

Atelier du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Auvergne-Rhône-Alpes

Atelier Copropriétés

12 avril 2019



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Sommaire

1- le Plan « initiative copropriétés »

2- le Registre

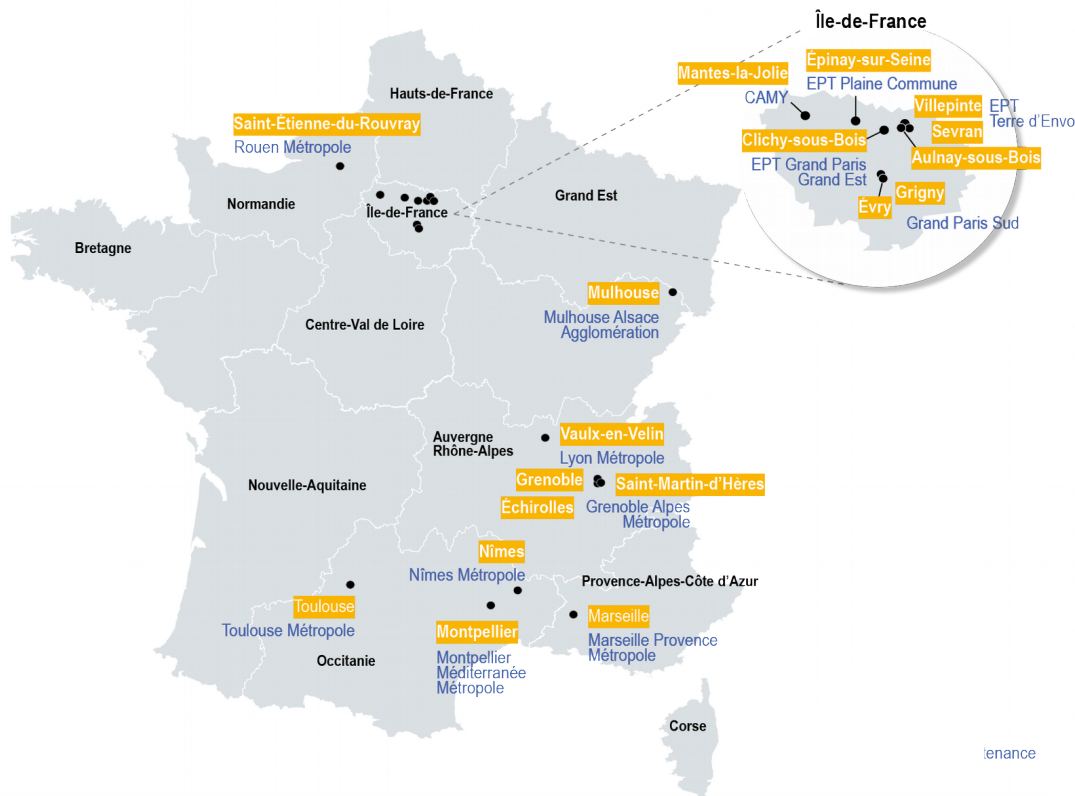
3- la loi « ÉLAN »

Initiative copropriétés : accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté

- Prendre la suite du plan triennal des copropriétés (2015-2018), avec un renouvellement des modes d'intervention
- Un mode d'intervention « à la carte »
- Un pilotage par un groupe de travail national, coordonné par l'Anah, regroupant l'ANRU, le CGET, l'USH, le réseau des EPF, la CDC et AL
- Pour la mise en œuvre et le suivi :
 - ☐ d'une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations ;
 - ☐ d'une approche territorialisée et partagée avec les collectivités ;
 - ☐ d'un co-pilotage de projet État / collectivités ;
 - ☐ des moyens financiers renforcés et adaptés.
- Annonce du plan par le Ministre le 10 octobre 2018 à Marseille
- Un plan partenarial sur 10 ans, avec 3 milliards d'euros d'investissement :



Deux niveaux de suivi des copropriétés, selon les enjeux locaux



- **des sites de suivi national**
 - > regroupant des copropriétés en plus grande difficulté
 - > 14 sites (*carte ci-contre*), objets d'un suivi national avec une attention spécifique portée par le ministre ;

- **des sites de suivi régional**
 - dont la liste est amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancée du plan et des différents dispositifs en cours d'élaboration sur les territoires.

Une méthode d'intervention opérationnelle

■ 3 typologies de copropriétés

Axe 1

Copropriétés en extrême difficulté :
des quartiers à transformer, des copropriétés à recycler
volume estimé : une centaine de copropriétés

Axe 2

Des copropriétés en difficulté à sauvegarder et à redresser
volume estimé : 600 copropriétés

Axe 3

Des copropriétés fragiles à accompagner

Un pilotage renforcé du plan par l'Anah et l'État local

un suivi national piloté par l'Anah

- ☐ Le suivi des 14 sites nationaux à très forts enjeux en habitat privé
- ☐ La mobilisation des autres ministères nécessaires (Intérieur, Santé, Justice)
- ☐ Un reporting mensuel au Ministre

un suivi régional

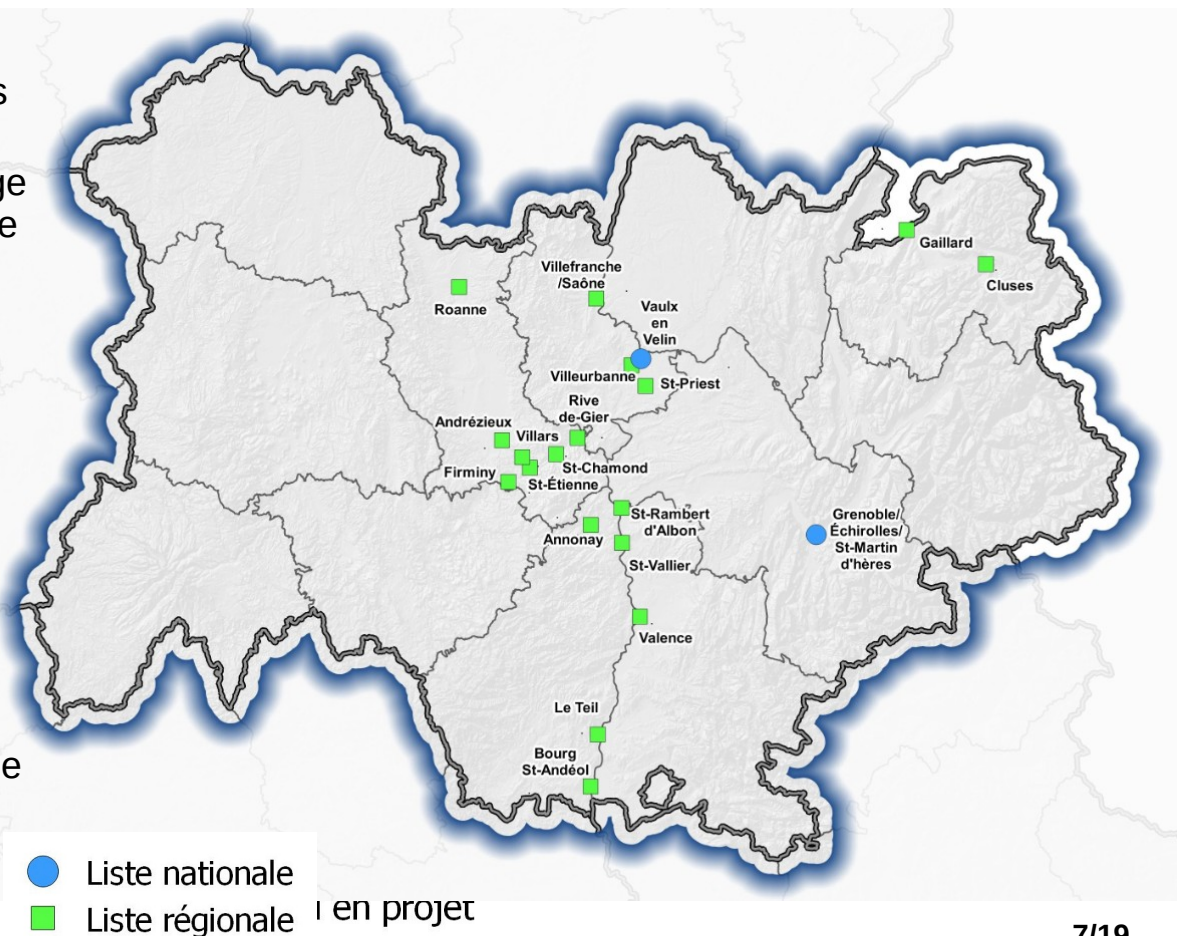
- ☐ Une animation à une bonne échelle territoriale
- ☐ L'articulation avec la programmation budgétaire annuelle et pluriannuelle
- ☐ Le suivi des sites régionaux
- ☐ Un reporting trimestriel

un pilotage local

- ☐ La mise en place des concertations avec les collectivités locales concernées
- ☐ Le développement des partenariats locaux, en lien étroits avec les collectivités

Le Plan initiative copropriétés en région Auvergne-Rhône-Alpes

- Les sites de niveau national
 - 2 sites
 - Vaulx-en-Velin / Cervelières-Sauveteurs
 - Polarité Sud : Grenoble – Echirolles – Saint-Martin d'Hères / Villeneuve -Village Olympique – Essart -Surieux - Renaudie
 - 43 copropriétés
 - 4 057 logements
- Sites de niveau régional : liste consolidée pour 2019
 - 17 communes concernées
 - plus de 100 copropriétés
 - Environ 4600 logements
- 6 départements concernés
- Auvergne-Rhône-Alpes représente environ :
 - 1/5 du nombre de logements concernés par le plan à l'échelle nationale
 - 1/4 des copropriétés listées dans le plan



Le Plan initiative copropriétés en région Auvergne-Rhône-Alpes

■ Un comité de pilotage régional

- 2 fois par an (1^{er} le 23/01/19)
- Validation liste des sites pour l'année → une liste qui a vocation à évoluer au fur et à mesure des actions réalisées et des repérages
- Coordination des parties prenantes de niveau régional

■ Des comités de pilotage locaux, sous la présidence des préfets

- Suivi des projets locaux
- Concertation entre les acteurs locaux

■ Ateliers du CRHH « copropriétés » à destination des porteurs de projets et de leurs partenaires

- 3 ateliers prévus en 2019 (2 à Lyon, 1 à Clermont-Ferrand)
- Suite des ateliers ORHL
- Capitalisation, partage d'expérience

Le Plan initiative copropriétés

Actualités

- **Instruction du 26 mars 2019**
 - Synthèse des mesures applicables à compter du 1^{er} janvier 2019
 - Des fiches opérationnelles
 - Aide au redressement de la gestion
 - Aide à la gestion urbaine de proximité (GUP) du parc privé
 - Majoration de l'aide au syndicat des copropriétaires
- **« Foire aux questions » - 21 mars 2019**
 - Aide à la compréhension des nouvelles mesures
- **Publication de l'ANAH : « Des dispositifs pour accompagner les interventions locales »**
 - Fiches récapitulatives et recueils d'expériences

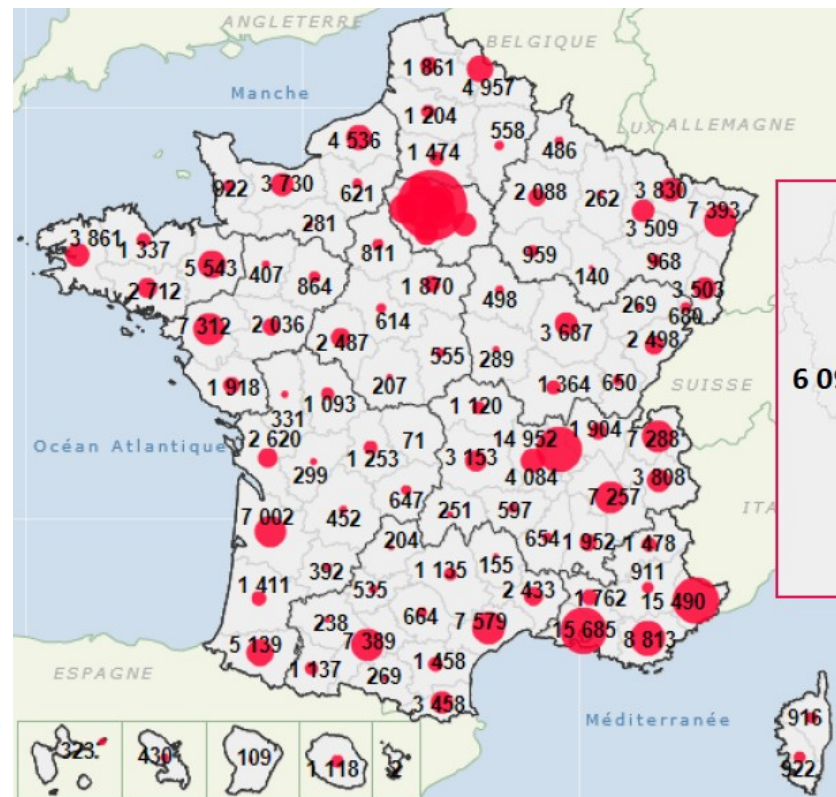
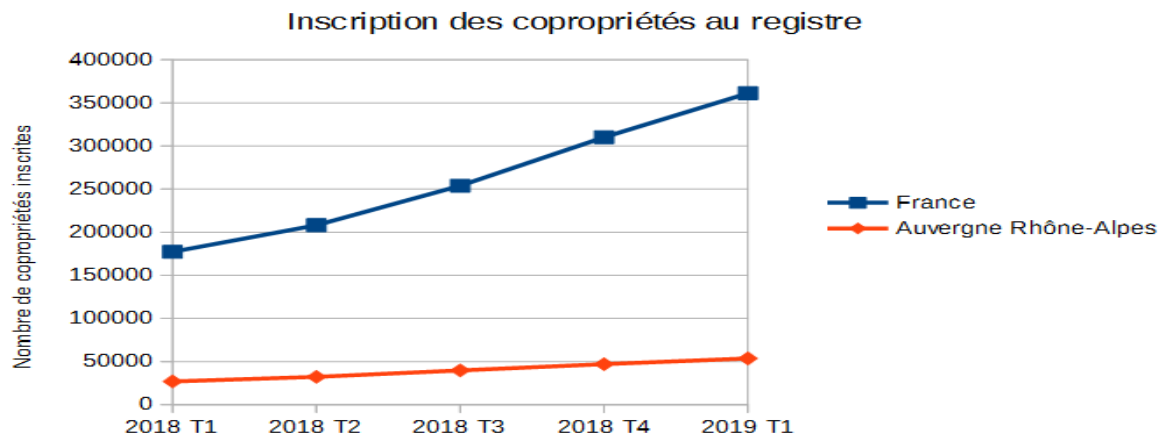


Le Registre

Le registre national des copropriétés : un outil à utiliser pour repérer

Au 31/12/2018, inscription théorique de toutes les copropriétés : dans les faits un nombre important de copropriétés non inscrites

- Au 30/03/2019, 361 138 immatriculées en France dont 53 620 pour notre région, sur un total estimé(*) à 83 000, soit 64 %.
 - une fiabilisation des données à prévoir
- (*) estimation fichier Anah/Dgaln 2013



Répartition géographique des copropriétés immatriculées (au 31/12/2018)

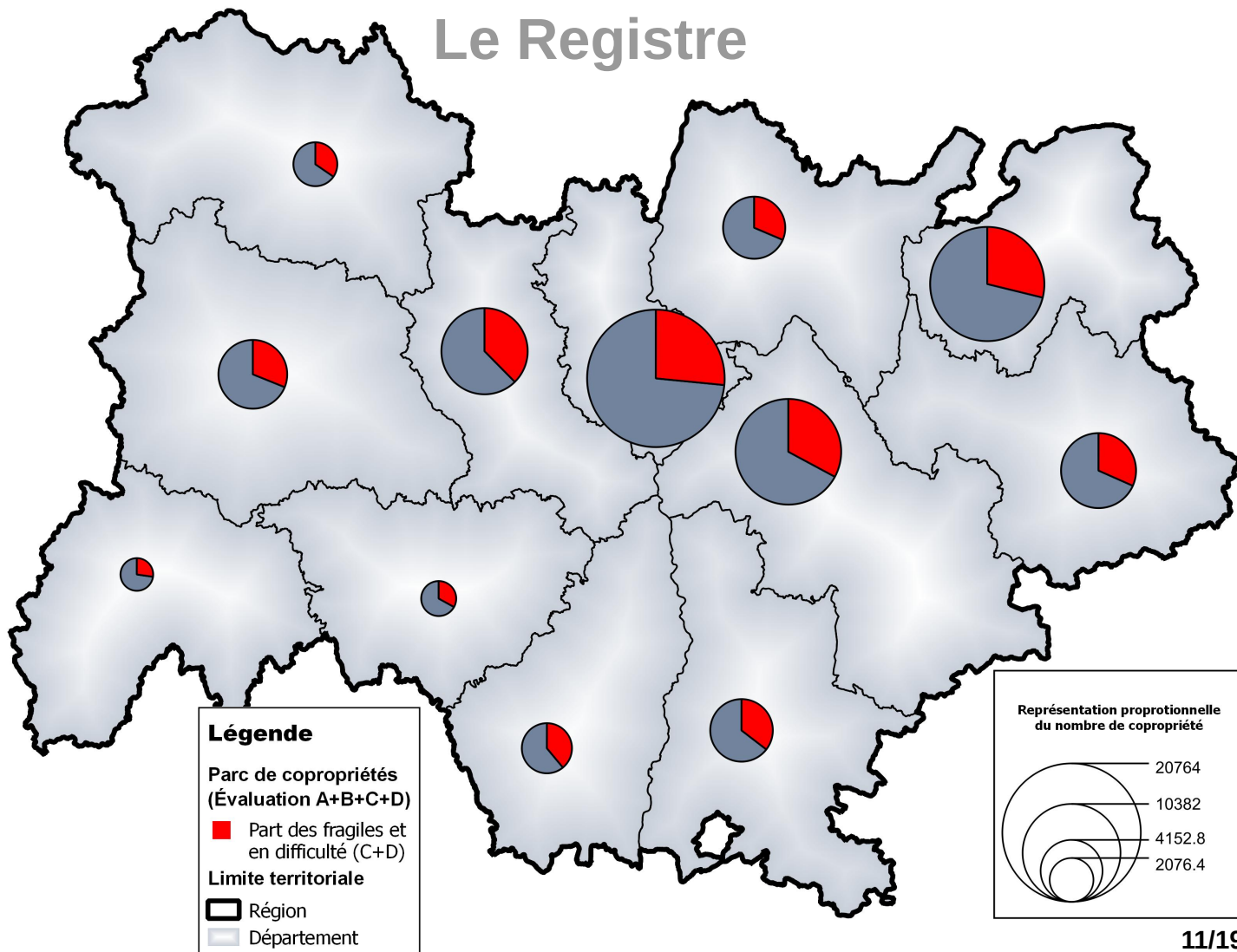
Le Registre

L'importance de l'inscription dans tous les départements :

le potentiel de copropriétés fragiles et en difficulté est présent partout : de 26,5 % dans le Rhône à 39 % en Ardèche

Part des copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté

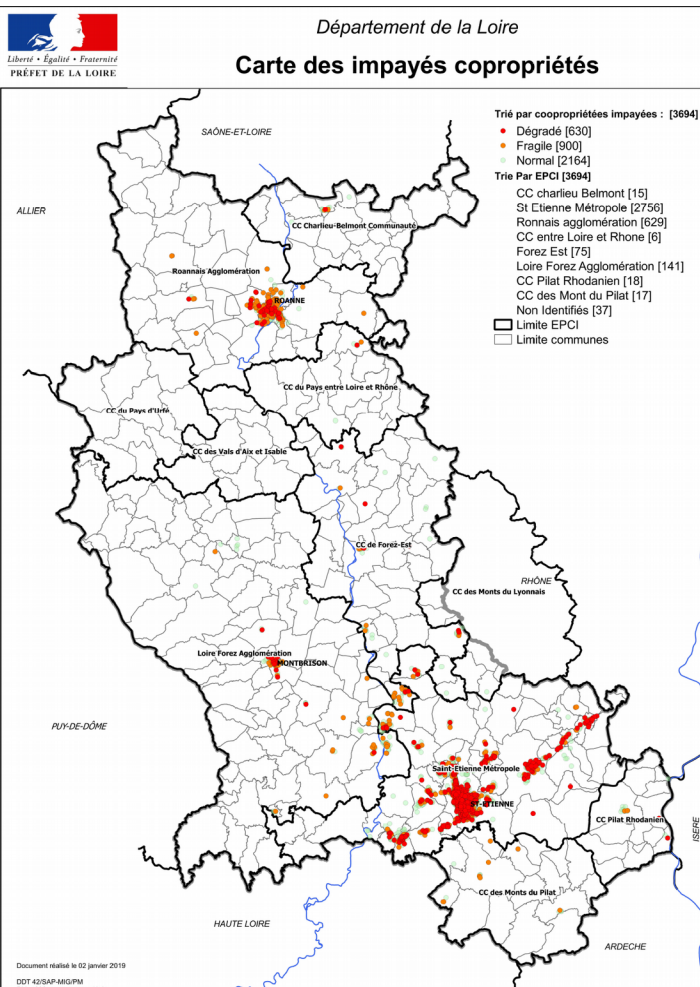
sources : statistiques issues de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN 2013



Le Registre

Un outil de repérage : le registre national des copropriétés

Exemples d'exploitations des données actuelles du registre à différentes échelles (DDT 42)



La loi « ÉLAN »

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Titre IV : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Chapitre Ier : Revitalisation des centres-villes (Art. 157 à 174)

Chapitre II : Rénovation énergétique (Art. 175 à 184)

Chapitre III : Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (Art. 185 à 200)

Chapitre IV : Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation (Art. 201)

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

Chapitre VI : Numérisation du secteur du logement (Art. 217 et 218)

Chapitre VII : Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

Chapitre VIII : Diffusion par voie hertzienne de données horaires du temps légal français

Chapitre IX : Dispositions spécifiques à la Corse

La loi « ÉLAN »

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

La loi ELAN modifie certaines règles applicables aux copropriétés et habilite le Gouvernement à prendre 2 ordonnances

La loi du 10 juillet 1965 est largement impactée : 7 articles sont totalement réécrits ou ajoutés (art 1-1, 6-2 à 6-4, 17-1 A, 37-1 et 42)

Certaines de ces mesures ouvrent de nouveaux droits aux copropriétaires, comme la possibilité de voter par correspondance ou de participer à l'AG par visioconférence. D'autres mettent en conformité la loi de 1965 avec la pratique ou opèrent un toilettage rédactionnel

La loi « ÉLAN »

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

Art. 202 facilite et améliore le traitement des copropriétés dégradées

- modifications législatives notamment concernant la carence et les ORCOD
- soutien financier de l'ANAH (CCH : L 321-1) confirmé pour des actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté ; soutien facilité pour les copropriétés en état de carence
- deux dispositions pour faciliter le relogement rapide des occupants :
 - relogement dans le parc social (CCH : L.441-1)
 - pouvoir de désignation pour le relogement dans les ORCOD de droit commun (ORCOD-IN auparavant)
- Allègement des critères pour la mise en place d'ORCOD-IN : PDS non nécessaire (CCH : L.741-2)
- Prise de possession accélérée des logements dans les ORCOD-IN (CPE : L.522-2)
- Modification de la procédure de carence (CCH : L.615-6)
- Complément à la définition des opérations de restauration immobilières (CU : L.313-4)

La loi « ÉLAN »

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

Art. 203 : Pénalités de retard en cas de non-transmission de pièces au conseil syndical

→ application immédiate mais nécessite la publication du **décret*** précisant son montant minimal

** envisagé mai 2019*

Art. 204 : Précisions sur l'affectation du fonds travaux

Art. 205 : Accès en ligne dématérialisé aux documents de la copropriété

→ **décret*** à prendre pour définir une liste minimale des documents mis à disposition pour les copropriétaires, pour les membres du CS

** envisagé avril 2019*

Art. 206 : Précise la consistance du lot de copropriété

→ tous les règlements de copropriété devront être conformes au nouvel article 1^{er} issu de la loi ELAN au 23/11/2021

Art.207 : Application du régime de copropriété aux nouvelles copropriétés et inapplicabilité automatique du régime de la copropriété aux immeubles simplement immatriculés au RNC

- renforcement de la protection des droits accessoires
- définition des parties communes spéciales et des parties à jouissance privative

Art. 210 Modification du mécanisme de l'exigibilité anticipée en cas d'impayés d'une somme à la copropriété

Art. 208 et 209 Élargissement de la présomption de parties communes et de droits accessoires

La loi « ÉLAN »

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

Art. 211 Assemblée générale : plusieurs mesures de la loi ELAN concernent les règles de représentation, de vote et de contestation des décisions d'AG

- La loi complète et modifie les dispositions sur la représentation des copropriétaires en AG : limite pour les délégations de vote portée à 10 % (au lieu de 5% auparavant), personnes pouvant recevoir des mandats, liste des personnes ne pouvant recevoir des mandats complétée

- Participation à l'AG et vote par correspondance ou visioconférence

→ mesures nécessitant la publication d'un **décret*** pour définir le contenu du formulaire de vote par correspondance, les conditions d'identification des copropriétaires et modalités de remise au syndic

***envisagé mai 2019**

Art. 212 Simplification pour le vote de travaux d'économie d'énergie : majorité absolue (art.25 de la loi de 1965) sauf si travaux rendus obligatoires

Art. 213

- réduction du délai de notification du PV d'AG aux copropriétaires opposants ou défaillants : 1 mois après AG (au lieu de 2 mois auparavant)

- recours en justice du syndicat et des copropriétaires : régime des actions personnelles en copropriété unifié sur celui du Code Civil (art. 2224)

- **Art. 214 bail réel solidaire** : qui insère l'article L.255-7-1 au CCH pour préciser les règles applicables à la copropriété en cas de signature d'un BRS

La loi « ÉLAN »

Chapitre V : Améliorer le droit des copropriétés (Art. 202 à 216)

Art. 215 Habilitation du gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance

attendues au plus tard :

- le 23 novembre 2020 pour codifier les dispositions sur la copropriété
- le 23 novembre 2019 pour améliorer à partir du 1^{er} juin 2020 le fonctionnement du droit de la copropriété.

Pour chacune de ces 2 ordonnances, le projet de ratification doit être déposé au plus tard dans les trois mois qui suivent leur publication

Art. 216 complète le CCH pour :

- préciser le régime des copropriétés avec ensemble de logements objet de BRS auprès d'un même organisme foncier solidaire (art. L.255-7)
- Prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic (art. L255-8)

Prochains Ateliers en 2019 :
- *jeudi 4 juillet (après-midi) à Clermont-Ferrand – date à confirmer*

- *novembre ou décembre 2019 à Lyon*

FIN

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

