



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Mise en œuvre des politiques publiques pour la définition de stratégies d'intervention en copropriétés

12 avril 2022

Introduction

564 000 copropriétés, 11 millions de logements placés sous ce statut, 28 % des résidences principales du pays... Si les sources ne sont à ce jour pas encore parfaitement concordantes, ainsi que l'indique un récent rapport de la Cour des comptes, un constat semble assez largement partagé : l'intervention en copropriété est un sujet d'actualité... dont la complexité effraie parfois les acteurs publics – pluralité d'intervenants aux logiques d'intervention parfois divergentes, intrusion dans le domaine de la propriété privée, injection de sommes parfois très conséquentes, concrétisation des résultats totalement décorrélée des agendas politiques...

Dans une tribune récente, Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, évoque le sujet en ces termes : « *Franchement, l'univers de la copropriété n'est pas associé dans l'inconscient collectif à un monde excitant. On le dit passionnel, lieu d'affrontements, de tensions, entre copropriétaires aux intérêts forcément divergents, avec le syndic, avec les fournisseurs. Édifice juridique complexe, sinon incompréhensible sauf par les experts, dont les règles du jeu changent en outre tous les deux ans en moyenne. Bref, un monde sans séduction* ».

Il est pourtant possible de se saisir progressivement de cet objet de politique publique, à la faveur notamment de l'intervention amont en prévention et de la transition énergétique. L'intervention en copropriété n'a pas vocation à se solder systématiquement par l'engagement de millions d'euros en ingénierie ou en aide aux travaux, a fortiori si le sujet est abordé suffisamment tôt et en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes.

Après une rapide présentation par la DREAL de l'actualité relative aux copropriétés, du bilan 2021 et des perspectives 2022 du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, et de la situation du « Plan Initiatives Copropriétés » en Auvergne-Rhône-Alpes, les témoignages des actions menées dans les territoires des Communautés d'agglomération de Seine-Eure et du Pays de Grasse qui ont été présentés ont rendu compte des initiatives pouvant être prises par des territoires aux moyens certes limités, mais qui sont des territoires volontaires, innovants et conscients de l'enjeu.



Discussion

Communauté d'agglomération Seine-Eure

Les liens entre collectivités et syndic de copropriété sont généralement assez limités : comment avez-vous travaillé avec eux dans le cadre du POPAC ?

⇒ L'un des travaux de départ du POPAC a justement été d'essayer de rencontrer les syndics qui intervenaient sur le territoire, sachant qu'un syndic professionnel a en gestion une bonne partie des copropriétés sur Louviers et Val-de-Reuil : la plus grande difficulté était de toucher les syndics bénévoles. La recherche s'est faite notamment en mobilisant les données du registre d'immatriculation des copropriétés, et via des actions de communication du dispositif.

Quels sont les financements mobilisables dans le cadre du POPAC, tant pour les copropriétés que pour la collectivité ?

⇒ Dans le cadre du POPAC, il n'y a pas d'aide financière spécifique à destination des copropriétés pour la réalisation de travaux, qui rentrent dans les dispositifs de droit commun. De leur côté, les collectivités peuvent bénéficier d'un financement de l'Anah pour l'ingénierie à hauteur de 50 % du montant HT, plafonné à 100 000 € de dépenses subventionnables par an. Dans le cadre du POPAC Seine-Eure, la collectivité a également bénéficié d'aides de la Caisse des dépôts et consignations.

Quelles raisons ont conduit à lancer un POPAC plutôt qu'une OPAH Copropriétés Dégradées ?

⇒ Avant 2016, les collectivités avaient très peu de connaissance concernant le nombre et la situation des copropriétés sur l'agglomération. Le POPAC a offert la possibilité de réaliser un diagnostic à l'échelle du territoire, d'identifier des copropriétés pouvant présenter des difficultés, et ensuite de lancer des accompagnements. Généralement, une OPAH CD est destinée à intervenir sur des copropriétés déjà ciblées avec des fragilités connues.

Les copropriétés ont-elles une obligation d'inscription au Registre d'Immatriculation des Copropriétés ? Quelles sont les contraintes si elles n'appliquent pas cette règle ?

⇒ Aujourd'hui, toutes les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées dans le RIC, qu'elles soient gérées par un syndic professionnel, bénévole ou autre. Cette immatriculation est notamment un préalable aux demandes d'aides financières de l'Anah pour les syndicats de copropriété : l'absence d'inscription au RIC est donc potentiellement bloquante pour bénéficier de subventions. Un des intérêts du POPAC a justement été de sensibiliser les copropriétaires sur cette obligation.

Quelle est la place de l'ADIL dans le dispositif, et le lien avec l'opérateur ?

⇒ Citémétrie a assuré le suivi-animation durant toute la durée du dispositif. L'ADIL a participé aux instances décisionnelles, mais n'était pas partie prenante dans l'animation du dispositif.

Avant de lancer le POPAC, aviez-vous déjà identifié les copropriétés qui allaient faire l'objet d'accompagnement ? De même pour les études ?

⇒ Non, les besoins ont été identifiés au fur et à mesure des diagnostics, des actions de communication, des contacts pris lors des ateliers avec les copropriétaires, et des remontées des communes. Le dispositif avait d'ailleurs été calibré en conséquence, avec une partie du marché de suivi-animation qui fonctionnait avec des bons de commande ajustables pour répondre aux demandes successives, souvent très différentes.



Est-il possible d'avoir, sur un même territoire, une OPAH-Renouvellement Urbain en même temps qu'un POPAC ? Le cas échéant, de quelle manière sont attribuées les aides aux travaux ?

⇒ Sur le centre-ville de Louviers, il ne semble a priori pas utile d'avoir ces deux dispositifs en même temps : l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a pour objectif d'identifier les copropriétés fragiles / dégradées qui auront besoin d'un accompagnement renforcé, et le suivi-animation permettra de réaliser cet accompagnement.

⇒ Plus généralement, il est néanmoins possible de mettre en place sur un même périmètre un POPAC et une OPAH-RU car il s'agit de deux outils bien différents tant sur les objectifs attendus que les moyens mobilisés. Le POPAC est un dispositif plus généraliste pour régler les dysfonctionnements légers ou pour aider la copropriété à s'organiser. Il n'y a pas d'aides financières spécifiques sur les travaux, contrairement à l'OPAH-RU qui va intervenir essentiellement sur le volet rénovation.

⇒ En complément de ces témoignages, il est relevé que dans le cadre de dispositifs opérationnels de type OPAH-RU, il peut arriver que l'accompagnement des copropriétés sur leurs problématiques de gestion prenne beaucoup de temps d'animation, parfois au détriment des autres actions. Dans ce cas, le fait d'avoir un POPAC sur le même secteur permet de travailler sur ces copropriétés qui ont besoin d'être accompagnées dans leur fonctionnement et leur gestion. Lorsqu'elles auront été remises sur pied, elles pourront ensuite être accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU avec la possibilité de mobiliser des aides aux travaux.

Autres échanges

Qu'est-ce qu'un territoire « en accélération » ?

⇒ Le label « copropriété dégradée » dans le cadre de l'OPAH-RU « Cœur historique de Grasse » nécessite notamment que les immeubles concernés soient en « territoire d'accélération ». Cette disposition fait référence au fait qu'à la suite de la signature en janvier 2019 par les ministres en charge de la Justice et du Logement d'une circulaire relative au renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, il a été décidé d'accorder une enveloppe supplémentaire à l'Anah pour intervenir massivement sur six territoires d'accélération, permettant notamment le financement majoré des travaux réalisés en parties privatives. Les six territoires concernés, définis au niveau national, sont : la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, les Alpes-Maritimes, et les Bouches-du-Rhône, Nord. Le dispositif a été prolongé lors du CA de l'Anah du 8 décembre 2021 (délibération 2021-50).

Peut-il être intéressant de mettre en œuvre un POPAC après une OPAH-CD ?

⇒ Dans le cadre d'une OPAH-CD, une collectivité va vouloir cibler et mettre beaucoup de moyens sur une ou plusieurs copropriétés qu'elle a déjà identifiées comme dégradées, dans l'objectif de la redresser et de l'accompagner dans un programme de rénovation globale. À la suite de cette OPAH, il pourrait être lancé un POPAC dans le but d'identifier d'autres copropriétés présentant des fragilités mais qui ne sont pas connues à ce jour. Ce dispositif peut aussi être utilisé pour intervenir de manière différente sur les copropriétés, à savoir faire de la prévention pour éviter la fragilisation de copropriétés sur un quartier ou une commune. Enfin le POPAC peut également être utilisé en « post-opérationnel » à la suite d'un Plan de Sauvegarde ou encore d'une OPAH-CD pour maintenir une veille active sur ces copropriétés et finaliser si besoin l'animation.



⇒ Saint-Étienne Métropole donne l'exemple du POPAC mis en place sur son territoire, et qui avait été calibré avec différents niveaux d'animation : un 1^{er} niveau pour des copropriétés qui présentaient de grandes fragilités et dont le suivi a débouché sur une OPAH-CD ; un 2^e niveau avec des copropriétés en voie de fragilisation qui ont été orientées vers des aides à la rénovation dans le cadre du PIG ; un 3^e niveau « post-opérationnel » pour les copropriétés dont les dispositifs de redressement arrivait à leur terme (OPAH-CD), suite à la livraison des travaux. Le POPAC a ainsi permis dans ces situations de poursuivre l'animation (suivi des impayés, amélioration du fonctionnement, changement de syndic, etc.).

⇒ La Métropole de Lyon a également fait ce choix d'intégrer à son POPAC des copropriétés en « post-opérationnel » à la suite notamment de Plans de Sauvegarde, pour s'assurer du bon fonctionnement de celles-ci une fois les travaux de rénovation.

Quelle est la différence entre le dispositif de Veille et observation des copropriétés (VOC) et le Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC) ? Comment se construit une VOC ?

⇒ Le Registre national d'immatriculation des copropriétés permet d'immatriculer et de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés à usage d'habitat en France. L'outil de VOC, qui peut être mis en place par les collectivités, a également pour objectif de collecter et de suivre des données statistiques sur un secteur donné. Un POPAC peut comprendre une VOC pour permettre l'identification de copropriétés en voie de fragilisation afin de lancer des premiers accompagnements.

⇒ Dans la Métropole de Lyon, jusqu'à présent, le POPAC comprenait une veille statistique sur la centaine de copropriétés qui ont intégré le dispositif depuis 2016. Dans le cadre du renouvellement de ce dernier en 2022, le souhait est maintenant d'avoir une VOC à l'échelle de l'agglomération pour disposer d'un panorama de l'état de santé des copropriétés sur le territoire, et de pouvoir proposer des accompagnements à celles qui vont ressortir en fragilité, voire de les orienter vers d'autres dispositifs opérationnels de la Métropole. La VOC va être constituée d'un assemblage de données statistiques (RIC, fichiers fonciers, fichier Insee, fichiers fiscaux). Une grille d'indicateurs va être mise en place avec un système de pondération pour mettre de faire ressortir des copropriétés pouvant présenter de grandes fragilités.

Dans le cadre d'une OPAH-RU, une copropriété doit-elle atteindre obligatoirement un gain énergétique de 35 % pour obtenir des subventions ?

⇒ Les copropriétés en difficulté / dégradées font l'objet généralement d'un traitement global avec un financement tous travaux. Les autres copropriétés (dites « saines » ou « fragiles ») doivent obligatoirement atteindre un gain énergétique de 35 % pour obtenir les subventions MaPrimeRénov' Copropriétés.

Mission d'appui à la mise en œuvre opérationnelle de programmes soutenus par l'Anah

⇒ En décembre 2021, l'Anah a confié à trois groupements spécialisés le soin de l'assister dans le cadre d'un marché national de missions d'appui à la mise en œuvre opérationnelle de programmes soutenus par l'Agence (cf extrait du cahier des charges en annexe). Ce marché repose sur des prestations ponctuelles commandées au titre de l'expertise, l'accompagnement stratégique des maîtres d'ouvrages, le retour d'expérience et la formation, afin de diffuser les bonnes pratiques et soutenir les maîtres d'ouvrages confrontés à des difficultés exceptionnelles ou devant bénéficier d'une assistance pour la définition et mise sur pied de leurs politiques en direction des copropriétés.



L'Anah est seule décisionnaire du déclenchement de ce type de prestation, en concertation avec la DREAL et le Conseiller en stratégies territoriales de l'agence.

Conclusion et prochain atelier

La DREAL remercie les intervenants pour les témoignages, et l'ensemble des participants de l'atelier. Elle relève que les présentations ont bien rendu compte de la diversité des situations, des outils, et des diverses façons de se saisir de la question, mais aussi qu'elles posent la question du suivi sur le long terme, pour s'assurer qu'après avoir mis d'importants moyens pour redresser une copropriété, sa situation reste saine.

Le prochain atelier du CRHH sera organisé à la fin du premier semestre 2022.

Annexe - Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
HELIAS	Sébastien	Gaillard	MALOISEL	Laetitia	ANAH
GORAND	Marion	Saint-Étienne	POUREYRON	Nadine	ANAH
CROZE	Christine	CA Annonay Rhône Agglo	THERY	Josselin	ANAH
GRANGER	Anaïs	CA Arche Agglo	TOLU	David	ANAH
LOURS	Laura	CA du Bassin d'Aurillac	BENOIT	Élodie	DDT 01
BERTHELOT	Camille	CA du Pays de Grasse	PERONNET	Murielle	DDT 03
VAN DEN ABEELE	Claire	CA du Pays de Grasse	BALCAEN	Élise	DDT 07
GRANIER	Julie	CA Grand Chambéry	AVOLIO	Alexandra	DDT 2A
RUEZ	Jean	CA Grand Lac	PETRETO	Delphine	DDT 2A
MALAVAUD	Christophe	CA Loire Forez Agglomération	RAFFINI	Jean	DDT 2B
BRUN	Odile	CA Montélimar Agglo	RENARD	Nathalie	DDT 2B
FOURNIER	Jean	Communauté Ouest Rhodanien	ACCORSI	Aurélie	DDT 38
L'HERITIER	Valérie	Communauté Ouest Rhodanien	GONZALEZ	Ludovic	DDT 42
CASSAR	Dora	CA Porte de l'Isère	PITTION	Julien	DDT 63
PELLEREY	Lætitia	CA Privas Centre Ardèche	PONOMALÉ	Léonard	DDT 63
DASSAS	Alexandra	CA Seine Eure	GUETAT	Benjamin	DDT 69
CHEVALIER	Emmanuelle	CA Vichy Communauté	TORE	Virginie	DDT 73
DOMBES	Séverine	CA Vienne Condrieu Agglomération	COPPRY	Jean-Louis	DEAL 971
RENON	Sophie	CC Arve & Salève	BARRIER	Stéphane	DREAL ARA
BRAHIMI	Sarah	CC Bouzonvillois 3 Frontières	BECCAVIN	Jérôme	DREAL ARA
HUDRY	Carole	CC Cluses Arve et Montagnes	DUPLAIN	Maxime	DREAL ARA
HUDRY	Carole	CC Cluses Arve et Montagnes	MATHONNET	Sabine	DREAL ARA
BIOTTEAU	Magalie	CC Cœur de Tarentaise	MORICHON	Aurélie	DREAL ARA
LABRE	Élisa	CC des Vallées de Thônes	TIBI	Vincent	DREAL ARA
NONY	Marie-Pierre	CC Entre Bièvre et Rhône	ANDREANI	Anna	DREAL Corse
FERRIÈRE	Lauriane	CC Le Grésivaudan	WALGENWITZ	Jean	DREAL Corse
BLAISON	Camille	Chambéry	BERNHARD	Sarah	DRIHL
DEBOIS	Catherine	Chambéry	KNIGHT	Nathalie	DRIHL
PAUCHET	Gaëtan	Chambéry			
BERTHELOT	Romain	Conseil départemental de l'Ain			
DECQ	Stéphane	Conseil départemental du Cantal			
DI BILIO	Paola	Grenoble-Alpes Métropole			
CAPEAU	Aurélia	Métropole de Lyon			
HERDA	Fanny	Métropole de Lyon			
KADDOUR	Naéma	Métropole de Lyon			
LARGERON	Annie	Saint-Étienne Métropole			
POLIZZI	Véronique	Saint-Étienne Métropole			

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
CONESA	Guillaume	SOLIHA 03	PICHOT	Nicolas	ALEC 42
SALAUN	Thomas	SOLIHA 26	MARTINET-PERINETTI	Cécile	ADIL 38
CHENAVAS	Éline	SOLIHA 38-73	PUPIER	Marion	ADIL 42-43
CLAPIT	Célia	SOLIHA 38-73	ANSELME	Magali	ADIL 73
FOURNIER	Aurélien	SOLIHA 42	CHEVALLIER	Anne	ADIL 73
GERMAIN	Myriam	SOLIHA 69	SENEQUE	Étienne	CLCV 69
DINTRE	Grégory	Urbanis	IVANOVA	Lætitia	CLCV 69 & Métropole de Lyon
HURET	Julie	Urbanis	HAMON	Valentin	CNL 38
LEYE	Pape Moussa	Urbanis	HERBINSKI	Jocelyne	CNL 73
CHAUSSE	Ségolène	Urbanis	DELY	Damien	Labo Cités
DESCAMPS	Pierre	Urbanis	AULAGNIER	Nathalie	EPA Saint-Étienne
MARTINEZ	Camille	Urbanis	GAUTHIER	Lily	EPA Saint-Étienne
MICHAU-BAUCHARD	Alyzée	Urbanis	CAM	Laure	ARC Rhône-Alpes
PEREZ	David	Urbanis	ACHARD	Luc	Grand Lyon Habitat
VACHER	Marianne	Urbanis	NOEL	Vanessa	Square Habitat
VINCENT	Alice	Urbanis	MOUTON	Rodolphe	UNIS Lyon-Rhône
BRULET-MULTEDO	Élodie	Urbanis	GUEFFIER-PERTIN	Chrystel	USH
FOUCRAS	Christophe	Urbanis	METRAL	Sarah	Agence d'architecture
GUERET	Léa	Urbanis	AUGERD	Emmanuel	Procivis Rhône