

**1-5 - Rapport sur le retour de
l'expérimentation pour la prise en
compte de la problématique des
copropriétés dégradées pour le
prochain PPI**

Rapport sur le retour de l'expérimentation pour la prise en compte de la problématique des copropriétés dégradées pour le prochain PPI

Saint Etienne du Rouvray – Copropriété Robespierre – Immeuble

Une décision d'expérimentation

Le 1^{er} juin 2017, le Conseil d'Administration de l'EPF a posé les premières conditions d'une intervention de l'EPF sur les copropriétés dégradées et accepté de poursuivre l'examen, à titre expérimental, de la situation de deux copropriétés situées sur son territoire d'intervention : la copropriété Robespierre à Saint Etienne du Rouvray (76) et la copropriété la Garancière à Val de Reuil (27). L'expérimentation a pu être menée sur le premier site, identifié avec 13 autres, au niveau national par le **Plan « Initiatives copropriétés »**.

Plusieurs mois de travail en commun ont été nécessaires avec les services de l'ETAT, la Métropole Rouen Normandie, la Ville de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY et l'ANRU, cette dernière dans le cadre d'une mission d'appui renforcé, pour préparer les conditions d'une intervention coordonnée des différents partenaires en vue de traiter la situation dégradée de la copropriété Robespierre, située dans le Quartier du Château Blanc à Saint Etienne du Rouvray (quartier retenu dans le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), élaboré avec la Métropole Rouen Normandie et signé le 6 janvier 2017).

La copropriété Robespierre, dont la construction date de 1964, se compose de 6 bâtiments (Jouvet, Raimu, Philippe, Moreno, Dullin et Sorano), représentant au total 306 logements. La copropriété est gérée depuis le 28 décembre 2015 sous administration judiciaire.

Une étude pré-opérationnelle menée par le Cabinet Urbanis, au cours de l'année 2017, sur les copropriétés en difficulté du Château Blanc a permis d'acter que, parmi celles-ci, la copropriété Robespierre se trouvait en grande difficulté et n'avait pas de perspective de redressement sans une intervention massive et globale des pouvoirs publics. En effet, l'évolution de sa situation financière était très inquiétante (1.2M€ d'impayés en début d'année 2018), malgré l'administration judiciaire. Enfin, un jugement de suspension de l'exigibilité des créances autres que publiques et sociales, rendu par le TGI de Rouen en janvier 2018, prenait fin au 28 juin 2018. Il était urgent que l'administrateur judiciaire puisse montrer au Tribunal que la situation allait évoluer favorablement pour obtenir une prorogation de cette décision de suspension et éviter le constat de carence de la copropriété dans son ensemble.

Parmi les 6 immeubles de la copropriété, l'immeuble Sorano est celui qui présentait la plus grande fragilité. La stratégie générale retenue a donc été de traiter de manière différenciée l'immeuble Sorano par une opération de démolition et le reste de la copropriété par un plan de sauvegarde.

Une Commission de **plan de sauvegarde** a été créée par arrêté préfectoral le 18 avril 2018. Dans le cadre de cette Commission, des études complémentaires ont été conduites pour préciser les actions à mettre en œuvre en vue du redressement de la copropriété Robespierre.

Une convention ad hoc avec les deux collectivités, conclue en présence de l'Etat, pour intervenir sur l'immeuble Sorano, et qui précise le rôle de chacun, avec des conditions facilitatrices apportées par l'EPF

Pour ce qui concerne l'immeuble Sorano, le Conseil d'Administration de l'EPF le **29 juin 2018** a autorisé la signature d'une convention ad hoc dont l'objet est de fixer les conditions de l'intervention foncière en vue d'une démolition du bâtiment, les missions sur lesquelles l'EPF est attendu, et de fixer parallèlement les engagements de la Ville de Saint Etienne, partenaire de l'EPF sur l'aspect foncier de l'opération. Cette convention tripartite a été signée le **4 septembre 2018** entre la Métropole Rouen Normandie, la Commune de Saint Etienne du Rouvray, l'EPF Normandie, ceci en présence de Madame la Préfète de la Région Normandie.

La convention prévoit dans ses grandes lignes :

- Les acquisitions sont menées par l'EPF dans le cadre d'une **déclaration d'utilité publique (21 février 2019)** de la constitution d'une réserve foncière en vue de la démolition du bâtiment dans le cadre plus général du projet de renouvellement urbain du Quartier Robespierre. Celui-ci une fois défini visera à reconstituer une offre de logements d'un bon niveau architectural, propre à assurer son attractivité. Les acquisitions consistent à acquérir tous les éléments du bâtiment Sorano R+9 et son terrain d'assiette de 2600m², représentant 278 lots de copropriété, soit 139 logements et 139 caves, ainsi que les parties communes en dépendant et le logement de gardien.
- La procédure a été diligentée par l'EPF. Deux ordonnances ont été rendues par Madame le Juge de l'expropriation : la première le **25 juin 2019** prononçant l'expropriation au profit de l'EPF, des lots et des parties communes constituant l'immeuble Sorano, la seconde le **2 juillet 2019** prononçant le retrait de l'immeuble de la copropriété Robespierre.
- L'enveloppe projet avait été fixée à **4 millions d'euros**, sur la base de valeurs comprises entre 2 600€ et 31 000€ par appartement, selon leur taille, leur état et leur occupation. Les négociations ont été engagées avec l'appui d'un prestataire, la Société Systra Foncier, puis reprises par l'EPF au stade de la procédure de fixation judiciaire, en juillet 2019. Le coût du prestataire sera répercuté à la collectivité dans le prix de vente de l'immeuble, ainsi que tous les frais liés à la procédure.
- Les négociations amiables se sont terminées en octobre 2019 et le lancement de la phase judiciaire d'indemnisation a démarré en novembre suivant. Cette dernière a concerné 9 propriétaires représentant 13 logements pour un montant fixé à **350K€**. Les jugements ont été rendus en mars 2020. Les accords amiables ont eux concerné 66 propriétaires et porté sur 126 logements pour un montant total d'un peu plus de **3 millions d'euros**. Le coût total des acquisitions s'établit donc à environ 3.350 M€, hors frais annexes.
- Les **relogements** sont intervenus dans le cadre d'une Mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pilotée par la Ville avec le concours de la Métropole. Au cours du dernier semestre 2019, un arrêté du Maire de Saint Etienne du Rouvray a ordonné l'évacuation complète de l'immeuble à fin septembre 2019. Il a ensuite été interdit d'accès et sécurisé.
- L'entrée en jouissance de l'ensemble des logements est possible d'ici la fin de l'année 2020, une fois réglée ou consignée la totalité des indemnités.

- O -

Les difficultés de l'action foncière rencontrées par l'EPF sur cette intervention, hors des cadres habituels :

- Cette intervention a engendré une forte mobilisation des moyens humains restreints de l'EPF qui lui ont été affectés (un Chargé d'Opérations foncières, une assistante foncière), associée à une pression importante sur le calendrier à tenir. La nécessité de mener avec soin une procédure pointilleuse et facilement sujette à contestations a dû s'adapter à ce contexte de travail difficile.

- La complexité juridique, résultant du régime de la copropriété auquel est soumis l'immeuble, et la nécessité d'accompagner la maîtrise foncière d'une scission de cette copropriété pour en y isoler le seul bâtiment à acquérir, ont constitué une difficulté importante et assez inédite pour la mise en œuvre de l'opération. Il s'est avéré ardu de trouver une expertise opérationnelle sur ce domaine.
- Le choix de la procédure de scission judiciaire pour agir dans un calendrier court, a amené consécutivement la nécessité de passer avec l'administrateur judiciaire une convention destinée à fixer les conditions de sortie de l'immeuble de la copropriété (indemnisation et entrée en jouissance des parties communes, indemnisation pour le licenciement du personnel et la refonte de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété, prise en charge du déficit résiduel de la copropriété). La négociation de cette convention est particulièrement longue à aboutir, l'administrateur judiciaire ayant pris le parti d'attendre d'avoir une vision globale des possibilités de recouvrement des charges impayées avant de répondre aux sollicitations sur la préparation de cette convention.
- La relation avec le Tribunal a été rendue délicate par les départs successifs de 2 juges de l'expropriation et la nécessité à chaque fois de réexpliquer une situation juridique complexe pour la prise de décision sur les différentes étapes de la procédure dans les délais les plus courts possibles.
- L'absence de marché foncier sur la copropriété Robespierre, où aucun logement ne s'était vendu depuis plusieurs années a constitué un réel handicap pour élaborer un référentiel de valeurs, en lien avec la DDFIP. Parallèlement les situations individuelles des copropriétaires : familles en grande difficultés sociales et financières, dettes résiduelles plus importantes que la valeur des logements (liées au financement de l'acquisition ou aux charges de copropriété impayées) ont rendu fort complexes les négociations puis la concrétisation des accords devant Notaire, engendrant des discussions longues et difficiles avec l'administrateur judiciaire sur le montant des oppositions.
- La période de confinement a ralenti sévèrement le rythme des communications entre les différents interlocuteurs : copropriétaires, administrateur judiciaire, EPF et en conséquence le rythme des signatures d'actes.
- **La maîtrise foncière complète de l'immeuble pourra vraisemblablement être assurée en 18 mois, pour un montant consolidé légèrement inférieur à 4 millions d'Euros.**

L'intervention en travaux pour la démolition de l'immeuble Sorano

Le bilan prévisionnel de l'opération complète d'acquisition/gestion/démolition du bâtiment Sorano au titre de l'intervention de l'ANRU s'élève à environ 13M€ HT, sur lesquels, pour les dépenses éligibles (9.6M€ HT), une subvention de 72% est amenée par l'Agence. La démolition de l'immeuble sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF au titre du Fonds Friche régional.

Une première convention d'étude prévoyant une enveloppe financière de 142 000 euros a été votée le 28 janvier 2020.

Les études préalables à la démolition ont dû être réalisées en parallèle de l'avancement des acquisitions. Une stratégie itérative a donc été mise en place pour le repérage amiante avant démolition, prenant en compte les appartements et les zones accessibles pouvant faire l'objet d'une intervention.

Cette stratégie a été établie en concertation entre le Maître d'œuvre et le diagnostiqueur. Etant donné les enjeux de planning ne permettant pas une maîtrise foncière de l'ensemble des appartements avant le lancement de la consultation, l'objectif a été d'aboutir à un rapport de repérage avant démolition, permettant d'extrapoler de manière pertinente la localisation des matériaux amiantés à l'ensemble des appartements de l'immeuble. Au total, environ 100 appartements sur les 140 de l'immeuble ont pu être investigués avant le lancement de la consultation. Des investigations complémentaires seront nécessaires avant le lancement de la phase préparatoire afin de lever les réserves résiduelles.

Cette démarche a permis à la Maitrise d'œuvre de monter un dossier de consultation des entreprises conforme aux enjeux du site. La consultation a pu être lancée en octobre 2020 pour un démarrage prévisionnel des travaux début 2021.

L'estimation des travaux par la Maitrise d'œuvre s'élève à ce stade à 2,7 millions d'euros.

- O -

Le devenir de la Copropriété Robespierre

Les travaux de la Commission de plan de sauvegarde n'ont pas permis de trouver une issue favorable pour le reste de la Copropriété Robespierre. L'incapacité de la copropriété à régler régulièrement ses charges a conduit monsieur le Préfet de la Seine Maritime, en accord avec les collectivités, à saisir en juin 2020 le Tribunal Judiciaire d'une procédure de carence. Deux experts ont été désignés en juillet. La procédure est en cours.

- O -

L'expérimentation menée permet de tirer plusieurs enseignements pour la reconduite d'actions similaires dans le cadre du prochain PPI :

- Cette action ne peut s'envisager qu'avec des moyens humains fléchés affectés à la mission,
- Une action de cette nature doit se conduire avec une collectivité très volontaire et à même d'assumer les contraintes logistiques et matérielles de la démarche : sécurisation du site, prise en charge de frais (chauffage pendant la période d'occupation des logements par exemple).

En conclusion, la mobilisation très exigeante de l'ingénierie foncière et technique de l'EPF aura permis d'aboutir en moins de 24 mois, à la maîtrise foncière et au lancement de la démolition de l'immeuble Sorano dans un budget et des délais maîtrisés et optimisés. L'opération Sorano conforte si besoin le positionnement de l'Etablissement et sa capacité à porter des projets très complexes, dans les dimensions qui rejoignent ses compétences.

Toutefois, compte tenu des moyens humains limités de l'EPF Normandie, la reproduction de ce type d'intervention ne peut se concevoir sans une réflexion intégrant une externalisation bien plus prononcée. Lors de l'élaboration du prochain PPI, le recours à l'externalisation et sa prise en charge financière mériteront d'être questionnés, en considérant que l'EPF ne peut démultiplier la prise en charge d'opérations foncières portant sur des copropriétés importantes ou plus généralement sur des projets à faible enjeu financier mais concentrant un grand nombre de propriétaires (ex : voie verte, sentier ou encore des ensembles de type box de stationnement), en conservant son niveau d'intervention global.

Enfin, si l'EPF a montré avec beaucoup de volontarisme sa capacité opérationnelle à contribuer à une politique prioritaire nationale, un meilleur équilibre de la prise en charge nationale et locale du reste à charge sera à rechercher, avec probablement une meilleure articulation entre les partenaires, le fonds friches régional fortement mobilisé sur l'opération Sorano l'ayant été à titre tout à fait dérogatoire.