



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Les copropriétés et le renouvellement urbain en centre ancien

30 avril 2021

Les enjeux des copropriétés et du renouvellement urbain en centre ancien

Le soutien des pouvoirs publics aux copropriétés ne se résume pas aux actions conduites en direction des grands ensembles situés en périphérie des agglomérations. Les centres-villes de communes de plus petite taille font également l'objet d'une attention soutenue, au travers de deux programmes phares : « Action cœur de ville » (ACV), et plus récemment, « Petites villes de demain » (PVD).

Lancé par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales en 2017, et piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), le programme ACV répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Signes de ce rôle structurant essentiel : 23 % de la population française vit dans les villes moyennes, et 26 % de l'emploi total national s'y concentre. Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale... autant d'éléments impactants pour la bonne santé des copropriétés. Le programme ACV concerne 222 villes ou binômes de villes.

Lancé en 2020, le programme PVD vise quant à lui l'amélioration des conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de donner aux élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, sachant que certains signes de vulnérabilité ont déjà été identifiés. Le lancement de PVD intervient en cohérence avec le plan de relance national adopté au plus fort de la crise sanitaire, avec trois priorités également significatives pour les copropriétés situées sur ces territoires : l'écologie, la compétitivité et la cohésion sociale. Au total, ce sont plus de 1 600 communes et intercommunalités qui ont été sélectionnées pour participer au programme, dans les régions métropolitaines et dans les Départements et Régions d'Outre-mer.

En France, selon le dernier décompte opéré par le Registre d'immatriculation, les copropriétés de moins de 50 lots représentent 72 % des copropriétés immatriculées. Dans notre région, cette proportion s'établit à 68 %, soit 47 000 copropriétés. Ces chiffres traduisent l'importance de ces copropriétés de taille petite et moyenne, que l'on retrouve bien sûr au cœur des grandes agglomérations, mais également dans une très grande proportion dans des communes aux dimensions – et aux moyens – plus modestes.

Ces copropriétés, particulièrement pour celles comportant moins de 10 lots (14 000 en Auvergne-Rhône-Alpes), rencontrent des difficultés particulières sans parfois pouvoir bénéficier de l'ensemble des leviers dédiés existants : part insuffisante de lots d'habitation ; manque de temps et de compétence des syndics, souvent non professionnels ; rôle préjudiciable de certains bailleurs...



Les maux sont connus :

- situations de mal-logement (problème de décence, insalubrité, péril) ;
- défauts d'organisation et de gouvernance (socle juridique inexistant, instances de gestion peu et/ou mal structurées, absence de mobilisation) ;
- dysfonctionnements majeurs et défaut d'articulation avec l'environnement immédiat (recyclage fonctionnel et foncier).

Après une rapide présentation par la DREAL de l'actualité législative et réglementaire relative aux copropriétés, des dispositifs Anah, et un retour sur le club « Plan initiatives copropriétés » (cf diaporama), l'atelier s'est donc plus particulièrement intéressé à la façon dont les collectivités et leurs partenaires se sont emparés du sujet des copropriétés dans le cadre de leurs politiques de revitalisation, et comment elles mobilisent les outils à leur disposition (OPAH-RU, RHI, THIRORI, ORI, permis de louer, appel à projets, etc.) pour soutenir ces copropriétés et leur redonner une chance de s'inscrire dans la dynamique de renouvellement urbain engagée. Trois territoires ont apporté leur témoignage et leur retour d'expérience : Aubenas, Le Teil et Avignon.

Discussion

Aubenas

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, 15 copropriétés avaient été étudiées ; pourquoi seulement six font finalement l'objet d'un accompagnement ?

⇒ Les besoins sont nombreux dans la communauté de communes : il a fallu faire un choix. La priorité a été donnée aux copropriétés situées dans le centre ancien d'Aubenas et celles jouxtant des espaces publics venant d'être requalifiés.

Les copropriétés avec un commerce au rez-de-chaussée sont-elles éligibles aux aides de l'Anah ?

⇒ Les copropriétés qui ont un commerce au rez-de-chaussée peuvent être éligibles aux aides Anah à la condition que les lots à destination d'habitation principale représentent 75 % des lots ou des tantièmes.

L'une des copropriétés présentées a fait l'objet d'un financement Anah « exceptionnel » : qu'est ce qui a justifié cette dérogation ?

⇒ Cette copropriété ne rentrait pas dans les conditions de l'Anah sur la part des lots destinés aux habitations principales. Du fait de l'urgence des travaux à engager sur la copropriété, l'Anah a accepté d'attribuer ce financement à titre dérogatoire. En contrepartie, la copropriété s'est engagée à réaliser une scission.

Comment se justifie le cofinancement de la commune sur les travaux dans les parties communes des copropriétés alors que la compétence habitat relève de la communauté de communes ?

⇒ La Communauté de communes du bassin d'Aubenas est compétente en matière d'intervention sur l'habitat privé dans les communes rurales, mais pas dans les communes urbaines de Vals et d'Aubenas. Elle intervient par contre sur le volet animation du dispositif.



Le volet copropriétés de l'OPAH-RU prévoit-il un accompagnement à la structuration et la gestion de la copropriété avant de passer à la phase travaux ?

⇒ Dès le départ, l'OPAH-RU a prévu un accompagnement des copropriétés sur ces sujets. C'est au cours de l'animation qu'il a été décidé de renforcer cette intervention face aux problématiques grandissantes. Cela a nécessité une sensibilisation des élus, ainsi qu'un avenant à la convention du dispositif.

Une taxe sur les logements vacants a-t-elle été mise en place ?

⇒ Le choix d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV - la taxe sur les logements vacants concernant les zones tendues) a été laissé à la discrétion des communes. Au sein de l'EPCI, deux communes de l'intercommunalité se sont saisies du dispositif, dont Aubenas. En termes de résultats, le dispositif n'a eu pour le moment que peu d'impact sur le réinvestissement des logements vacants. Mais cela peut avoir une dimension pédagogique (« le bâton et la carotte ») et permettre d'accompagner la montée en puissance de l'interventionnisme de la collectivité.

Le « permis de louer » a-t-il été mis en place ?

⇒ Le permis de louer peut constituer un des éléments indispensables dans la politique des collectivités. Le sujet est étudié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, en option pour Aubenas, pour calibrer le besoin et évaluer l'opportunité et le coût de sa mise en œuvre pour la collectivité.

Le Teil

Est-il possible d'avoir davantage d'information sur le « permis de louer » mis en place et un premier retour d'expérience sur ce dispositif ?

⇒ La mise en place de ce type de dispositif est assez fastidieuse. Le territoire a fait le choix de l'autorisation préalable à la mise en location plutôt que la déclaration préalable. Le périmètre retenu est le centre-ville du Teil, qui correspond au secteur renforcé de l'ancienne OPAH. Il est encore trop tôt pour disposer d'un retour d'expérience, étant donné que le permis de louer n'a été mis en place qu'au 1^{er} janvier 2021 (3 à 5 dépôts de demandes à la date de l'atelier). Du point de vue opérationnel, il paraissait important de pouvoir s'appuyer sur les acteurs de terrain qui constituent des relais pour faire connaître le dispositif, et pour qu'il soit applicable et appliqué. Un groupe de travail « vigilance » est en cours d'installation, composé du CCAS, de médiateurs de rue, d'adultes-relais, d'acteurs sociaux, de la police municipale, et des services de l'urbanisme, notamment. Les visites techniques ont été intégrées dans le marché de suivi-animation de l'OPAH-RU confié à Soliha Drôme.

Des copropriétés sont-elles situées dans les îlots concernés par le recyclage foncier ?

⇒ Suites aux investigations réalisées dans le cadre de l'étude urbaine sur l'ensemble de la commune et des échanges de terrain avec le collectif des sinistrés, il s'est avéré que des copropriétés se trouvent dans les potentiels îlots à recycler. Deux copropriétés sont ainsi ciblées, l'une sur du recyclage foncier et l'autre sur du recyclage immobilier.



Avignon

Pourquoi avoir choisi de mettre en place un appel à projet : est-ce pour mobiliser davantage les copropriétés ou est-ce pour prioriser l'accompagnement des copropriétés ?

⇒ La précédente OPAH a mis en évidence qu'il n'y avait pas de motivation des copropriétés qui avaient été ciblées, et sur lesquelles des diagnostics avaient été mises en place. Sans volonté des copropriétaires, du conseil syndical, et du syndic, il est très compliqué d'avancer et d'obtenir des résultats positifs. Par cet appel à projet, l'idée est donc d'inverser les choses en regardant en premier lieu la motivation avant de regarder l'état de dégradation de l'immeuble.

N'y a-t-il pas un risque que des copropriétés désorganisées ne répondent pas à l'appel à projet ?

⇒ Sur le Grand Avignon, le POPAC a d'ores et déjà ciblé la grande majorité des copropriétés pouvant présenter des difficultés. L'OPAH précédente avait également permis d'identifier un certain nombre de copropriétés présentant de fortes dégradations. Elles seront toutes particulièrement visées lors du lancement de la communication du dispositif.

Une action spécifique vis-à-vis des syndics est-elle envisagée ?

⇒ La ville d'Avignon aura un rôle moteur pour la communication. La stratégie est en cours de réflexion à son niveau. Un site internet et un formulaire vont notamment être créés pour faciliter le dépôt des candidatures.

Des actions coercitives sont-elles envisagées pour les copropriétés pas du tout mobilisées déjà identifiées ?

⇒ La ville d'Avignon a la volonté de continuer les Déclarations d'utilité publique de restauration immobilière (DUP ORI), mises en œuvre dans le cadre des OPAH précédentes qui ont parfois conduit à des acquisitions. De nouvelles DUP ORI sont ainsi en cours d'études. Ce volet coercitif va de pair avec les actions incitatives mises en place comme l'appel à projet pour permettre à terme la réhabilitation des copropriétés.

Conclusion et prochain atelier

La DREAL remercie les intervenants pour la qualité de leurs présentations et des échanges qui ont suivi. Le prochain atelier du CRHH devrait se tenir début juillet 2021, et porter sur le traitement des sites et situations complexes en copropriété.

Annexe - Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
SAUZON	Ludovic	Aubenas	BENOIT	Élodie	DDT 01
LEGUILLETTE	Gaëlle	Bron	MENAI	Sémia	DDT 01
PAUCHET	Gaëtan	Chambéry	BELLYNCK	Géraldine	DDTM 2A
SION	Franck	Chambéry	PETRETO	Delphine	DDTM 2A
DE LONGEVIALLE	Ghislain	Gleizé	MARCHAL	Laetitia	DDTM 2B
MEISSONNIER	Luc	Lyon	RENARD	Nathalie	DDTM 2B
CONTAT	Mathilde	Montélimar	CANO	Pierre-Emmanuel	DDT 07
CROZE	Christine	Annonay Rhône Agglo	GAUTIER	Joël	DDT 07
MAGAND	Danielle	Annonay Rhône Agglo	CHABANON	Gilles	DDT 15
GRANGER	Anaïs	Arche Agglo	GAILLARD	Laurent	DDT 15
PLAVIS	Gaël	Arche Agglo	JAMMES	Fabienne	DDT 15
LHERITIER	Valérie	CA de l'Ouest Rhodanien (COR)	GROSJEAN	Annie	DDT 38
LOURS	Laura	CA du Bassin d'Aurillac	IDRAY	Laetitia	DDT 38
BERTHELOT	Romain	CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	GONZALEZ	Ludovic	DDT 42
EXPERTON	Audrey	CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	EVELLIN	Julien	DDT 63
SAGUETON	Léa	CA du Puy-en-Velay	PITTION	Julien	DDT 63
RUEZ	Jean	CA Grand Lac	GUETAT	Benjamin	DDT 69
GREFFET	Alexia	CA Pays d'Issoire	REMY	Tanguy	DDT 69
SRIKAH	Sarah	CA Pays d'Issoire	BRUNAT	Isabelle	DDT 73
CASSAR	Dora	CA Porte de l'Isère	DUPONT	Magali	DDT 73
DUFRAISSE	Harmonie	CC Ardèche Rhône Coiron	FERMOND	Lisiane	DDT 73
DAILLY	Franck	CC Bouzonvillois Trois Frontières	TORE	Virginie	DDT 73
BOURGOIN	Marielle	CC Coeur de Maurienne Arvan (3CMA)	FONTA	Anne	DDT 74
BIOTTEAU	Magalie	CC Coeur de Tarentaise	BAUREGARD	Stéphanie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
VALLÉE	Johanne	CC Coeur de Tarentaise	BECCA VIN	Jérôme	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
MOREAU	Camille	CC du Bassin d'Aubenas	DUPLAIN	Maxime	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
GIRAUD	Fanny	CC du Pays de Landerneau Daoulas	MORICHON	Aurélie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
FÉDOLLIERE	Jessica	CC du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche	TIBI	Vincent	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
RUIZ JIMENEZ	Roland-Emmanuel	Grand Chambéry	BOYER	Anne-Laure	Auxime
BEUREL	Morgane	Grenoble Alpes Métropole	BACH	Nathalie	Citémétrie
AYEAU	Pascal	Grenoble Alpes Métropole	LESTRADE	Nina	Citémétrie
DI BILIO	Paola	Grenoble Alpes Métropole	BLANC	Marie	Logiah
CASSAR	Suzy	Haut-Bugey Agglomération	CAVAILLES	Nathalie	Logiah
MALAVAUD	Christophe	Loire Forez Agglomération	DUBREUCQ	Juliette	Solih
HERDA	Fanny	Métropole de Lyon	BACHELET	Margaux	Solih Ardèche
KROL	Ludovic	Montélimar Agglomération	PEYRON	Léa	Solih Drôme
PASSUELLO	Isabelle	Pays de Gex Agglo	CLAPIT	Célia	Solih Isère Savoie
LARGERON	Annie	Saint-Etienne métropole	BESSEAS	James	Solih Loire Puy-de-Dôme
SUGG	Jérôme	Saint-Marcellin Isère Vercors communauté	GERMAIN	Myriam	Solih Rhône et Grand Lyon
GIBERT	Lola	Valence Romans Agglo	MOREL	Candice	Solih Rhône et Grand Lyon
LECARPENTIER	Chloé	Valence Romans Agglo	CHAUSSE	Ségolène	Urbanis
BATTUT	Paul	Vichy Communauté	DESCAMPS	Pierre	Urbanis
DOMBES	Séverine	Vienne Condrieu agglomeration	DITTMAR	Frédérique	Urbanis
USEO	Pierre	CD 01	GRARD	Lucie	Urbanis
GIRARD	Geneviève	CD 26	HURET	Julie	Urbanis
PANGAUD	Robin	CD 42	LEYE	Pape Moussa	Urbanis
CAMUS	Fabienne	CD 43	MAKADI	Sarah	Urbanis
VIDIL	Catherine	CD 43	MARTINEZ	Camille	Urbanis
GROSDIDIER	Charlotte	Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes	MICHAU-BAUCHARD	Alizée	Urbanis
ROUSSELY	Delphine	Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes	PEREZ	David	Urbanis
MARCHE	Émilie	Action Logement Service	VINCENT	Alice	Urbanis
POISSON	Fabrice	ADIL 26	VOVAN	Trieu	Urbanis
PUPIER	Marion	ADIL 42-43	RANELLI-GRANIER	Caroline	Urbanis aménagement
ANSELME	Magali	ADIL 73	ORLANDI	Marie	Urbanis Grenoble
PICHOT	Nicolas	ALEC 42	CARBALLIDO	Boris	Urbanis Nîmes
FIGORE	Océane	ARC Rhône-Alpes			
LE DIOURON	Karine	ASDER			
QUETU	Christophe	Aura-hlm			
LARGERON	Chantal	CAF 42			
ABRASSART	Juliette	CAP Métropole			
COSENTINO	Louis	CAP Métropole			
DOUMENJOU	Xavier	CAP Métropole			
VALEZY	Pauline	CAP Métropole			
BIANCO	Emma	Insee			
PICOT	Jean-Noël	Ordre architectes Auvergne-Rhône-Alpes			
AUGERD	Emmanuel	Procvivis Rhône			
BARBOT	Christophe	Square Habitat			
MASSE	Jacques	UD CSF Rhône et Métropole de Lyon			
PEDRINI	Mathieu	UNIS Lyon			
GUEFFIER- PERTIN	Chrystel	USH			