionnelle
 - » Le rôle des différents acteurs : ANAH, État et collectivités locales
 - » Les outils et financements proposés par l'ANAH : POPAC, VOC, OPAH, Plan de sauvegarde...
 - » Les procédures judiciaires : ce que prévoit la loi
- » Opportunités et risques pour les bailleurs sociaux : quelle stratégie adopter, pourquoi y aller et avec quels outils ? Comment sécuriser son intervention ?
 - » Des enjeux politiques, stratégiques et patrimoniaux : pourquoi les bailleurs sociaux doivent se positionner sur les copropriétés en difficulté
 - » Mais des opérations qui peinent à s'équilibrer et qui peuvent s'avérer risquées...
 - » En réponse : les innovations en termes de portage, de gestion et de financements
- » Analyse de la stratégie de Batigère SAREL : du donneur d'alerte à l'intervention dans les copropriétés fortement dégradées.
- » Séquence "coproduction" de guides pratiques :
 - » Savoir repérer les copropriétés potentiellement malades dans son patrimoine : les identifier, les reconnaître et les diagnostiquer
 - » Définir sa stratégie d'intervention et mesurer le rapport risque / opportunité

Ce séminaire vous propose de venir confronter les expertises, entendre des acteurs qui, confrontés au sujet, ont su trouver des solutions pratiques, et identifier des outils innovants.

- » Repérer les copropriétés fragiles sur votre territoire et anticiper la demande des collectivités.
- » Maîtriser les dispositifs publics et judiciaires préventifs et curatifs.
- » Connaître les opportunités en matière de nouveaux financements.
- » Développer une stratégie d'intervention ou de non intervention adaptée à votre contexte local.



Mercredi 13 septembre

Démarrage de la journée 8h30 - Clôture du séminaire : 16h

- » Accompagner le mouvement de requalification des copropriétés en difficulté en s'appuyant sur des financements ANAH (aide au portage ciblé) :
 - » L'exemple de Coprocoop : fonctionnement opérationnel, juridique et financier du portage de redressement.
- » Comment intervenir dans une copropriété en difficulté en tant que Syndic ? Quelle plus-value cela apporte-t-il à l'activité de syndic ? Quels sont les outils à mettre en place ?
Revue du travail de redressement de A à Z.
 - » Un référentiel pour les syndicats de redressement : QualiSR
 - » Modalités opérationnelles à partir d'exemples concrets
- » Intervenir en zone détendue : le projet urbain porté par DAH à Saint-Vallier, un exemple d'intervention sur 13 copropriétés en grande difficulté mobilisant :
 - » De l'acquisition durable via le rachat à l'amiable de logements
 - » Le portage de redressement, en lien avec l'intervention de l'EPF local
 - » La mobilisation du nouveau dispositif expérimental d'expropriation des parties communes en copropriété



Chrystel GUEFFIER-PERTIN, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, Accession sociale – Vente – Copropriétés, Union Sociale pour l'Habitat
Marianne BECQ, Directrice de projet, SOLIHA
Sébastien WAGNER, Chargé de mission copropriétés, Service des Études, de la Prospective et de l'Évaluation, ANAH

Témoignages stratégiques et opérationnels

Michel CIESLA, Directeur Général, Batigère SAREL
Pierre ROUSSEL, Directeur du développement, Coprocoop Île-de-France, accompagné d'une collectivité partenaire
Samuel COPPEL, Directeur Aménagement et Renouvellement Urbain, Drôme Aménagement Habitat
Un bailleur syndic.

Nos formateurs experts

Pascale HERMANN, juriste en droit de l'immobilier, spécialiste des copropriétés en logement social et intervenante en tant qu'expert dans les copropriétés dégradées.
Alain PAPADOPOULOS, rédacteur en chef de sites Internet d'information sur l'immobilier, ancien professionnel de l'immobilier et de la copropriété, animateur de l'Association QualiSR pour la reconnaissance des syndicats de redressement