



UN "SYNDIC HLM" ? :

l'exemple de Logirel à BRON TERRAILLON

Le quartier du Terraillon à Bron (Rhône), retenu au titre de la procédure de Développement Social des Quartiers dès 1990, a la particularité d'être en copropriété (1525 logements répartis en trois copropriétés : La Caravelle 397 logements, Terraillon 693 logements et Plein-Sud 435 logements). Les difficultés rencontrées tiennent pour une grande part aux limites imposées à l'intervention publique dans le domaine privé. Malgré des logements très dégradés, les loyers y sont élevés car le marché est en tension forte. Les propriétaires bailleurs, petits ou gros, ne réhabilitent pas et rentabilisent leur logement, en engageant des travaux ponctuels sans stratégie de valorisation.

DE L'ACHAT EN COPROPRIÉTÉ À LA FONCTION DE SYNDIC

Les pouvoirs publics (État, municipalité) ont demandé à Logirel (organisme HLM) de racheter des logements à l'occasion de préemptions faites par la ville, ou en rachat direct et à l'amiable aux propriétaires. L'objectif est d'essayer de maîtriser le peuplement de ces grands ensembles, de parer à la défaillance des propriétaires et à la dégradation des immeubles, d'agir en direction des locataires dont les logements sont dégradés... Compte tenu de la qualité du partenariat local, très volontariste, l'organisme HLM a accepté la sollicitation. Dès 1991, il se porte acquéreur d'une soixantaine de logements de la copropriété Caravelle. Il achète ensuite des logements sur la copropriété de Terraillon.

En septembre 1993, le syndic de la copropriété Caravelle est démissionnaire. Après consultation de plusieurs syndics potentiels, Logirel est élu par le conseil syndical sur la base d'un contrat de syndic. Cette fonction consiste essentiellement dans la gestion des parties communes de la copropriété : la gestion financière et gestion technique des éléments d'équipement et d'entretien.

S'il existait déjà des "syndics HLM" de plein droit (lorsque l'organisme avait construit et mis en vente, il était syndic de droit jusqu'au dernier logement vendu), cette mission dans le cadre des

copropriétés dégradées est nouvelle dans le mouvement HLM en 1993 et a d'ailleurs donné lieu à débats. Logirel a choisi de différencier la gestion comme syndic de la gestion locative ; le syndic se finance sous forme d'honoraires répartis dans les charges de la copropriété...

L'intervention de Logirel en tant que syndic soumis aux lois du privé est-elle compatible avec l'attente des pouvoirs publics à son égard pour réguler le marché du logement sur le quartier ? Apporte-t-elle réellement un plus ou les contraintes et limites sont-elles trop importantes pour répondre aux objectifs ?

DÉVELOPPER UNE GESTION RIGOUREUSE ET UNE PROXIMITÉ AVEC LE QUARTIER : un transfert de savoir-faire et de moyens

À son arrivée, le syndic s'est trouvé confronté à une situation budgétaire catastrophique avec un taux d'impayés correspondant à 20 % du budget annuel de fonctionnement. La plupart de ceux-ci provenaient de petits propriétaires. Logirel syndic a donc engagé une gestion rigoureuse et une maîtrise des charges qui lui a permis de diminuer les dettes par deux en deux ans (il a adapté la gestion à son public de petits propriétaires en mettant en place un appel de fonds mensualisé au lieu d'un appel trimestriel avec des relances régulières, il a usé de son poids dans des négociations avec les entreprises pour obtenir des tarifs préférentiels...).

Logirel syndic bénéficie du travail de l'agent mis à disposition par Logirel bailleur et met en place des permanences sur le quartier en direction des propriétaires. Celles-ci favorisent le dialogue et rendent compréhensible le fonctionnement de la copropriété, elles remobilisent les copropriétaires, permettent de traiter rapidement les réclamations et aident à la gestion des conflits de voisinage.

En parallèle, en tant que propriétaire Logirel trouve son intérêt dans la fonction de syndic car il peut influencer sur les coûts et les charges habituellement plus élevés en copropriété qu'en pro-

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive



priété unique. Informé en amont de l'évolution des travaux éventuels, des dossiers, il peut mieux anticiper sa politique de peuplement et la gestion de son propre patrimoine.

ET POURTANT DES LIMITES DANS L'INTERVENTION

- La plus grande limite réside dans le **pouvoir de décision** : mandaté pour organiser, orienter, proposer des projets, Logirel ne décide pas seul des réalisations à apporter : c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui est souveraine. Celle-ci peut d'ailleurs remettre en cause son mandat, la fonction n'est donc pas pérenne.

- En ce qui concerne l'**orientation du peuplement sur le quartier**, Logirel copropriétaire n'a pas la possibilité d'agir. S'il peut débloquent des situations (favoriser le relogement de familles du quartier) et agir dans son propre parc en copropriété, il ne peut cependant influencer une politique globale de peuplement sur l'ensemble des copropriétés. Il lui faudrait développer pour cela une autre mission, celle "d'administrateur de biens" pour les copropriétaires bailleurs qui voudraient lui con-

fier leur logement. Également dans une perspective de gestion du peuplement, il lui faudrait des moyens financiers pour compenser le surcoût lié à la vacance de logement inévitable dans ce cas.

- En terme de **réhabilitation des logements dégradés**, l'intervention achoppe sur le fait que les aides existantes (à caractère individuel) sont inadaptées au processus de décision collective des copropriétés pour les travaux sur les parties communes.

Sollicité par les pouvoirs publics ce syndic se doit de travailler dans une transparence plus grande (cahier des charges précis). Ce sont surtout les méthodes utilisées (traitement des impayés, contact direct avec les habitants), et la possible mobilisation de moyens supplémentaires en terme d'accompagnement orientés vers un objectif plus social qui font de ce syndic un "syndic pas comme les autres", et qui marquent une intervention publique sur le quartier. Cependant, il est limité dans son action par le cadre d'intervention juridique, lié au statu privé, limite et morcelle ses possibilités d'interventions par rapport aux objectifs fixés.

Mots clés : copropriété, organisme HLM, syndic

Rédacteur : CR•DSU, Christine AULAGNER, Septembre 1995

Coproduction : CR•DSU - 4 rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon cédex 08 - Tél. : 00 (33) (0)4 78 77 01 43

Fax : 00 (33) (0)4 78 77 51 79

HABITAT-FORMATION - 12 rue Poncelet - 75017 PARIS - Tél. : 00 (33) (0)1 44 15 14 00

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive