

Atelier Copropriétés en difficultés

Réunion de l'ORHL du 22 juin 2018

Sommaire

- Projet de loi ÉLAN
- Plan de rénovation énergétique des bâtiments
- Registre national des copropriétés
- Dématérialisation et simplification des procédures d'instruction de l'ANAH

Sommaire

- **Projet de loi ÉLAN**
- Plan de rénovation énergétique des bâtiments
- Registre national des copropriétés
- Dématérialisation et simplification des procédures d'instruction de l'ANAH

Projet de loi ÉLAN

Titre I^{er} – Construire plus, mieux et moins cher

Chapitre 1 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible (art. 1 à 4)

Chapitre 2 – Favoriser la libération du foncier (art. 5 à 7)

Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements (art. 8)

Chapitre 4 – Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme (art. 9 à 16)

Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire (art. 17 à 23)

Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme (art. 24)

Titre II – Évolutions du secteur du logement social

Chapitre 1 – Restructuration du secteur (art. 25 à 27)

Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social (art. 28 et 29)

Chapitre 3 – Dispositions diverses (art. 30 à 33)

Titre III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé (art. 34 à 38)

Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale (art. 39 à 46)

Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires (art. 47 à 53)

Projet de loi ÉLAN

Titre IV - Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1 – Revitalisation des centres-villes (art. 54)

Chapitre 2 – Rénovation énergétique (art. 55)

Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (art. 56 à 58)

Chapitre 4 – Améliorer la gouvernance des copropriétés (art. 59 et 60)

Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement (art. 61)

Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité (art. 62 à 65)

Chapitre 7 – Diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français (art. 66)

Projet de loi ÉLAN

Loi portant **évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** adoptée par le Parlement en première lecture (pp. 201 et suivantes)

Chapitre IV – Améliorer le droit des copropriétés

- **article 59**
- **article 59 bis (nouveau)**
- **article 60**

→ *Modifications du code de la construction et de l'habitation*

Projet de loi ÉLAN

CHAPITRE IV - Améliorer le droit des copropriétés (1/2)

article 59 : deux amendements votés

- Précision et élargissement du champ des travaux pouvant être déclarés d'utilité publique pour améliorer le parc ancien en cœur d'îlot, notamment au regard du **risque d'incendie**
- **Création d'un article 59 bis sur le bail réel solidaire (BRS)** pour clarifier la situation du preneur à bail et de l'organisme foncier solidaire (OFS) au regard des décisions à prendre par l'AG des copropriétaires. Le preneur se voit reconnaître la capacité à participer à toutes les décisions qui n'entraînent pas une modification substantielle de la copropriété (extension, cession de droits...) pouvant altérer le droit de propriété de l'OFS

Projet de loi ÉLAN

CHAPITRE IV - Améliorer le droit des copropriétés (2/2)

article 60 : inchangé p/r au projet de loi initial : le gouvernement pourra légiférer par ordonnance pour faire évoluer le droit des copropriétés

Revoir les règles de gouvernance des copropriétés selon 2 axes principaux [habilitation] :

- lever les blocages qui entravent la réalisation de travaux dans les copropriétés, ce qui implique notamment de modifier les compétences et le statut du conseil syndical, pour le doter d'un véritable pouvoir décisionnel, d'instituer des régimes de gouvernance différenciés en fonction des types de copropriété
 - *ordonnance à prendre dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la présente loi*
- **codifier le droit des copropriétés** pour le rendre plus simple, plus clair et accessible, garantir la sécurité juridique et limiter les contentieux
 - *ordonnance à prendre dans un délai de 24 mois à compter de la publication de la présente loi*

Projet de loi ÉLAN

CALENDRIER

- passage en commission du Sénat : 3 et 4 juillet
- séance publique à compter de la semaine du 17 juillet

→ La lecture au Sénat est susceptible de modifier les dispositions adoptées par l'Assemblée Nationale

→ Si échec de la conciliation, nouvelle lecture à l'Assemblée Nationale, puis Sénat, puis Assemblée Nationale

Sommaire

- Projet de loi ÉLAN
- **Plan de rénovation énergétique des bâtiments**
- Registre national des copropriétés
- Dématérialisation et simplification des procédures d'instruction de l'ANAH

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

- 24 novembre 2017 : lancement de la concertation du Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB)
- 9 février 2018 : date limite retour concertation
- 2 mars 2018 : réunion plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement Auvergne-Rhône-Alpes : présentation de la synthèse régionale en présence d'Alain Maugard, chargé de l'animation du PREB
- 16 mars 2018 : mise en place du COPIL national du plan (COPREB)
- 26 avril 2018 : Lancement officiel du PREB par les Ministres

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

12 ACTIONS  4 AXES

Axe 1

Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale avec des objectifs clairs, des données accessibles et un pilotage associant tous les acteurs

Axe 2

Créer les conditions de la massification de la rénovation des logements et lutter en priorité contre la précarité énergétique

Axe 3

Accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires, en particulier du parc public

Axe 4

Accélérer la montée en compétence et les innovations de la filière de la rénovation des bâtiments

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 1

OBJECTIFS

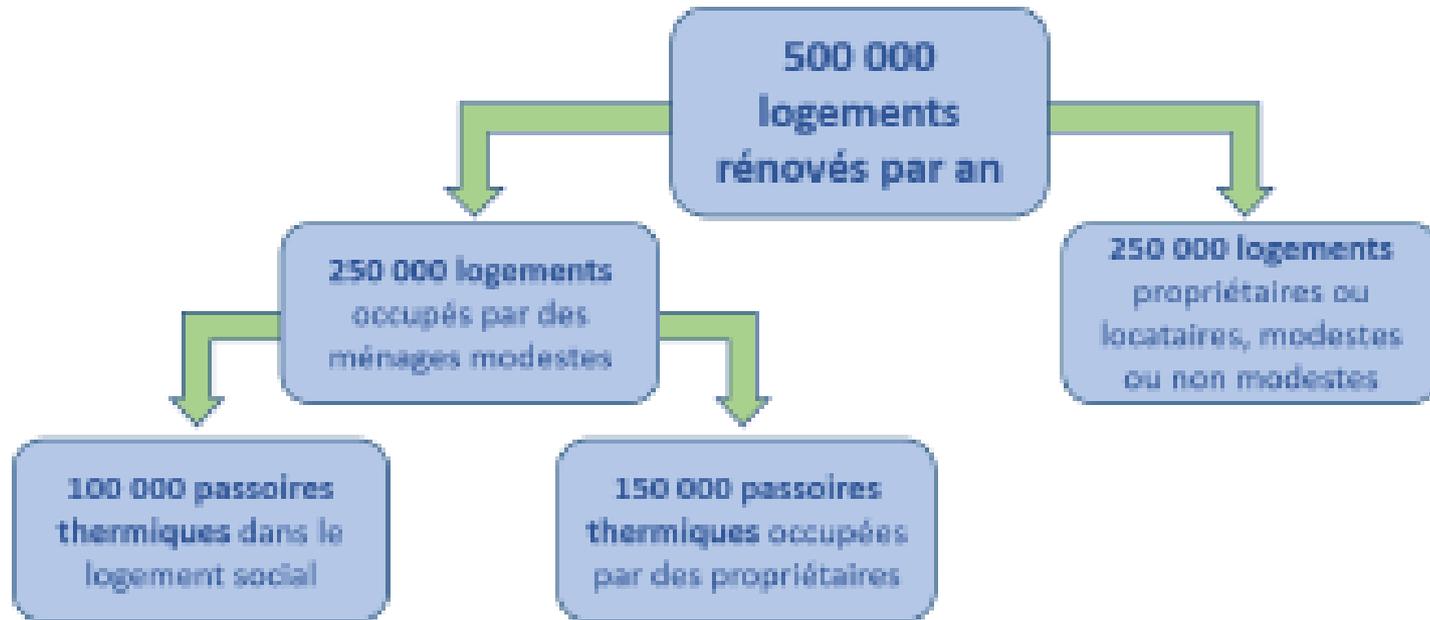
- Objectif de rénovation de l'ensemble des bâtiments au niveau basse consommation confirmé
- Objectif de programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) : diminution de 15 % de l'énergie finale des bâtiments en 2023 par rapport à 2010

Construire une ou plusieurs trajectoires compatibles en volume et performance des rénovations → hiérarchiser les objectifs afin de piloter plus efficacement la politique et la rendre plus compréhensible pour les ménages

- Rénover en 10 ans les 1,5M passoires énergétiques habitées par des ménages prioritaires à faible revenu

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 1



Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 1

OUTILS

- Mise en place d'un Observatoire national de la rénovation énergétique

ACTEURS

- Comité de pilotage (COPREB)
 - + lancement de groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre des actions du plan
 - *Comprend les associations de collectivités (Régions, communautés, départements et maires) ; contrairement à la demande des acteurs régionaux, la composition n'a pas inclus les représentants des usagers (co-)propriétaires, locataires*
- Atelier national des initiatives locales : les services déconcentrés de l'État associeront les acteurs locaux en intégrant les plans bâtiment durable régionaux pour capitaliser les retours d'expérience ; Ademe avec un rôle de fédérateur d'innovation dans les territoires

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 2

ACTIONS (1/4)

- Nouvelle communication pour prise en compte des aspirations des ménages au-delà de la rénovation énergétique
 - signature commune de la rénovation afin de rassembler tous les acteurs qui s'engagent
 - campagne de communication de l'Ademe à l'automne 2018
- L'État a lancé en mai, sous couvert de la conférence nationale des territoires, un travail avec les collectivités sur le déploiement du service public de la performance énergétique (SPPEH)
- Encouragement des régions à mettre en place un schéma des plateformes territoriales
 - *synergies à trouver avec les dispositifs existants en matière d'information sur le logement*
- **Encourager les collectivités « à déployer des opérations territoriales programmées ambitieuses et innovantes, afin d'initier la massification et l'industrialisation de la rénovation »**
- Pour 2018, l'État veillera à la continuité du financement des réseaux des PRIS et des plateformes issues de l'AMI de l'Ademe → *un financement via la Contribution Climat énergie (CCE) serait à l'étude*
- Le DPE sera fiabilisé d'ici mi 2019 et donc rendu plus facilement opposable

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 2

ACTIONS (2/4)

- **Financements**

- CITE transformé en prime pour 2019
 - montant forfaitaire / type d'équipement ou de prestation → *lutte contre l'inflation des prix*
 - tiendra compte de l'impact de l'action considérée sur l'efficacité énergétique ou la production d'ENR
- Éco-PTZ : le proroger sur le quinquennat et le simplifier → *GT en cours*
- Éco-PTZ Habiter Mieux : mise en place facilité par le Fond de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) prévu par la loi TEPCV
- Modulations des dispositifs afin de récompenser les parcours complets de rénovation, même par étape
- (...)
- Parcours de rénovation « BBC compatible » : un GT national sera mis en place + GT mis en place en région avec le Centre de ressource des plateformes (CEDRE)
- Renforcer les incitations fiscales ou réglementaires « valeur verte » → *mission confiée au CGEDD et IGF – conclusions en 2018 (= Bonus-malus ?)*

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 2

ACTIONS (3/4)

- **Innover en matière de financement**

- Développer les prêts hypothécaires, prêt avance mutation
- Mesures spécifiques en fonction des publics, car toutes les situations ne permettent pas un accès égal aux aides et dispositifs actuels
- Pour les propriétaires bailleurs, les locataires : partage des charges contre travaux pour diminuer les factures → *travail de l'IGF et du CGEDD pour le printemps 2018*
- (...)

- **Plan d'action spécifique pour la rénovation des copropriétés**

→ *copropriétés pas évoquées initialement : enjeux mis en avant par la concertation*

- Mieux caractériser l'état du parc + suivre dynamique de rénovation → *observatoire de la rénovation en lien avec RNC*
- Faire évoluer le cadre réglementaire → *réforme du droit de la copropriété prévue par la loi ÉLAN pour faciliter la prise de décision des travaux de rénovation*
- Mettre en place des solutions de financement adaptées
 - stabiliser les aides et rendre les incitations plus crédibles
 - simplifier les CEE pour les copropriété
 - simplifier l'éco-PTZ collectif et faciliter sa garantie
 - susciter une envie et une capacité à rénover de la part des copropriétaires → *inciter à mieux provisionner en vue de travaux importants*
 - proposer des offres globales de financement

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 2

ACTIONS (4/4)

- **Priorité de la lutte contre la précarité énergétique**
 - **Renforcer les actions de l'ANAH**
 - Mise en œuvre de l'éco-PTZ Habiter Mieux
 - Mobiliser les acteurs privés pour les cas les plus simples → ANAH « Agilité »
 - Poursuite des programmes CEE hors parcours ANAH
 - En 2018, création de programme CEE pour la détection et l'accompagnement de ménages en situation de grande précarité en favorisant des approches nouvelles

NB : le chèque énergie n'est pas rappelé

- Faciliter la rénovation du parc locatif public (...)

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 3

Pour mémoire,

Axe 3 : Accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires, en particulier le parc public

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 4

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ET LES AUTRES ACTEURS (1/3)

- **Modernisation de la filière en soutenant les innovations et leur diffusion à un maximum d'acteurs**, dans un secteur caractérisé par un grand nombre de très petites entreprises :
 - Grand plan de formation : initiale, continue (FeeBat)
 - Pour les professionnels de la filière immobilière : avis d'appels à projet dans le cadre des programmes CEE pour sensibiliser et former les tiers de confiance (agents immobiliers, syndicats, notaires, agents bancaires)
- **Le numérique**
 - Améliorer et assurer la qualité des rénovations, baisser les coûts, réduire les délais
 - travail collaboratif, maquette numérique (BIM) en rénovation, formation en ligne (MOOC)
 - Pour mieux connaître, comprendre, diagnostiquer et traiter la question énergétique
 - objets connectés, gestion intelligente des bâtiments ou des pilotes
 - et afin de garantir la qualité des travaux au-delà des audits et calculs thermiques, mesure des performances réelles des bâtiments

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Axe 4

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ET LES AUTRES ACTEURS (2/3)

- **Faire appel aux produits les plus performants avec un niveau d'ambition environnementale renforcé** : éco-matériaux, biosourcés ou recyclés, construction bois
 - Soutenir l'émergence de filière innovantes susceptibles d'en assurer largement la production
- **Prendre en compte les innovations sociales**
 - Expérimentation, recherches-actions et partage de bonnes pratiques
- **RGE**
 - Simplifier, clarifier et harmoniser les labels
 - Faire évoluer le RGE → *GT prévu*
 - Renforcement de la qualité des contrôles réalisés par les entreprises RGE
 - **Aides de l'ANAH conditionnées au recours aux entreprises RGE (Agilité en 2018 et Sérénité en 2019)**

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

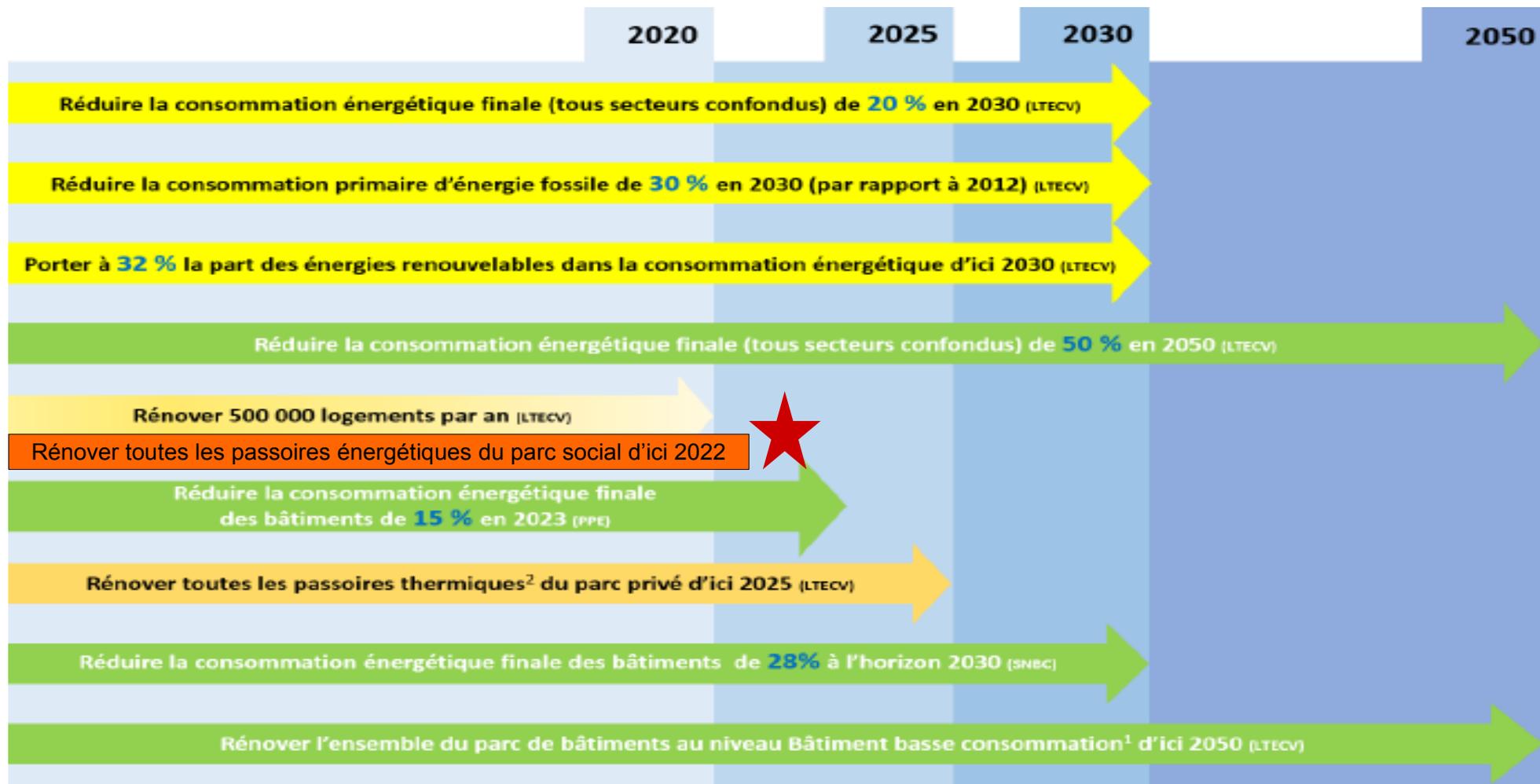
Axe 4

LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ET LES AUTRES ACTEURS (3/3)

- **Le PIA 3**

- Avis d'appel à projet lancé par l'Ademe en janvier 2018 sur les « bâtiments et îlots à haute performance environnementale »
- D'ici l'été 2018, concours d'innovation lancé par l'Ademe dans le domaine du bâtiment durable (jusqu'à 600 k€ par projet sélectionné)
- Utilisation des programmes CEE pour appuyer les priorités identifiées et les innovations de filières
- Mise en place d'une cellule innovation par le COPREB : intégration des pilotes du PIA 3 sur le bâtiment et du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)

En résumé les échéances connues : moyen et long terme

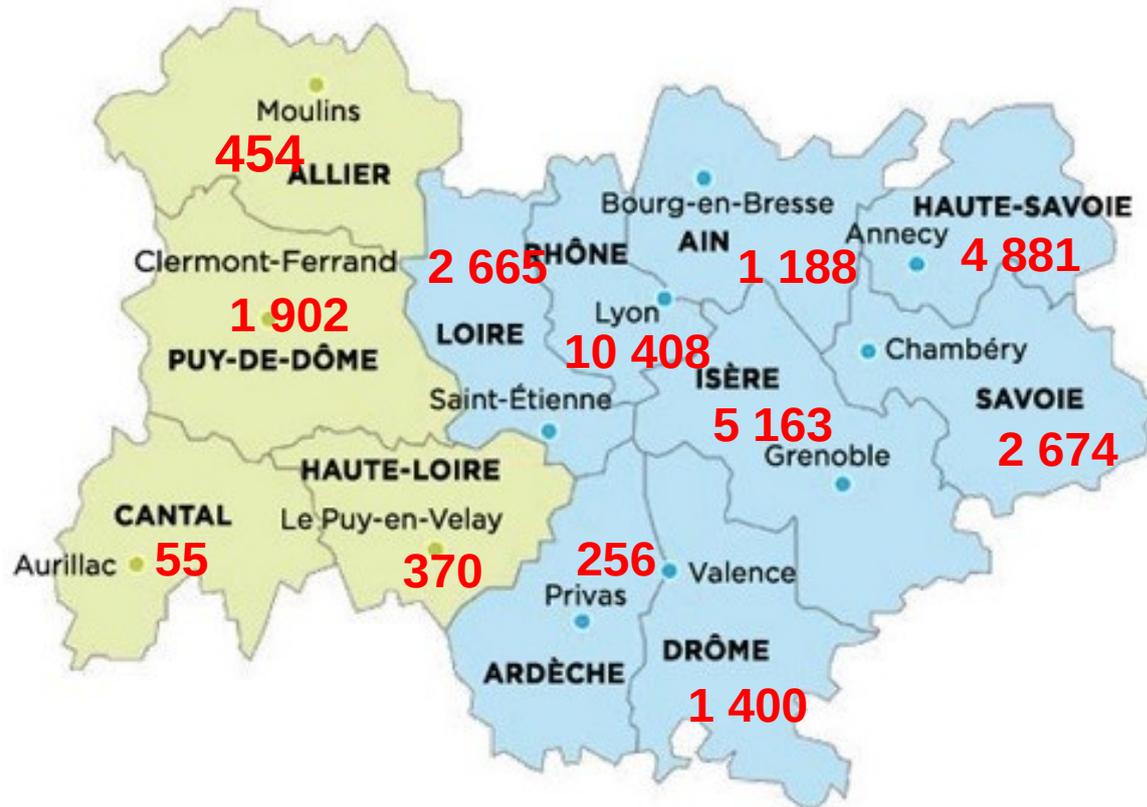


Sommaire

- Projet de loi ÉLAN
- Plan de rénovation énergétique des bâtiments
- **Registre national des copropriétés**
- Dématérialisation et simplification des procédures d'instruction de l'ANAH

Registre des copropriétés (2/5)

Au 19/06/2018 : **31 416 copropriétés immatriculées** en Auvergne-Rhône-Alpes



Registre des copropriétés (3/5)

Au 19/06/2018

département	Copropriétés enregistrées					TOTAL	Nombre de télédéclarants
	Nombre de lots principaux						
	A 500 et plus	B 200 à 499	C 50 à 199	D 11 à 49	E <10		
'01		7	204	605	372	1 188	116
'03		4	97	169	184	454	39
'07		3	49	130	74	256	46
'15		1	14	28	12	55	20
26		8	173	778	441	1 400	83
38	4	55	1 019	2 962	1 123	5 163	315
'42	1	29	370	1 536	729	2 665	123
'43			27	165	178	370	40
'63	1	10	327	955	609	1 902	108
69	7	149	2 234	6 010	2 008	10 408	417
73	3	48	687	1 333	603	2 674	182
74	1	38	1 071	2 726	1 045	4 881	276
Région AURA	17	352	6 272	17 397	7 378	31 416	1 765

A 500 et plus	B 200 à 499	C 50 à 199	D 11 à 49	E <10	
0,05 %	1,1%	20,0%	55,4%	23,5%	100%

France

204 000

Registre des copropriétés (4/5)

- **Registre d'immatriculation des copropriétés via Extranah**

- Club des collectivités
- Calcul du taux d'impayés pour Habiter Mieux Copro fragiles avec le registre
- L'accès aux données brutes du registre des copropriétés
- Outils pour l'utilisation des données du registre
 - exemple : « **éditeur de fiche synthétique d'une copropriété** » application développée localement (84) et désormais utilisable pour toute copropriété (enregistrée !)

- **Registre d'immatriculation des copropriétés accès tout public**

- **Panorama statistique, de l'échelle de la région à l'EPCI**
- Disponible : année 2017 et 1^{er} trimestre 2018
- À/c de début juillet : 1^{er} semestre 2018
- Formats xls et pdf

Registre des copropriétés (5/5)

- **Lettre d'information mensuelle du registre des copropriétés**
 - Facilité d'abonnement en ligne
 - **Lettre du mois de juin** : rappel sur la procédure de rattachement pour les télédéclarants ; aucune pièce justificative n'est à fournir si le renouvellement est effectué dans les 60 jours après l'expiration du mandat. Un mail est envoyé par le registre pour informer le télédéclarant sans nécessité de renouveler son mandat.
- **Crédits pour communication et formation copropriétés reconduits en 2018**
 - Gestion via les DDT avec budget Anah centrale
- **... et prochainement un nouveau slogan** : « *Faites vous connaître en vous immatriculant au registre et nous vous dirons les aides auxquelles vous pouvez accéder* »

Sommaire

- Projet de loi ÉLAN
- Plan de rénovation énergétique des bâtiments
- Registre national des copropriétés
- **Dématérialisation et simplification des procédures d'instruction de l'ANAH**

Dématérialisation des procédures d'instruction de l'ANAH

CONTEXTE

- Répondre aux objectifs fixés par le gouvernement : 75 000 dossiers/an à instruire par l'ANAH
- Démarche de simplification / dématérialisation levier pour atteindre cet objectif
- Démarche engagée en 2016 (départements pilotes) puis en 2017 (vague 1), donne des premiers résultats à fort impact avec des gains de délais et temps de traitement de plus de 50% selon les départements (leviers pérennisés, réduction des délais, optimisation des interactions entre structures au niveau local)
- Depuis septembre 2017, le service en ligne s'illustre par une appropriation grandissante des utilisateurs

CALENDRIER

- Auvergne Rhône-Alpes = vague 3 du déploiement national (vague 4 = IDF, Nlle Aquitaine, Centre-Val-de-Loire ; vague 5 = DOM et Corse)
- Vague 3 : travail démarré en avril 2018 pour une mise en ligne (SEL) sur l'ensemble de la région fin juin pour les PO
- Service en ligne pour les copro : automne 2018
- Service en ligne pour les PB : fin d'année 2018

Merci de votre attention

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



**Service Habitat Construction Ville Durable
Pôle Parc Privé Bâtiment Ville Durable**

22 juin 2018