



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Répondre aux besoins des territoires et des copropriétés à l'aide de l'intelligence collective

23 juin 2022

Actualités

La première partie de l'atelier a été consacrée aux actualités sur la thématique des copropriétés, présentées par la DREAL. Cette actualité n'a pas vocation à être exhaustive, mais plutôt à mettre en lumière les éléments les plus marquants de ces dernières semaines, et notamment de partager des informations sur la mise en œuvre du Plan initiative copropriétés (PIC), tant au niveau national, du point de vue de la Cour des comptes qui a récemment consacré un rapport à la lutte contre les copropriétés dégradées, qu'au niveau régional, avec quelques éléments de bilan du PIC en Auvergne-Rhône-Alpes.

Questions / réponses

Concernant la recommandation de la Cour des comptes d'établir des indicateurs de suivi de la mise en œuvre par axe du PIC à l'échelle du logement et de la copropriété, quel est l'intérêt réel d'ajouter des indicateurs plus fins dans un outil central national, et quelle place et confiance accordées aux politiques locales qui font déjà ce travail ?

→ L'un des rôles de la Cour des comptes est d'évaluer les politiques publiques. La mise en place de nouveaux indicateurs plus précis constitue une recommandation assez habituelle dans ses rapports. Cependant, comme l'a indiqué l'Anah dans sa réponse au rapport, des indicateurs à l'échelle du logement pourraient être conditionnés par la mise en place au préalable d'un identifiant unique du logement, qui permettrait notamment les échanges à partir des différents systèmes d'information ou enquêtes : ce sujet complexe va donc bien au-delà de la seule question du suivi du PIC. L'Anah a néanmoins engagé il y a 6 mois une réflexion sur les indicateurs, portant notamment sur la grille d'évaluation de la fragilité des copropriétés. Cette démarche lancée en collaboration avec des syndicats et les DDT est en cours.

L'absence actuelle de Ministre en charge du logement peut-elle être un obstacle à l'intégration de nouveaux ensembles de copropriétés dans la liste nationale du PIC ?

→ La liste nationale est à ce jour fixée à 14 sites. Aucune nouvelle demande n'est dans l'attente d'une intégration.



Échanges en groupes de travail

Pour la seconde partie de la séance, il a été proposé de partir des questionnements des territoires, et de tenter une approche toujours basée sur le retour et le partage d'expérience – qui est l'ADN de l'atelier – mais dans une forme plus collaborative que lors des précédentes réunions.

Cette approche dite « d'intelligence collective » est de plus en plus pratiquée dans nos métiers, que ce soit dans les ateliers interprofessionnels, dans des études pré-opérationnelles, dans des ateliers avec les élus, mais aussi au sein même des équipes projet qui sont sur le terrain comme auprès des copropriétés qui sont accompagnées. La parole des pairs est ici bien plus parlante pour le quotidien auquel sont confrontées toutes les copropriétés, à différents degrés, sur des problématiques similaires.

La méthode proposée pour le présent atelier n'était pas révolutionnaire, mais a eu le mérite, tout d'abord, de réguler la parole et l'écoute entre participants afin de permettre un réel partage d'expérience. Enfin, l'intelligence collective n'est pas uniquement une méthode d'animation, c'est une posture pour faire émerger des pistes de travail, de réflexion, des solutions coconstruites. Cela a donc demandé de s'appuyer sur les forces vives présentes, et de faire confiance aux groupes et à leur capacité de réflexion et de production.

Le programme de l'atelier a été élaboré sur la base d'une enquête réalisée auprès des collectivités ayant participé plus ou moins régulièrement aux précédents ateliers du CRHH, à l'issue de laquelle six questions pratiques ont émergé. Les personnes intéressées pour participer à l'atelier ont ensuite été invitées à s'y inscrire, en priorisant ces sujets en fonction de leur expérience et compétence. Compte tenu d'un trop faible nombre de réponses pour la question « comment traiter les rez-de-chaussée commerciaux sur dalle dans les grandes copropriétés ? », celle-ci n'a pu être retenue. Les inscrits ont donc été affectés dans les cinq groupes correspondant aux autres questions, en s'attachant d'une part à respecter autant que possible leur choix en priorité 1 ou 2, et d'autre part à faire en sorte que chaque groupe soit composé d'une douzaine de participants.

Le déroulé de chaque groupe s'est établi de la façon suivante :

1. Exposé de la problématique : 5 min
2. Questions de clarification : 5 min
3. Reformulation de la question « Je voudrais que le groupe m'aide à... » : 5 min
4. Réactions, commentaires, suggestions : 30 min
5. Synthèse + plan d'action : 10 min

Retrouvez ci-après la synthèse des échanges de ces groupes.



Groupe 1 – Comment mener à bien un projet de rénovation énergétique de copropriété (hors dispositif Plan de sauvegarde / OPAH Copro) avec des travaux individuels ?

Porteur

Isabelle Blardone – SPL Pays de Grasse Développement

Contexte / Exposé de la problématique

La question porte sur la réalisation de travaux de rénovation énergétique en copropriété incluant des interventions en parties privatives. La dimension privative implique des complexités techniques particulières (solutions moins déployées et touchant à l'occupation), financières (solutions coûteuses), sociales (en lien avec l'acceptation des travaux intérieurs aux logements) et de gouvernance de copropriété, alliant prise de décision collective et volonté individuelle.

La CA du Pays de Grasse a initié une OPAH sur son centre ancien en secteur sauvegardé. Il s'agit de projets complexes impliquant la réalisation de travaux de sortie de péril et d'amélioration énergétique dans des petites copropriétés présentant des difficultés dans leur organisation. Des difficultés apparaissent depuis le début de l'année pour mener à bien ces projets dans un contexte d'évolution réglementaire au 1^{er} janvier 2022 ne permettant plus un cumul des aides privatives et collectives de l'Anah (MPR copropriété et dossiers individuels). Les travaux réalisés dans les logements ne comptent plus dans l'assiette de travaux d'amélioration énergétique collectifs permettant d'atteindre le gain de 35 %. L'Anah a été sollicitée concernant la possibilité de déroger à l'atteinte du gain dans le cas de projets de travaux de sortie de péril impliquant la mise en sécurité des occupants.

Comment réaliser dans ce contexte ces travaux de rénovation d'ampleur alliant interventions collectives et individuelles ?

Relevé des échanges et des solutions proposées par le groupe

L'évolution des financements de l'Anah visait à simplifier les projets et massifier la rénovation énergétique. À ce jour, il n'y a pas eu de retours d'autres territoires au sujet de difficultés similaires.

Un projet à Lyon alliant travaux collectifs et individuels a été partagé comme exemple ayant permis de réaliser des travaux intérieurs aux logements en optimisant les solutions et les financements. Ce projet permettant d'atteindre le niveau BBC a été réalisé quartier Sainte-Blandine en 2017 dans un secteur présentant des contraintes patrimoniales, et dépendant d'interventions intérieures conditionnant l'obtention du gain. Un travail de concertation a été conduit en lien étroit avec les copropriétaires. L'atteinte de l'objectif BBC-rénovation étant soumis au remplacement d'un nombre minimal de ballons d'ECS électriques, une démarche active a été mise en œuvre pour convaincre le plus grand nombre de copropriétaires, et notamment les bailleurs, de remplacer leur ballon d'eau chaude électrique. Le refus de certains a induit la nécessité de renforcer la performance thermique d'autres postes :

- un complément d'isolation thermique par l'extérieur a été décidé par les copropriétaires sur les parties des façades ne comportant pas de balcons : l'épaisseur mise en œuvre a été augmentée de 16 à 20 cm ;
- la performance de la ventilation a été renforcée (passage en hygroréglable de type B) ;
- le changement de 30 % des convecteurs électriques par des radiateurs plus performants sur leur régulation.



Le financement a pu être optimisé grâce à des fonds obtenus par l'État dans le cadre d'un appel à projet (Ecocité) de la Métropole de Lyon. L'exemplarité de cette rénovation porte sur un engagement fort des copropriétaires malgré des leviers décisionnels plus faibles (pas de production de chaleur collective) qui s'est traduite par le renforcement du niveau de performance prévu et des engagements personnels sur le remplacement d'équipements individuels non prévus initialement.

Plus généralement, les propositions du groupe ont porté sur le recours aux partenaires et sur les leviers techniques et financiers :

- solliciter l'Anah centrale
- mutualiser les retours d'expérience des DDT et DREAL
- négocier la sortie de l'éco-conditionnalité du gain énergétique
- trouver d'autres solutions de financement (appels à projets lancés par les collectivités, aides complémentaires au niveau régional et européen)
- développer des solutions techniques individuelles permettant d'atteindre le gain (remplacement des fenêtres, mise en place de ballons thermodynamiques, radiateurs performants, fermeture de loggias...)
- s'appuyer sur des besoins en travaux nécessaires à l'entretien (type ravalement) pour embarquer les copropriétaires vers un projet de travaux global

Groupe 2 – Quelle articulation de dispositifs serait la plus adaptée pour permettre sur un même territoire à la fois le redressement de petites copropriétés inorganisées et des actions de réhabilitation pour des copropriétés plus organisées ?

Porteur

Camille Blaison et Catherine Debois – Ville de Chambéry

Contexte / Exposé de la problématique

Chambéry fait partie de la CA du Grand Chambéry qui comprend 38 communes, et compte près de 60 000 habitants (45 % de la population intercommunale). Son centre ancien compte environ 7 500 des 14 000 logements locatifs de la commune. Ce parc qui semble répondre à la spécificité des centres anciens (population étudiante et ménages en recherche de petits logements), connaît des dégradations variables selon les secteurs et les immeubles, et fait l'objet d'une attention particulière de la puissance publique. Le diagnostic habitat établi par Grand Chambéry en 2013 a recensé 182 copropriétés fragiles, notamment sur les faubourgs du centre ancien.

Après une OPAH « mise en sécurité » de 2008 à 2014, la volonté de requalification du centre ancien et d'action en direction des propriétaires et des copropriétés s'est traduite par le lancement d'une OPAH-RU en 2018 avec un volet spécifique « copropriété dégradée » conclue pour 5 ans, qui s'achèvera fin 2022.



L'OPAH-RU a mis en évidence des difficultés pour faire aboutir les dossiers de propriétaires occupants (non éligibles, temps de montage trop long, etc.) comme des propriétaires bailleurs pour lesquels 78 % des dossiers ont été annulés (non éligibles, travaux pris en charge par le propriétaire, etc.). Pour les parties communes, de nombreux dossiers ont été déposés pour la réorganisation des copropriétés : 7 dossiers aboutis sur 10 concernent la problématique d'organisation de la copropriété – seulement 3 portent un programme de travaux. Après avoir repéré ces problématiques de gouvernance, un avenant à la convention OPAH-RU a permis d'intégrer la liste régionale du PIC pour 4 copropriétés du centre ancien, mais aucun dossier n'a pu aboutir (procédure judiciaire, en attente ORI, vente). Par ailleurs, la collectivité a aussi mis en place un « Pack Copropriété » pour réorganiser les copropriétés et aider les syndicats bénévoles, décliné en deux volets : l'un s'adressant aux syndicats professionnels (pilote par l'opérateur de l'OPAH-RU), et l'autre s'adressant aux syndicats bénévoles (pilote par l'ADIL).

En cette dernière année d'OPAH-RU, la question de l'organisation des copropriétés reste stratégique pour déployer une action sur l'habitat dégradé. Sans gouvernance des copropriétés, aucun programme de travaux sur les parties communes (façades, toitures, curetage des cours, structure des bâtiments, etc.) ne peut aboutir. La ville s'interroge sur l'articulation des dispositifs à mettre en place à l'issue de l'OPAH pour traiter la diversité des problématiques des copropriétés tant au niveau organisationnel qu'au niveau des travaux. L'objectif des prochaines années est de parvenir à une meilleure gouvernance des copropriétés tout en continuant à accompagner les propriétaires et les copropriétés organisées pour réhabiliter le parc.

Relevé des échanges et des solutions proposées par le groupe

Les participants ont partagé le fait qu'il est difficile d'intervenir auprès de copropriétés désorganisées tant qu'elles ne rencontrent pas de réelles difficultés, car la prise de conscience des risques encourus est complexe. C'est généralement à cette étape qu'un accompagnement peut s'enclencher. L'aide au redressement de la gestion de l'Anah peut alors être mobilisée pour accompagner les copropriétés dans la mise en place d'un règlement de copropriété, par exemple. La mise en place d'une opération de réhabilitation des façades est un autre moyen évoqué pour entrer en contact avec les copropriétés. À Pont-de-Claix, par exemple, ce dispositif a entraîné une dynamique d'organisation des copropriétés qui ne l'étaient pas encore, pour bénéficier des aides proposées par la collectivité.

Un travail d'amélioration de la gestion reste un prérequis à la réalisation de travaux. Pour cela, l'OPAH-RU apparaît comme l'outil le plus approprié, car c'est un dispositif ensemble qui permet la coordination de plusieurs outils. L'OPAH-RU est un dispositif complet qui permet d'avoir un volet dédié à l'organisation des copropriétés et de mobiliser des subventions pour la réalisation de travaux.

L'exemple d'un territoire du sud de la France a été évoqué pour illustrer la coordination de deux dispositifs complémentaires : l'OPAH et le POPAC. Ces deux dispositifs ont été animés par deux opérateurs distincts et portés par deux collectivités (communauté d'agglomération et commune). La complémentarité du POPAC et de l'OPAH permet d'accompagner dans un premier temps les copropriétés dans leur organisation puis de subventionner leurs programmes de travaux. Il a néanmoins été souligné que l'organisation des copropriétés se fait sur le temps long, et qu'il existe donc un risque que l'ensemble des dossiers de demandes de subventions pour des travaux arrivent en fin d'opération si les deux dispositifs sont parfaitement simultanés. Pour pallier ces difficultés, une démarche d'organisation des copropriétés peut être enclenchée avant que le dispositif de subvention ne soit mis en place.



D'autres moyens de mobilisation ont également été évoqués :

- La mise en place du permis de louer, qui est associé à la lutte contre l'habitat indigne mais permet de visiter des logements et donc d'avoir un état des lieux de leur qualité. Cet outil oblige les propriétaires à faire réaliser des travaux et peut aussi permettre de mobiliser des personnes habituellement peu investies en AG.
- L'organisation de « cafés copros », permettant les échanges entre copropriétaires et pouvant se dérouler sous la forme de retours d'expérience.
- Le déploiement de sessions de formation sur le parcours du propriétaire bailleur afin d'entrer en contact avec les copropriétaires non occupants et ainsi les mobiliser sur des thématiques relatives à la copropriété.
- La sensibilisation et l'accompagnement à l'immatriculation des copropriétés, obligatoire et qui permet d'aborder des sujets d'organisation et de travaux à entreprendre.

Atelier 3 – Que faire pour que les bailleurs sociaux, sollicités pour intervenir dans des copropriétés, ne soient pas lésés notamment par la perte des aides aux travaux ?

Porteur

Juliette Panisset – Ville de Meyzieu

Contexte / Exposé de la problématique

7 copropriétés dégradées de Meyzieu (346 logements) sont inscrites sur la liste régionale du PIC depuis novembre 2021. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une requalification dans les années 1990, suivie de la mise en place de 2002 à 2016 d'un observatoire de veille sur ces copropriétés, et du déploiement depuis 2016 du POPAC. En parallèle, un protocole expérimental a été déployé depuis 2020 sur deux copropriétés, instaurant un principe de transfert de propriété de plusieurs logements vers des bailleurs sociaux afin d'améliorer la situation financière de ce parc à vocation sociale et de peser sur les décisions en vue de travaux. Le bilan des interventions a été dressé en mars 2021, en présence de l'État, de la Métropole, de la ville et des bailleurs sociaux mobilisés. Les constats partagés ont fait ressortir le besoin d'une étude pré-opérationnelle à l'échelle des 7 copropriétés pour mieux définir les besoins d'intervention et cibler le ou les outils les plus adaptés, en complémentarité. Le lancement d'une l'étude pré-opérationnelle est prévu à l'automne 2022.

Dans le cadre du protocole expérimental et partenarial, Lyon Métropole Habitat a fait l'acquisition de 12 logements de la copropriété « Dunkerque » et Alliade Habitat a fait de même pour 6 logements de la copropriété « Nantes ». Dans le cadre des financements des aides aux travaux dans le parc privé de l'Anah, les bailleurs sociaux ne peuvent en principe plus bénéficier depuis 2017 de ces aides avant un délai de 15 ans ; il leur est demandé de céder les aides au syndicat aux propriétaires privés. Ne pouvant prendre en charge l'ensemble des travaux, les bailleurs sociaux ont d'ores et déjà précisé qu'une priorisation des travaux devra sans doute être envisagée. D'éventuelles aides aux travaux pour les bailleurs sociaux pourraient-elles être envisagées dans le cadre de ce protocole expérimental ?



Relevé des échanges et des solutions proposées par le groupe

il a été rappelé l'importance d'une intervention des bailleurs sociaux dans les copropriétés à redresser : ils peuvent en effet jouer un rôle positif en matière de gouvernance (ex : intégration du conseil syndical), de fonctionnement (ex : paiement des charges), de rénovation des communs (ex : présence en AG et votes constructifs), etc.

Cette intervention doit toutefois se faire dans le cadre d'une stratégie claire, répondant à des objectifs précis. Le groupe a donc formulé la recommandation suivante : expliquer en transparence avec le bailleur l'ensemble des règles auxquelles il sera soumis une fois copropriétaire. Outre les principes de fonctionnement d'une copropriété, cela concerne notamment les règles appliquées par l'Anah, de manière à ce que le bailleur soit prévenu et puisse anticiper, par exemple en provisionnant dans la perspective du vote de travaux, puisque les règles actuelles de l'Anah prévoient en effet que les bailleurs sociaux sont invités à rétrocéder à l'ensemble des autres copropriétaires leurs quotes-parts de subventions, dans la mesure où ils peuvent bénéficier d'autres lignes budgétaires.

Ces dispositions faisant en général l'objet d'une application sur-mesure, en fonction du contexte, la proposition suivante a donc été formulée : pourquoi ne pas officialiser cette souplesse en instaurant un régime dérogatoire, équilibré, mais qui permettrait aux bailleurs sociaux d'envisager plus sereinement l'intervention dans des copropriétés en difficultés ?

Ont également été évoquées l'articulation de ces initiatives avec le dispositif de portage immobilier et la sécurisation de la vente HLM. S'agissant de ce dernier point, il a été souligné la nécessité d'éviter le développement d'une vente anarchique sur les territoires au risque que se constituent de nouvelles copropriétés « dysfonctionnantes » et nécessitant rapidement des travaux conséquents. Deux leviers peuvent être actionnés : la formation des locataires futurs copropriétaires et la mise à profit du différé de copropriété.

Atelier 4 – Comment accompagner des copropriétés qui ne répondraient pas au critère d'attribution des aides financières de 75 % de lots dédiés à de l'habitation principale, bien qu'elles présentent des désordres importants ?

Porteur

Pauline Jary – CA Redon Agglomération

Contexte / Exposé de la problématique

Redon Agglomération a mis en place en 2016 une OPAH-RU sur l'ensemble du territoire communautaire, avec un volet renouvellement urbain sur le cœur de ville de Redon. Ce volet visait à avoir une action renforcée sur le centre ancien avec des aides supplémentaires à destination des propriétaires et des syndicats des copropriétés.

L'Anah conditionne ses aides aux syndicats de copropriété à plusieurs règles, dont celle d'avoir au moins 75 % de résidences principales ou de tantièmes d'habitation : les aides versées étant réparties au tantième entre les copropriétaires (sans prendre en compte la destination des lots), cette règle a été mise en place pour que leur très grande majorité puisse *in fine* être versée à leur cible, c'est-à-dire la rénovation par les propriétaires de leurs résidences principales.



Malheureusement, le centre ancien de Redon, comme souvent en centre ancien de villes moyennes, est composé essentiellement de petites copropriétés (commerce en RDC + logements sur deux étages + grenier). Les commerces peuvent ainsi représenter jusqu'à 33 % des tantièmes. Un certain nombre de copropriétés n'ont donc pas pu se lancer dans la rénovation de leurs immeubles faute de subventions du fait de ce seul critère, alors qu'ils sont dans un état de dégradation avancée.

La Ville de Redon et Redon Agglomération souhaitent rester sur une posture incitative vis-à-vis de ces copropriétés, et ont mis en place des subventions spécifiques sur leurs fonds propres pour la sécurisation des parties communes ou la modification de leur règlement de copropriété. Toutefois, ces subventions sont insuffisantes par rapport au niveau de travaux sur ces copropriétés.

Relevé des échanges et des solutions proposées par le groupe

Cette problématique touche de nombreux territoires, notamment en centre ancien ou à fort potentiel touristique (résidences secondaires).

Les services chargés de l'instruction des aides au parc privé sont généralement à l'écoute des territoires et des dossiers qui leur sont soumis. Notamment, il existe plusieurs méthodes de calcul pour déterminer les 75 % de résidences principales : au tantième, à l'usage réel, ou à l'usage défini dans le règlement de copropriété. Il est systématiquement retenu le mode de calcul le plus favorable pour la copropriété pour qu'elle puisse bénéficier des subventions.

En outre, dans une délibération de décembre 2021, l'Anah a émis la possibilité pour les territoires de faire une demande de dérogation concernant cette règle de 75 % de résidences principales au niveau des copropriétés. Cette demande doit être formulée auprès de l'Anah centrale.

Par ailleurs, d'autres aides financières peuvent exister en plus de celle de l'Anah : Banque des territoires, Procivis. Les copropriétaires ont également la possibilité de réaliser des prêts collectifs, ce qui leur permet d'étaler le coût dans le temps.

Le groupe a aussi relevé que dans ces copropriétés en centre ancien, il peut arriver que des propriétaires occupants et bailleurs ne soient plus en capacité de garder leur bien, faute de capacité financière pour l'entretenir ou payer les charges sur les parties communes. Des dispositifs de portage peuvent être mis en place par les collectivités avec l'aide d'opérateurs (bailleurs sociaux, EPA, etc.) pour acheter à l'amiable les logements de ces personnes, les rénover et développer du logement social. Il est d'ailleurs possible d'envisager que ces personnes réintègrent leur logement à la suite des travaux, en tant que locataires.

Atelier 5 – Hausse des coûts des travaux : quelles solutions proposer aux copropriétés ?

Porteur

Naema Kaddour – Métropole de Lyon

Contexte / Exposé de la problématique

Sur les 532 logements en copropriété du quartier Bellevue de Saint-Priest, 358 sont concernés par un Plan de sauvegarde (PDS).



Il s'agit de 10 bâtiments construits entre 1960 et 1970, n'ayant jamais fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble, classés en 2013 lors d'un audit en étiquette énergétique D et E. Ce parc est principalement composé de T4 d'une surface < 70m², avec 47 % de propriétaires occupants et 53 % de bailleurs. Depuis les années 1990, plusieurs bailleurs sociaux sont présents (54 logements). Ce PDS, dont la convention a été signée en juillet 2020, s'inscrit dans le projet NPNRU « centre-ville Bellevue » et plus largement dans une démarche de restructuration du centre-ville de Saint-Priest engagée depuis 2005. Il constitue la première tranche de la procédure de réhabilitation de l'ensemble immobilier Bellevue, et comprend : les travaux de résidentialisation pour 5 bâtiments (198 logements) ; les travaux de résidentialisation sur un bâtiment ; des démarches de clarification foncière et juridique de l'ensemble de Bellevue, qui devraient aboutir à une recomposition en petites résidences.

Les bâtiments dont les travaux sont en cours d'étude font apparaître des niveaux de prix très importants : pour un bâtiment dont les travaux seront prochainement votés, les devis des entreprises dépassent largement le plafond de travaux subventionnables établi dans la convention, rendant le reste à charge des copropriétaires élevé : entre 15 K€ et quasiment 20 K€.

Relevé des échanges et des solutions proposées par le groupe

Afin de pouvoir se prémunir contre la hausse actuelle des coûts des matériaux, permettre des restes à charges acceptables et les votes de travaux, la première solution envisagée consiste d'une part à procéder à une rétrocession des aides pouvant être perçues par la Ville et les bailleurs sociaux au syndicat des copropriétaires et à prévoir une ventilation de cette rétrocession en faveur des PO modestes, et d'autre part à augmenter le plafond de travaux défini dans la convention de PDS pour tous les autres bâtiments restant à réaliser.

Dans les dispositifs grenoblois (PDS ou OPH-CD), il n'est pas indiqué de plafond de travaux dans les conventions, mais des objectifs de restes à charge par type de propriétaire, ce qui permet davantage de souplesse sur les enveloppes budgétaires. Ces propositions sont tenables sous réserve de crédits suffisants de tous les partenaires – notamment les communes, ce qui n'est peut-être pas envisageable à long terme et sur tous les dispositifs.

À ce sujet s'ajoute celui de la durée de validité des devis produits par les entreprises qui, pour se préserver de la hausse des coûts des matériaux, la réduisent sensiblement. L'augmentation des frais liés à un pourcentage du montant des travaux pèse aussi dans la balance : mission de maîtrise d'œuvre, honoraires de syndic, assurances, etc.

Ont également été évoquées les pistes suivantes :

- Mobilisation systématique des prêts à taux réduit pour financer les restes à charge, notamment en faveur des propriétaires modestes et très modestes ;
- Possibilité de prise en charge par les financeurs des aléas indiqués par les équipes de maîtrise d'œuvre au moment du dépôt des dossiers de demande de subvention ;
- Retour au phasage des travaux, voire à la priorisation des postes de travaux, tout en maintenant l'ambition initiale du projet ;
- Vigilance pour démarrer les travaux dès la réception de l'accusé de réception du dépôt de dossier de subvention (dans un délai maximum de 3 mois) ;
- Envisager de sensibiliser les maîtrises d'œuvre dans le cadre de l'élaboration des DCE et d'imposer une durée de vie plus long des devis, en intégrant le risque de voir réduire le nombre d'entreprises pouvant répondre.



Information suite au CA de l'Anah du 15/06/2022

L'Anah étant de plus en plus sollicitée par des usagers confrontés à une évolution de leur projet de travaux (travaux supplémentaires non prévisibles lors du dépôt du dossier, défaillance de l'entreprise avant le démarrage des travaux ou en cours de chantier imposant de recourir à une nouvelle entreprise plus onéreuse, évolution du plan de financement), le CA du 15 juin 2022 a pris une délibération d'application du Règlement Général de l'Agence (RGA) relative à l'évolution du projet initial.

La question de l'évolution du projet de travaux après le dépôt de la demande de subvention est régie par l'article 3 du RGA. La délibération 2022-29 du 15/06/2022 précise les conditions d'application de cet article 3, et notamment définit la notion d'« évolution du projet », qui a remplacé celle d'« extension des travaux » donnant droit à engagement rectificatif. Cela recouvre notamment, sous réserve que les dépenses ne résultent pas d'une modification substantielle du projet :

- L'augmentation du montant des travaux par rapport aux devis de la demande initiale de financement, qu'elle résulte du remplacement d'une entreprise défaillante, de l'augmentation du coût des matériaux ou de travaux induits non prévus initialement ;
- L'évolution du plan de financement par rapport aux engagements des autres financeurs qui engendrerait une évolution de la participation de l'Anah dans l'équilibre financier de la demande.

Conclusion et prochain atelier

La DREAL remercie l'ensemble des participants pour leur contribution active et pour ces productions. Le questionnaire d'évaluation « à chaud » de l'atelier met en évidence l'intérêt de ce format plus « participatif » et le souhait d'une majorité des participants de renouveler l'expérience de ce type d'animation lors d'une réunion prochaine.

Le 3^e atelier « copropriétés » du CRHH de l'année 2022 sera organisé par la DREAL, avec l'appui d'Urbanis, probablement au courant du mois d'octobre.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
BLAISON	Camille	Ville de Chambéry	TORE	Virginie	DDT 73
DEBOIS	Catherine	Ville de Chambéry	BONNET	Charles-Élie	DDT 74
MEISSONNIER	Luc	ville de Lyon	KEMMACHE	Aïcha	DEAL 974
PANISSET	Juliette	Ville de Meyzieu	BARRIER	Stéphane	DREAL ARA
BIOTTEAU	Magalie	CC Cœur de Tarentaise	BERNAT	Corinne	DREAL ARA
VALLÉE	Johanne	CC Cœur de Tarentaise	DUPLAIN	Maxime	DREAL ARA
LABRE	Élisa	CC des Vallées de Thônes	MORICHON	Aurélie	DREAL ARA
PETIT	Paul-Henri	CC du Crestois et du Pays de Saillans	TIBI	Vincent	DREAL ARA
NONY	Marie-Pierre	CC Entre Bièvre et Rhône	WALGENWITZ	Jean	DREAL Corse
CROZE	Christine	CA Annonay Rhône Agglo	KNIGHT	Nathalie	DRIDL
BAYOUDIA	Marjane	CA Arche Agglo	CHANEL	Isabelle	ADIL 01
DUPIN	Geoffroy	CA Arche Agglo	PICHOT	Nicolas	ALEC 42
SERVAN	Alain	CA Communauté de l'Ouest Rhodanien	DUBERTRET	Thomas	ALEC Lyon
PROUDHON	Éléa	CA du Pays Voironnais	PREVITALI	Cléa	ALTE 69
DUCORPS	Nicolas	CA Grand Annecy	CAVAILLES	Nathalie	LOGIAH 04
RUIZ-JIMENEZ	Roland	CA Grand Chambéry	PEYRON	Léa	Soliha Drôme
CASSAR	Dora	CA Porte de l'Isère	CLAPIT	Célia	Soliha Isère Savoie
GARACHON	Yorick	CA Privas Centre Ardèche	MICHEL	Axelle	Soliha Rhône & Grand Lyon
JARY	Pauline	CA Redon Agglomération	CHAUSSE	Ségoène	Urbanis
BATTUT	Paul	CA Vichy Communauté	DESCAMPS	Pierre	Urbanis
PAQUET	Jean-Michel	Clermont Auvergne Métropole	HURET	Julie	Urbanis
BEUREL	Morgane	Grenoble-Alpes Métropole	LEYGNAC	Aude	Urbanis
JOUVE	Sarah	Grenoble-Alpes Métropole	MICHAU-BAUCHARD	Alizée	Urbanis
LARGERON	Annie	Saint-Étienne Métropole	PELISSON	Frédéric	Urbanis
KADDOUR	Naema	Métropole de Lyon	PEREZ	David	Urbanis
ROUGEON	Christel	Métropole de Lyon / ville de Meyzieu	VINCENT	Alice	Urbanis
BEAUDREY	Dominique	CD 15	HUGON	Claire	Action Logement Services
PERETON	Nicolas	CD 63	CAM	Laure	ARC Rhône-Alpes
BLARDONE	Isabelle	SPL Pays de Grasse	MOULIN	Bastien	ASUR architectes
MARCHAND	Coralie	Anah	DEROUBAIX	Arnaud	Banque des Territoires
THERY	Josselin	Anah	KADOUS DUCAILAR	Hanane	Banque des Territoires
BENOIT	Élodie	DDT 01	MONCENIS	Olivier	CAF 38
CHASTAGNAC	Magali	DDT 07	AUGERD	Emmanuel	Procvivis Rhône
AVOLIO	Alexandra	DDT 2A	GENDRON	Marthe	Cristal Habitat
PETRETO	Delphine	DDT 2B	VANNIER	Émilie	Cristal Habitat
RENARD	Nathalie	DDT 2B	DUMONTET	Maxime	Rhône Saône Habitat
FAYARD	David	DDT 43	CHAMBADE	Éric	Square Habitat CACF
MERCIER	Séverine	DDT 73	MATHIEU	Bruno	UNAFO