



habitat

en perspectives

Les copropriétés récentes en difficultés



Première pierre

Raymond Barre

Président de la Communauté urbaine de Lyon

Michel Besse

Préfet de la Région Rhône-Alpes
Préfet du Rhône

Parmi les multiples enjeux liés à l'habitat, celui du parc des copropriétés dégradées ou fragiles doit être intégré dans le cadre d'une réflexion globale qu'a entreprise la conférence d'agglomération de l'habitat. Ce parc accueille bien souvent des ménages à ressources modestes qui ne peuvent, seuls, faire face à la requalification nécessaire de leurs logements, ni assurer la bonne gestion de leur copropriété. Certaines copropriétés peuvent être engagées dans un processus de dévalorisation. Dans ces sites, l'enjeu de l'intervention publique est d'enrayer ce processus par une démarche partenariale et globale qui prenne en compte aussi bien la réhabilitation du bâti que la sensibilisation des occupants, la mobilisation des copropriétaires et la gestion de proximité. Bien souvent, au-delà de la réhabilitation des copropriétés proprement dites, les quartiers où elles sont situées font l'objet de nombreuses actions dans le cadre de la politique de la ville. Il s'agit de reconstruire une copropriété vivable et attrayante. Sinon, les copropriétés en difficultés rempliront la même fonction que l'habitat ancien des centres-villes dans les années 60-70 : celle d'un parc de logement progressivement obsolète où se retrouvent ceux qui n'ont pas le choix de leur habitat. L'enjeu est également de réintroduire ces logements dans le marché de l'immobilier pour le bénéfice des propriétaires et de la collectivité toute entière.

Les administrateurs de biens s'engagent

"Les administrateurs de biens, syndics de copropriétés en difficulté, ont la volonté d'agir en collaboration avec les acteurs publics dans la mesure où ils n'ont aucun moyen d'agir seuls pour tenter d'aider ces copropriétés" affirme Jean-François Lacourtablaise, président de la CNAB. Ils ne peuvent, par exemple, faire d'avance de trésorerie, et du fait de la loi de 1965 qui instaure une solidarité entre copropriétaires, la défaillance d'un seul peut amener, dans une copropriété fragile, tout un immeuble au bord de la faillite civile. En tant que professionnel et citoyen, l'administrateur de biens ne peut que tenter d'éviter aux occupants d'en arriver là, notamment en les incitant à une bonne gestion. "Notre politique rejoint la volonté des pouvoirs publics, souligne de son côté, Maurice Tordjman, président de la FNAIM. Nous devons aussi faire passer un message aux propriétaires : celui de la nécessité d'entretenir les copropriétés. Nous avons alors à expliquer et à présenter

les différentes aides financières ou techniques, les subventions allouées par les pouvoirs publics dont peuvent bénéficier les propriétaires. C'est pourquoi nous participons activement aux commissions de travail mises en place dans le cadre de la conférence d'agglomération de l'habitat". Depuis le début des années 50, le nombre de copropriétés n'a cessé de croître pour trois raisons principales : les besoins importants en logement, la volonté des différents gouvernements de pousser leurs administrés à la propriété et le désir des Français d'être propriétaire de leur logement. Cette évolution a amené les administrateurs de biens à gérer un nombre de plus en plus important de copropriétés qui, généralement, ne posent pas de problèmes majeurs si ce n'est la maîtrise des charges. "Pour ce qui concerne le problème spécifique et heureusement marginal des copropriétés en difficulté, il semble, estime Jean-François Lacourtablaise, que la solution passe par une implication plus importante

des occupants avec une incitation à racheter les appartements dont le propriétaire occupant ne peut plus payer les emprunts et charges". Il deviendrait ainsi locataire de la copropriété jusqu'à ce qu'il ait remboursé ses dettes. Cette solution originale mérite d'être creusée. "Il faudrait peut-être aujourd'hui aller plus loin, affirme également Maurice Tordjman, et procéder à un véritable état des lieux des copropriétés dégradées sur l'ensemble de l'agglomération afin de mieux cerner le problème dans son ensemble et de définir une action globale et cohérente". Le métier de syndic évolue sensiblement vers des fonctions sociales. Il agit souvent aujourd'hui comme une interface entre les copropriétaires, la collectivité publique et les fournisseurs.



Sommaire

Première pierre	p 1
Les administrateurs de biens s'engagent . . .	p 1
Interview	p 2
Les copropriétés récentes en difficultés .	p 3
Bilan des actions menées	p 4
Méthode de repérage	p 5-6
Réflexion sur un outil de portage	p 6
Parole d'acteur	p 7
Etat des lieux	p 8
Ils travaillent	p 8

Interview de la présidente du groupe de travail n°4 "les copropriétés récentes en difficultés", adjointe au maire de Villeurbanne chargée de l'urbanisme, du logement et de l'environnement, conseillère communautaire.

Comment le groupe de travail que vous présidez fonctionne-t-il ?

Le groupe de travail N°4 de la Conférence d'agglomération de l'habitat a été mis en place le 30 juin 1999. Il rassemble des élus de la Communauté urbaine,



du Conseil régional, du Conseil général et de communes mais aussi des représentants d'organismes et d'administrations : l'Etat représenté par la DDE, la Caisse des Dépôts et Consignations, la CNAB, la FNAIM, l'UNPI, ABC HLM, l'Union régionale Rhône-Alpes du Pact Arim et l'Arim du Rhône ainsi que l'Agence d'urbanisme, la Mission habitat et le service Développement Social Urbain de la Communauté urbaine de Lyon. Nous travaillons au sein de quatre ateliers thématiques : "repérage et diagnostic des copropriétés fragiles", "mise en place d'un outil de portage immobilier", "ouverture des aides du Fonds de solidarité pour le logement aux copropriétaires" et "actions préventives : objectifs et contenu".

Sur quels constats avez-vous fondé votre travail ?

101 000 logements ont été construits en copropriété dans l'agglomération lyonnaise entre 1949 et 1974. Aujourd'hui, certains d'entre eux souffrent d'une mauvaise image. Bâties rapidement, avec des matériaux de qualité médiocre, ils offrent un confort insuffisant par rapport aux logements neufs actuels.

Ils sont donc engagés dans un processus de déqualification ou risquent de devoir l'affronter rapidement.

Leur mauvaise insertion urbaine, la concurrence du parc récent, la pression de la demande sur le parc social reportant les candidats non satisfaits vers ces copropriétés, comme les difficultés de gestion et de fonctionnement de certaines d'entre elles, sont autant de facteurs précipitant cette fragilisation.

Quels sont vos objectifs ?

Nous voulons développer une stratégie d'intervention



préventive pour replacer positivement ces ensembles immobiliers dans les marchés locaux du logement. Nous souhaitons enrayer les risques de dégradation, faciliter la remise en état des bâtiments les plus dégradés, permettre aux copropriétaires de gérer correctement leur bien. Ces copropriétés représentent un enjeu important en matière de diversification de l'habitat, notamment pour un bon équilibre des secteurs public et privé.

Quels sont les premiers résultats du groupe de travail ?

Les actions en cours dans 10 sites de l'agglomération ont, dès la création du groupe, servi de base à notre réflexion. Nous avons aussi analysé les processus conduisant à la fragilisation des copropriétés. Ce qui nous a permis de proposer à la Conférence d'agglomération de l'habitat une stratégie d'intervention : le repérage des copropriétés fragiles s'appuie sur une interpellation des acteurs locaux ; il s'accompagne d'un mini-diagnostic présenté à un comité de pilotage d'agglomération et complété, si besoin, par un diagnostic plus complet.

Nous avons aussi travaillé avec la SERL et la coopérative Rhône Saône Habitat sur la définition et la mise en œuvre d'un outil de portage immobilier temporaire. Ces missions seraient l'acquisition de logements de manière ponctuelle et leur revente, aussi rapide que possible après remise en état, à des propriétaires occupants dotés d'un profil positif pour la copropriété.



Copropriétés : des actions diversifiées



Le contexte

Les copropriétés construites entre 1949 et 1975 regroupent 101 000 logements situés principalement dans le centre de l'agglomération et la 1^{ère} couronne Est. Ce parc à forte fonction locative est presque aussi important que celui des H.L.M (115 000 logements). Il représente une offre de logements diversifiée à caractère social et intermédiaire. Mais il est devenu en partie fragile. Environ 12 000 logements vivent des processus de dévalorisation plus ou moins graves et 8 500 d'entre eux font déjà l'objet d'intervention.

Cette fragilisation est due à différents facteurs.

Des causes externes d'abord :

- le départ des occupants les plus solvables vers des copropriétés plus récentes, donc plus confortables et plus attractives ;
- la dévalorisation de l'environnement de ces copropriétés dans des quartiers classés en ZUS au titre de la politique de la ville, en général mal insérées dans le tissu urbain, mal desservies par les transports en commun et rencontrant un déficit de services. Des facteurs internes expliquent également cette dévalorisation :
- la qualité médiocre des bâtiments et l'absence de travaux d'entretien ;
- des difficultés de gestion liées à l'endettement de quelques copropriétaires, au faible investissement des habitants dans la vie de l'immeuble, à la gestion locative écartée ;
- le renouvellement des habitants, marqué par le départ des populations stables et l'arrivée d'accédants plus fragiles.

Les interventions

Pour contrer ce processus, deux sortes d'interventions peuvent être employées.

Les interventions curatives concernent les sites lourdement dégradés. Leurs objectifs ? Améliorer l'intégration urbaine des copropriétés, leur attractivité sous l'angle patrimonial et social et rétablir des conditions efficaces de gestion.

Les actions à mettre en œuvre sont nombreuses :

- Des espaces extérieurs et des équipements commerciaux requalifiés, de nouveaux espaces publics, des domanialités foncières



redéfinies peuvent faciliter l'insertion de ces ensembles dans le quartier ou la commune.

- Des parties communes et des logements réhabilités (dans le cadre d'OPAH copropriété dégradée), un accompagnement à la vente et à l'accession et des acquisitions publiques restaurent l'attractivité de la copropriété, d'un point de vue patrimonial. Alors que sous l'angle social, la mise en place d'un observatoire des flux de population, l'accueil et le conseil aux accédants ainsi que l'animation prévention en direction des adultes et des jeunes doivent jouer un rôle essentiel.
- Enfin, la formation / conseil aux conseillers syndicaux, copropriétaires et occupants, l'assistance à la gestion, la gestion sociale et urbaine de proximité et

le suivi des impayés de charges offrent un cadre sécurisant pour rétablir une saine gestion.

- La restructuration juridique de la copropriété.

Les interventions préventives sont prévues dans les copropriétés fragiles. Avec trois objectifs clairement affirmés : le maintien d'un fonctionnement privé, le renforcement de l'attractivité et le développement du lien social. Différentes actions sont, à ce titre, envisageables.

- Le suivi des impayés de charges, la formation à la gestion ainsi que l'aide aux ventes et accessions permettent de préserver le fonctionnement privé.
- L'élaboration de plans de patrimoine avec la création de fonds de réserve, les aides

financières à la réhabilitation, l'aménagement des espaces extérieurs, l'insertion des copropriétés dans un projet de quartier et la renégociation des différents contrats peuvent soutenir l'attractivité de ces ensembles. Une politique d'acquisitions volontaires y contribuerait également avec la mise en œuvre d'un outil de portage immobilier temporaire qui faciliterait, après travaux, le repositionnement des logements revendus à des propriétaires occupants prêts à s'investir dans la vie de la copropriété.

- Enfin la réalisation de documents de communication et d'accueil, la mise en place d'un observatoire des flux des occupants et des programmes d'animation/prévention pour les jeunes sont de bons outils pour développer le lien social.

3 procédures d'intervention

Pour prévenir ou enrayer la dégradation des copropriétés en difficulté, trois procédures d'intervention peuvent être mises en place. Elles lient par contrat la collectivité publique et la copropriété privée.

- Le plan de sauvegarde, arrêté par le Préfet, sert de cadre au programme global de requalification dans les copropriétés qui rencontrent de graves difficultés. Il permet en particulier de subventionner les propriétaires bailleurs et occupants pour les travaux engagés sur les parties communes.
- L'OPAH copropriété dégradée définit un programme de travaux sur les logements et parties communes des ensembles dégradés. Elle peut aussi prévoir des actions d'accompagnement pour responsabiliser

les propriétaires, stabiliser les occupants, améliorer la gestion et tisser du lien social. Le statut des logements locatifs des bailleurs et le niveau de revenu des propriétaires occupants sont pris en compte, pour l'attribution des aides financières.

- Les opérations expérimentales préventives concernent les copropriétés fragiles. Elles préviennent les risques de dévalorisation liés à la vie de la copropriété, à sa gestion, à la déqualification des bâtiments et équipements. Elles permettent de retrouver des conditions de fonctionnement normal et une gestion planifiée. Elles comportent un soutien à la gestion, un accompagnement dans la définition des projets, une aide à l'élaboration de plans de patrimoine programmant des travaux sur les parties communes.

Bilan des actions menées

Deux niveaux d'intervention ont été définis. Des actions curatives lourdes qui portent sur des copropriétés très dégradées et des actions préventives qui font l'objet d'une intervention expérimentale.

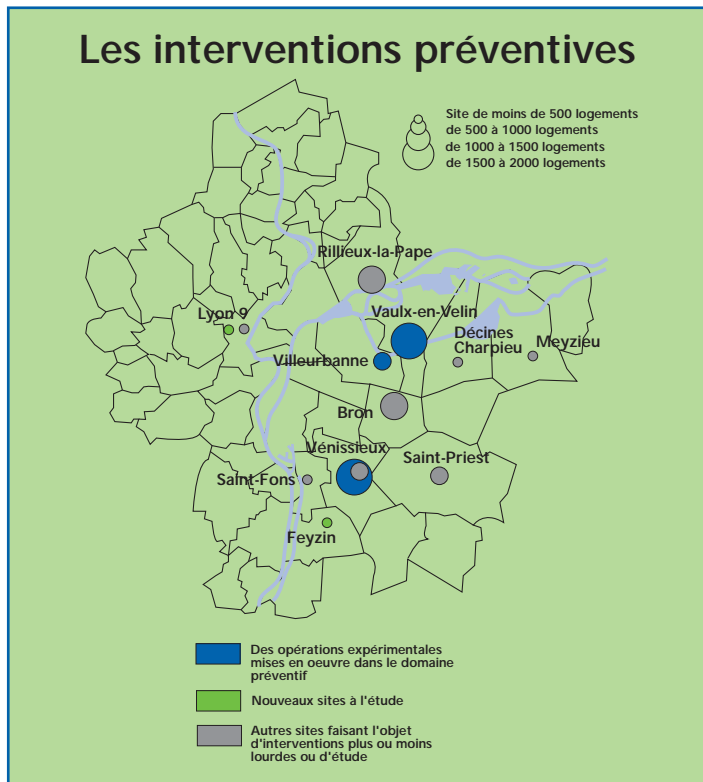
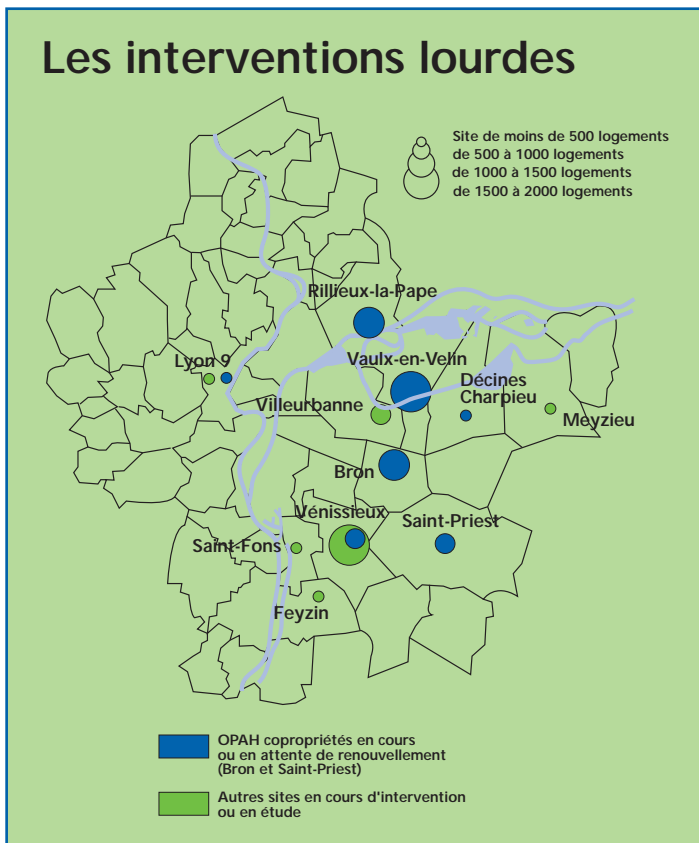
Les actions lourdes réussies

L'objectif de replacer des copropriétés dans le marché a été atteint notamment pour les ensembles des Plantées à Meyzieu, des Alpes et de Bellevue à Saint-Priest. A Meyzieu, l'OPAH a permis la réhabilitation lourde des parties communes de sept immeubles collectifs. L'acquisition de logements par la ville et la Société d'économie mixte de la ville (Sodemey), dans la copropriété, a facilité le vote des travaux et permis la mise sur le marché de logements locatifs publics entièrement rénovés.

A Saint-Priest, l'OPAH n'a pas seulement conduit à la réhabilitation des logements. Elle a favorisé une dynamique. Celle-ci a abouti à la définition de plans de patrimoine. Le transfert de domanialité des espaces extérieurs a permis leur aménagement. L'intervention globale engagée a compris également des actions sur les commerces. L'évolution semble donc positive même si le quartier reste fragile.

Les actions lourdes à renouveler

L'accroissement des difficultés sociales et notamment l'augmentation du chômage a une répercussion directe sur les copropriétés et engendre de très graves dysfonctionnements. Une telle situation rend difficile toute intervention. L'exemple de la copropriété de Terraillon à Bron le montre : le niveau



des moyens déployés n'a pas suffi à enrayer les processus de dégradation de la vie quotidienne et les objectifs de l'OPAH ont été faiblement atteints. Un plan d'action plus ambitieux est alors nécessaire. L'objectif est bien d'apporter une réponse globale aux problèmes rencontrés et de favoriser une évolution positive à l'échelle d'une copropriété.

Les interventions préventives

L'Opération expérimentale d'amélioration de l'habitat lancée à Vénissieux a porté ses fruits. Sur les 16 copropriétés concernées, 14 ont mis en place un plan de patrimoine. Les aides financières proposées paraissent donc suffisamment incitatives. L'action de conseil aux accédants a,

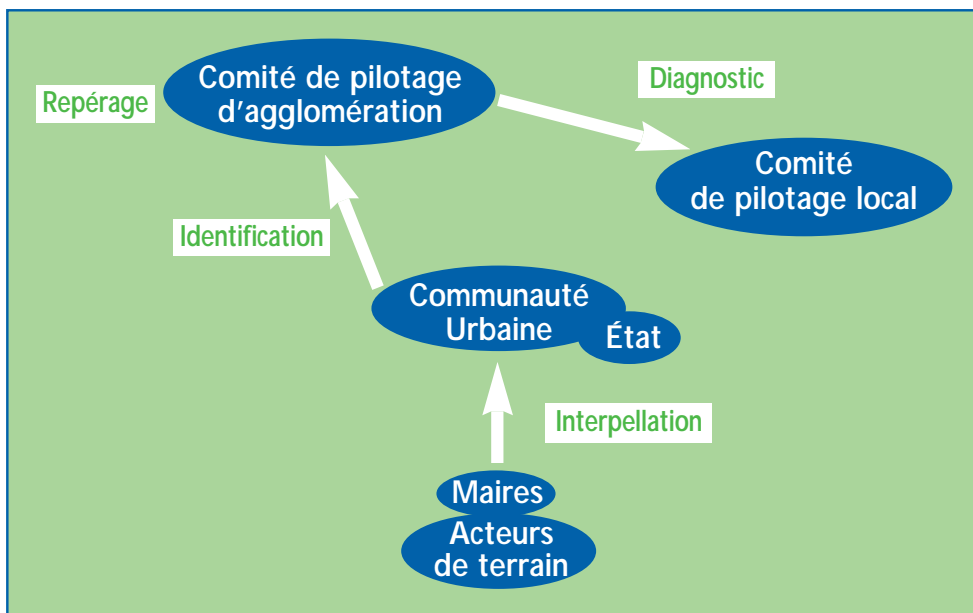
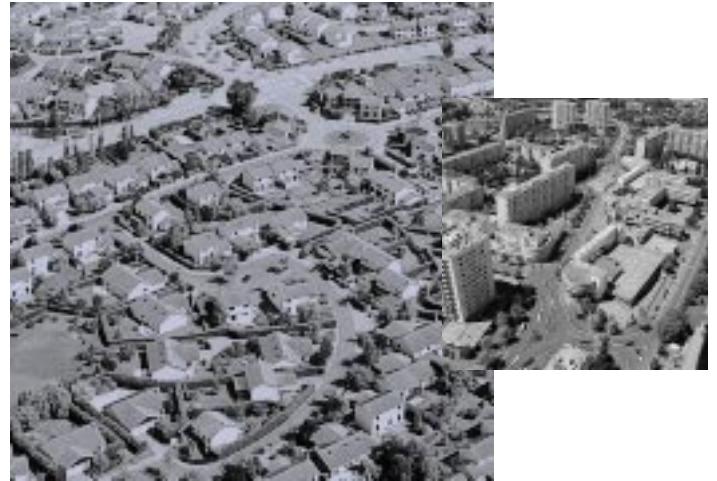
quant à elle, plus de difficultés à démarrer : les vendeurs de logements ont des réticences à communiquer des informations au prestataire. L'action de formation engagée a donné de bons résultats, notamment en matière de renouvellement et de dynamisation des conseils syndicaux. A Villeurbanne, les difficultés rencontrées avec la résidence Saint-André étaient principalement dues à son insertion urbaine. La réhabilitation des logements n'était pas une priorité. Mieux valait agir plutôt qu'attendre. Un projet de parc urbain a permis d'apporter une réponse. L'intérêt fut de réunir l'ensemble des acteurs concernés et de les motiver pour avoir une réflexion sur l'ensemble de la copropriété.

Méthode de repérage



Le "repérage" des copropriétés qui se fragilisent est primordial. C'est une étape incontournable de la politique de prévention. Il s'agit pourtant d'éviter les demandes exponentielles d'intervention, en hiérarchisant

les copropriétés pour choisir celles qui nécessitent un diagnostic approfondi. L'atelier "repérage" du groupe de travail n°4 a donc élaboré une méthode. Ecartant à ce stade la formule d'un observatoire des copropriétés de l'agglomération, trop difficile à gérer et à actualiser, il propose une méthode plus souple. L'identification de ces ensembles repose sur une interpellation des maires et des différents acteurs locaux (syndic, travailleurs sociaux, directeurs d'écoles, habitants) et la réalisation d'un mini-diagnostic.



Cette première analyse est fondée sur une grille de critères de fragilisation. Un comité de pilotage d'agglomération, composé d'un élu de la Communauté urbaine, d'un représentant de l'Etat et d'un représentant du métier de syndic, est créé. Il examine le contenu de ce 1^{er} repérage. En cas de nécessité, en concertation avec la commune, il peut confier à un prestataire un diagnostic complet, suivi par un comité de pilotage local (Etat, Communauté urbaine, syndic et président du Conseil syndical). Les résultats de ce diagnostic conduisent alors, éventuellement, à un programme d'actions de requalification.



Réflexion sur un outil de portage

Les acquisitions volontaires dans les copropriétés récentes en difficultés sont l'un des thèmes de réflexion du groupe de travail n°4. L'un de ses ateliers a travaillé à la définition d'un outil de portage immobilier temporaire, à caractère préventif, mis à disposition des responsables politiques, dans le cadre d'une intervention globale. Les principes ? Acquérir des logements de manière ponctuelle pour les revendre aussi rapidement que possible, éventuellement après travaux, à des propriétaires occupants prêts à s'investir dans la copropriété et à participer activement, pendant la durée du portage, à la vie de la copropriété. Ce processus permettrait d'éviter des faillites personnelles de copropriétaires en grandes difficultés, des mises en vente d'urgence et l'arrivée d'acquéreurs d'opportunité. Il pourrait repositionner les logements dans le marché et accompagner l'accession sociale.



Pour maintenir comme locataires d'ex-propriétaires aux prises avec des difficultés ponctuelles, quelques logements occupés pourraient être acquis par un organisme gestionnaire. Des simulations ont été réalisées sur la base d'un achat de 200 logements sur 6 ans, revendus, après travaux, entre une et trois années plus tard. Soit une opération s'échelonnant sur 11 ans. Ces simulations démontrent un

déficit d'opération très élevé. Ramené au logement, le coût de cette opération pour la collectivité serait de 60 à 70 % supérieur au prix d'achat initial (200 KF en moyenne), sans compter le montant des travaux. Les frais de gestion (charges de copropriété, taxe foncière, entretien...) demeureraient le principal poste financier, représentant 62 % du coût de portage. Ce qui, en d'autres termes, signifie que l'allongement éventuel de la durée du portage serait un facteur essentiel de risque dans une opération de ce style. Pour limiter les risques financiers, le groupe de travail a donc proposé une expérimentation, pour tester la faisabilité de ce portage, s'appuyant sur une SEM d'aménagement, dans un périmètre limité. Ce test porterait sur l'acquisition d'une soixantaine de logements sur une

durée de 4 ans et leur revente à des propriétaires occupants dans les deux années suivant l'achat. L'évaluation des résultats, menée en continu, conditionnerait la mise en place d'un outil de portage pérenne. Le pilotage général de ce dossier revient à la Communauté urbaine de Lyon et à l'Etat. Au niveau communal, un suivi est assuré par les comités de pilotages locaux créés dans le cadre du DSU ou des OPAH.



Objectifs et contenu des actions préventives,

L'Agence d'urbanisme de Lyon a réalisé le recensement des actions en cours dans les copropriétés fragiles et dégradées. Ce document est consultable à l'Agence d'urbanisme et à la Mission habitat de la Communauté urbaine.



Les décisions de la Conférence d'agglomération de l'habitat et les perspectives de travail du groupe 4 :

Le groupe de travail n°4 de la Conférence d'agglomération de l'habitat poursuit désormais sa réflexion en cinq directions :

- l'évaluation en continu de la stratégie d'intervention préventive ;
- l'intervention du FSL (Fonds de solidarité du logement) pour le versement d'aides aux copropriétaires en difficulté à la suite de l'expérimentation menée à Vaulx-en-Velin ;
- le suivi de toutes les interventions en cours ;
- la poursuite des études sur la gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP) dans les ensembles de copropriétés ;
- la mise en place de l'outil de portage.

Propositions pour de nouvelles mesures

Benoît Tracol,

directeur de la coopérative
Rhône-Saône :

Quel bilan faites-vous de l'intervention publique menée dans les copropriétés dont vous assurez la gestion ?

Notre action dans deux copropriétés des Minguettes à Vénissieux nous permet de tirer un premier bilan. La décision prise par les pouvoirs publics de cofinancer une partie des travaux d'amélioration des parties communes d'une copropriété est tout à fait essentielle. C'est un véritable coup de pouce à la décision des travaux. Les difficultés constatées sont souvent la conséquence d'une dégradation qui provient d'un véritable engrenage auquel il faut mettre fin. L'intervention publique apparaît alors nécessaire pour renverser ce processus. Sans elle, les copropriétés s'enfonceraient dans des difficultés de plus en plus importantes, rendant impossible la seconde condition nécessaire au maintien des copropriétés en bon état. Cette autre condition, c'est la bonne santé financière de la copropriété. Cette bonne santé est un gage de maintien des prix en cas de revente des logements. Sinon, l'on assiste à un véritable effondrement des prix. Incontestablement, les pouvoirs publics jouent donc un rôle important.



Quelles sont les conditions du bon fonctionnement des copropriétés ?

L'intervention publique est une condition nécessaire, mais elle n'est pas suffisante. Il y a deux acteurs fondamentaux qui jouent un rôle primordial pour le bon fonctionnement d'une copropriété : le conseil syndical et le syndic. Ils doivent agir dans la transparence et communiquer régulièrement aux copropriétaires les éléments d'analyse nécessaires à toute prise de décision. Il faut donc rechercher des bénévoles parmi les copropriétaires qui soient aptes à remplir les fonctions de conseiller syndical. Il faut, pour sa part, que le syndic favorise une réelle coopération entre tous. Cela passe par l'envoi de tous les documents de gestion, factures, devis... au conseil syndical, tout au long de l'année et non pas seulement pour les assemblées générales. Mais, il faut également donner des réflexes patrimoniaux aux copropriétaires : faire un plan d'entretien du patrimoine qui prévoit et programme les travaux nécessaires et inévitables sur plusieurs années ; se donner les moyens de l'appliquer en ouvrant par exemple un compte épargne de la copropriété. Cela lui permettra de réaliser des travaux régulièrement et surtout de ne pas être obligée d'agir dans l'urgence.

Comment les copropriétés fragilisées peuvent-elles retrouver leur place dans un fonctionnement normal du marché ?

Il me semble qu'il faut tout d'abord apurer les impayés. C'est la condition première. Chacun doit comprendre que ce sont les autres copropriétaires qui supportent les conséquences de l'inconséquence de quelques-uns. Sans apurement des comptes, rien n'est possible. Pour que perdure une situation redevenue saine, il faut également lisser les charges : proposer systématiquement un prélèvement automatique mensuel et gratuit. C'est ce que nous faisons avec succès dans le cadre de la coopérative Rhône-Saône Habitat et c'est le cas pour les deux tiers des copropriétés que nous gérons. Pour qu'une copropriété fragilisée retrouve un bon fonctionnement, il est utile également de prévoir l'évolution

de ses dépenses dans le cadre d'un plan de patrimoine. C'est ce que nous faisons. Mais il me semble que d'autres pistes de réflexion peuvent être ouvertes. J'en donnerai deux. La première c'est l'instauration d'une aide judiciaire pour aider à l'apurement des dettes de la copropriété. Celle-ci existe bien dans le cadre d'un conflit judiciaire. Pourquoi ne pas l'instaurer pour prévenir de tels conflits ? La seconde serait de faciliter le maintien en poste ou l'embauche de gardiens. Ils jouent un rôle essentiel dans les copropriétés. Mais les charges salariales sont souvent un poids très lourd et un frein à l'embauche. Les pouvoirs publics consentent des allègements de charges dans de nombreux domaines, financent des emplois jeunes... Pourquoi ne pas mettre en place des abattements de charges pour favoriser l'embauche de gardiens dans les copropriétés ?



Des dispositions intéressantes dans la loi SRU



La loi Solidarité et Renouvellement Urbain vient d'être adoptée par le parlement. Elle comporte plusieurs dispositions visant à prévenir les difficultés et à renforcer les outils d'intervention en matière de copropriétés.

On peut les regrouper en trois domaines :

- La protection des acquéreurs : délai de rétractation, encadrement des conditions de division d'immeubles collectifs pour les immeubles insalubres ou frappés d'un arrêté de péril, modification des provisions pour charges, généralisation d'un plan comptable.

- Le renforcement des outils d'intervention de la copropriété : possibilité de perception directe des charges par la copropriété auprès

des locataires en cas de défaillance d'un copropriétaire-bailleur, clarification des compétences du syndic, du conseil syndical, de l'assemblée générale et de l'administrateur provisoire.



- La modification de l'outil Plan de sauvegarde : il ne sera plus exclusivement réservé aux copropriétés situées en ZUS ou en OPAH, sa durée sera portée de 2 à 5 ans, avec un accès possible au Fonds de solidarité pour le logement pour les charges impayées, et une intervention possible de la commune, nouvelle compétence pour les OPAC, les SA et les coopératives HLM pour l'acquisition et la revente de lots de copropriétés.

Ils travaillent...

- Groupe 3 " le logement des familles difficiles à loger "

- Suivi d'une dizaine de familles dites en difficulté avec leur environnement. Est en cours, par ailleurs, un premier bilan de cette action. Il devrait être finalisé avant la fin du premier semestre 2001.

- Enfin, un travail partenarial va être engagé entre l'Etat, la Communauté urbaine et l'ABC-HLM sur la question de la conception des grands logements locatifs sociaux.

- Groupe 2 " la résorption de la vacance dans le parc HLM "

Lancement d'une réflexion sur les nouveaux produits habitat du renouvellement urbain.



A savoir

Le bilan du Programme Local de l'Habitat est en cours de réalisation. Il a été présenté au conseil de la Communauté urbaine et devrait être diffusé avant la fin du premier trimestre 2001.

Signature en cours de l'accord collectif départemental d'attribution entre l'Etat, le Conseil général, la Communauté urbaine de Lyon, et les organismes HLM.

Mise en place du numéro unique départemental d'enregistrement des demandes de logement social au plus tard le 31 mai 2001 (décret n° 2000-1079 du 7 novembre 2000).

Signature du contrat de ville d'agglomération le 9 octobre 2000.