



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 26 juin 2022

Actualité législative et réglementaire

La loi « Climat & résilience » du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un projet de Plan pluriannuel des travaux (PPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Ce projet de PPT devra être actualisé tous les 10 ans.

Le décret n°2022-663 du 25 avril 2022 fixe les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de PPT des immeubles soumis au statut de la copropriété

- Il précise la liste des compétences dont doit justifier la personne qui réalise un projet de PPT, pour lui-même, pour ses employés ou pour des associés ou membres du groupement (lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou d'un groupement doté de la personnalité juridique).
- Il détermine le niveau de qualification requis et les garanties exigées, notamment en termes d'impartialité ou d'indépendance vis-à-vis du syndic de la copropriété, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de PPT.

Publications récentes - I

« **Le guide du syndic bénévole** » est un guide gratuit publié en mai 2022. Destiné au syndic bénévole élaboré par l'Anah, l'Anil, et la CLCV, il est notamment téléchargeable à partir de la rubrique « [publications](#) » de la médiathèque du site internet de l'Anah.

Il s'agit d'un outil pratique pour les syndics bénévoles, donnant des clés pour comprendre l'environnement des syndics et gérer le syndic au quotidien.



Publications récentes - II

« **Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?** » est le 2^e cahier copropriétés du PUCA, paru en avril 2022, suite à une étude de Tess Simaillaud avec l'appui de l'Adil de l'Orne.

Ce cahier s'interroge sur ce qu'est une « petite copropriété » et une « copropriété sans syndic », à partir de 57 copropriétés de Flers Agglomération identifiées via le registre national des copropriétés ou des extractions de fichiers fiscaux.

En résumé, *« ces petites copropriétés s'organisent différemment, entre elles et dans le temps, selon la conscience qu'ont leurs copropriétaires de partager des parties communes, mais aussi leurs capacités et leurs volontés à les gérer collectivement... L'absence de syndic formel apparaît comme un parcours sans embûche – qui n'est pas synonyme d'absence de gestion »*.

L'étude explique aussi les raisons pour lesquelles ces copropriétés choisissent un mode de gestion autonome sans désigner de syndic, et, en conclusion, propose des éléments pour catégoriser les petites copropriétés et les copropriétés n'ayant pas officiellement de syndic, avec un critère central : le niveau de conscience d'être en copropriété.



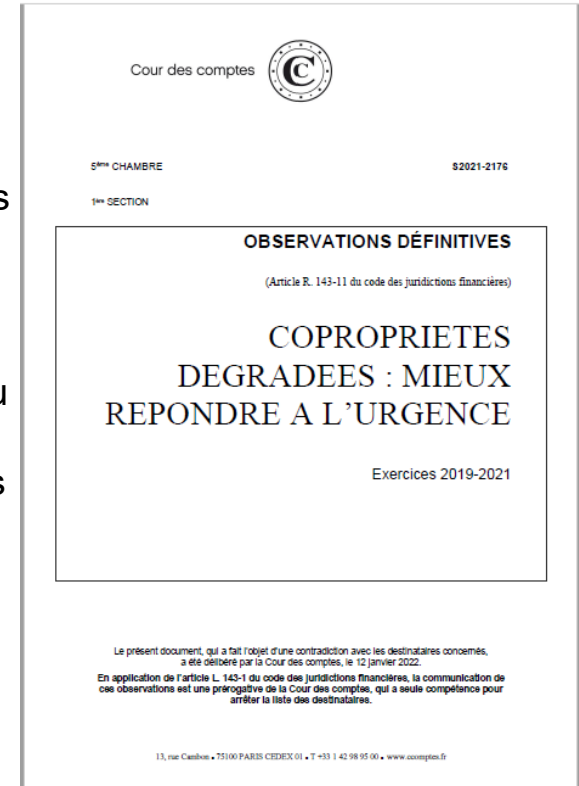
Publications récentes - III

« **Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence** » Cour des comptes, mars 2022

Les copropriétés représentent 564 000 ensembles immobiliers (11 millions de logements). 684 sont identifiées comme fragiles, voire dégradées (80 000 logements environ).

La Cour souligne la prise en compte tardive par le Législateur des difficultés inhérentes aux copropriétés alors qu'il s'agit d'un phénomène déjà ancien : la notion de copropriétés en difficultés est apparue dans les années 1990, mais ce n'est qu'au début des années 2010 que des dispositifs juridiques d'ensemble ont été définis, en particulier avec la loi « ALUR » du 24 mars 2014 qui a réformé les procédures civiles et ajouté un cadre renforcé d'action publique avec les Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Le rapport rappelle aussi que les difficultés des copropriétés sont d'origines et d'ampleurs multiples, induisant une pluralité de réponses, et que le repérage et l'identification des problèmes y apparaissent comme des actions essentielles à la prévention des difficultés, complexes à traiter quand elles sont installées. La Cour relève que registre des copropriétés géré par l'Anah, dont la qualité des données s'améliore, y contribue au plan national.



Publications récentes - III (suite)

Le rapport s'attache à l'examen du Plan initiative copropriétés, et souligne que malgré une coopération facilitée des acteurs publics (notamment Anah et ANRU) et un renforcement des financements, les premiers résultats sont difficiles à percevoir. La durée longue des interventions, leur complexité et la chaîne d'intervention et de financement sont des freins à l'obtention à court terme d'un effet accélérateur, et rendent difficile l'exercice de bilan (le PIC n'est opérationnel que depuis 2020). La Cour estime aussi que le PIC ne renforce pas assez le rôle des professionnels de la gestion et la capacité d'intervention des bailleurs sociaux.

En conclusion, la Cour propose de renforcer les moyens de repérage en intégrant la situation sociale des copropriétés dans le registre et en l'enrichissant par son ouverture aux copropriétaires. L'implication des professionnels de gestion dans l'anticipation des difficultés devrait « trouver une traduction légale ». La Cour invite à outiller le PIC d'indicateurs de suivi plus fins, et alerte sur la dotation de l'Anah pour le porter. Enfin, elle appelle à veiller à la bonne application de l'article de la loi ELAN sur le délit d'activité des marchands de sommeil.

En réponse, l'Anah et l'ANRU partagent les éléments d'analyse et de diagnostic sur la nécessité de renforcer l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté. En termes de coordination de leurs actions, la convention Anah-ANRU a été actualisée en mars 2022. Pour le registre, davantage de données sont en opendata, permettant aux copropriétaires de se rapprocher de leur syndic en cas de contenu erroné. Enfin, des indicateurs de suivi spécifiques pourraient être proposés pour le suivi du PIC.



Plan Initiative Copropriétés

Pour qui ? Pourquoi ?

- Lancement du PIC en octobre 2018 : suite du plan triennal des copropriétés (2015-2018) qui portait sur la prévention des copropriétés fragiles et en difficulté, le redressement des copropriétés en difficultés et l'accompagnement des territoires. Volonté du ministre de travailler sur un renouvellement des modes d'intervention en faveur notamment des copropriétés les plus en difficulté.
- Plan partenarial sur 10 ans.
- 3 milliards d'euros d'investissement.
- Partenaires financiers : Anah, ANRU, Procvivis, Banque des Territoires (CDC Habitat), Action Logement.
- Partenariats à construire : professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux, acteurs institutionnels (ARS, services sociaux, etc.).

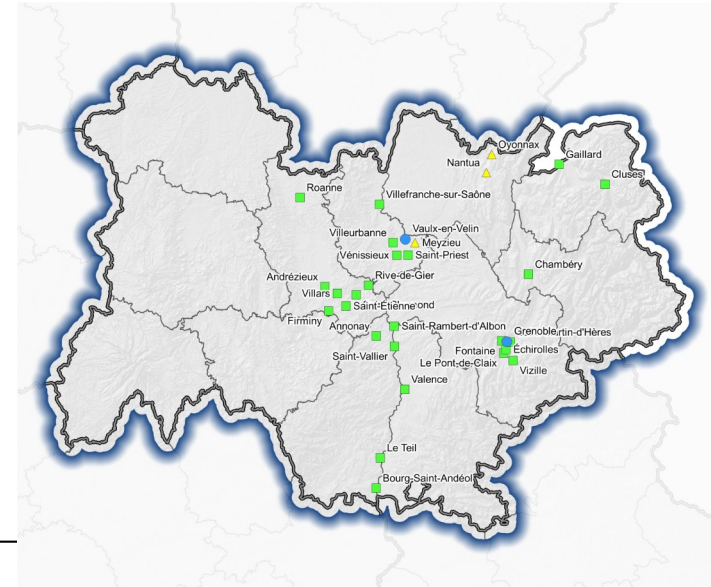
→ Proposer une stratégie nationale globale et coordonnée, apportant des solutions « sur-mesure » aux territoires afin d'enrayer efficacement les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées.

Pilotage du PIC :

- suivi national piloté par l'Anah (14 sites)
- suivi régional porté par les DREAL

En Auvergne-Rhône-Alpes :

- 2 sites nationaux (Polarité sud de Grenoble et Vaulx-en-Velin Cervelières-Sauveteurs) : 45 copropriétés
- 33 sites régionaux (28 communes) : 140 copropriétés



Plan Initiative Copropriétés

Intégrer le PIC

- Liste nationale : demande du territoire à l'Anah centrale et au ministre → validation en Copil national.
- Liste régionale : demande d'un territoire au préfet de région → validation en Copil régional annuel (fin année pour Auvergne-Rhône-Alpes). Cette liste régionale 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.

Les mesures mises en œuvre dans le cadre du PIC sont toutes du « droit commun » de l'Anah, mais le plan garantit la priorisation des moyens sur les sites listés, d'où l'importance de bien définir des sites à enjeu.

2022-2023 : années « charnières » pour intégrer le PIC afin de voir se concrétiser les actions mises en œuvre sur un temps long.

Communication

- Club PIC : point d'information mensuel (Directeur du programme « Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés » - Anah).
→ *webinaires, groupes de travail thématiques, informations sur résultats d'études, etc.*
- Registre national des copropriétés : lettre d'information mensuelle (inscription à cette newsletter à partir de la page d'accueil du site internet du registre).

Plan Initiative Copropriétés

Dispositifs mobilisables selon la typologie des copropriétés

- Axe 1 : des copropriétés très dégradées : des quartiers et des copropriétés à transformer

→ concerne les sites les plus dégradés ou les plus complexes : mise en place de moyens « extrêmes » conduisant à la fin de vie d'une copropriété (carence) et la coordination de projets complexes dont le traitement ne peut relever du seul prisme Anah ;

→ carence (d'un syndicat de copropriétaires) ; ORCOD (Opération de requalification des copropriétés dégradées).

- Axe 2 : des copropriétés dégradées à sauvegarder et à redresser

→ dispositifs « historiques » de l'Anah : OPAH Copropriétés dégradées, OPAH avec volet copropriétés dégradées, PDS (Plan de sauvegarde) ;

→ travaux d'urgence (financement possible à 100 %) ; bonification des aides des collectivités par l'Anah (x+x) ; aide au redressement de la gestion ; gestion urbaine de proximité (GUP) du parc privé ; portage massif ou ciblé ; financement du déficit des opérations de recyclage.

- Axe 3 : des copropriétés fragiles à accompagner

→ POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) : première marche vers la mise en place de dispositifs opérationnels si le besoin est objectivé ; permet aux collectivités de définir des stratégies pour résoudre des situations et prioriser l'action publique ;

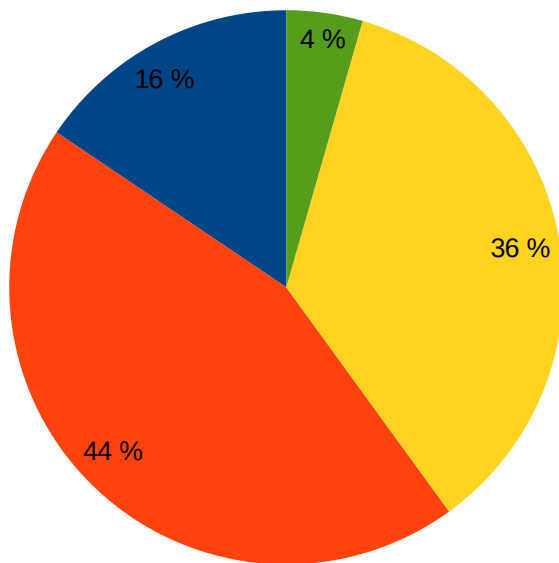
→ VOC (Veille et observation des copropriétés) : outil à conseiller aux collectivités qui pressentent des difficultés sur leur territoire et voudraient les objectiver ;

→ RNC (Registre national des copropriétés) : obligation d'être inscrites depuis le 31/12/18 ; outil pouvant servir de premier repérage en l'absence de VOC ou POPAC.

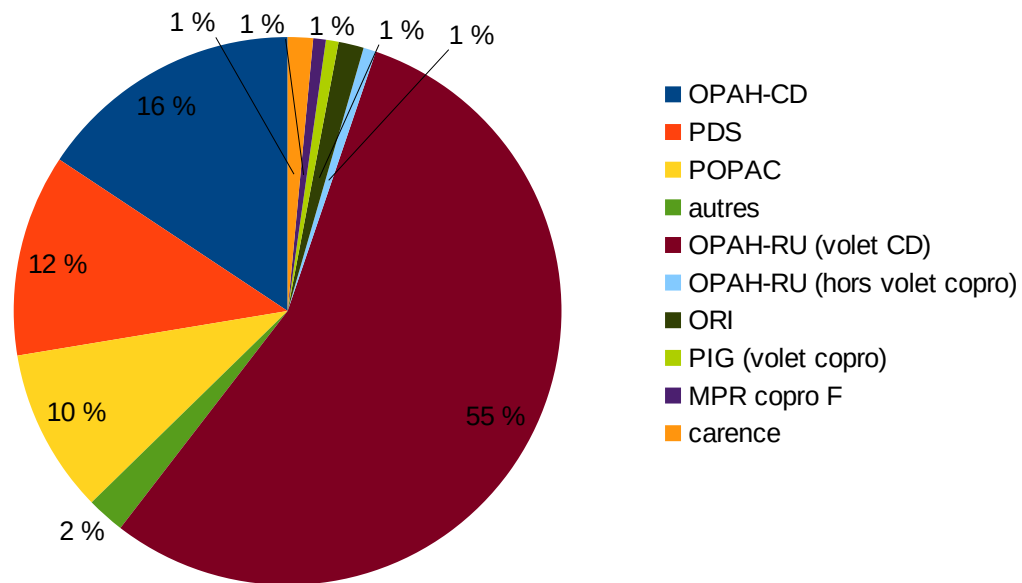
Plan Initiative Copropriétés

Photographie des dispositifs en Auvergne-Rhône-Alpes

Dispositifs des copropriétés - Région AuRA (liste nationale)



Dispositifs des copropriétés - Région AuRA (liste régionale)



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

Service HCVD

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

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

FIN



A2761