

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

BEKHALED	Najima	ADIL 69	SAUVIGNET	Aurélie	Métropole de Lyon
PERDRIX	Marie-Laure	ADIL 69	TARDIEU	Florence	Métropole de Lyon
PICHOT	Nicolas	ALEC 42	AUGERD	Emmanuel	Procivis Rhône
FISCHER	Bernard	ARC Rhône-Alpes	PORIZZI	Véronique	Saint-Etienne Métropole
KHALAF	Camille	ARC Rhône-Alpes	SADEJ	Véronique	SOLIHA 74
LE DIOURON	Karine	ASDER	BECK	Marianne	SOLIHA Drôme
BATHO	Juliette	CNL 38	DESESTRET	Catherine	UNPI 69
BARBAN	Lucie	CNL Rhône-Alpes	MARCET	Géraldine	URBANIS
FEDOLLIERE	Jessia	Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône- Alpes	PEREZ	David	URBANIS
GEORGES	Isabelle	Confédération syndicale des familles	HURET	Julie	URBANIS
DUBLANCHY	Jean-Charles	Conseil Départemental du Rhône	VINCENT	Alice	URBANIS
GRATALOUP	Geoffrey	COR	MEISSONNIER	Luc	Ville de Lyon
QUIOT	Nathalie	DDT 26	GUILLERMIN	Jeanne	Ville de Saint-Priest
FAVRE-LORRAINE	Anne-Marie	DDT 74			
DEVAUX	Alain	DREAL Auvergne-Rhône- Alpes			
BARRIER	Stéphane	DREAL Auvergne-Rhône- Alpes			
PAILLISSE	Lise	Drôme Aménagement Habitat			
MANSOURI	Garance	EMOUS TERRAILLON			
ROUGE	Michel	Fondation Abbé Pierre			
BILLIOTTE	David Albert	Grenoble-Alpes Métropole			
BARLERIN	Caroline	HESPUL			
VALEZY	Pauline	Loire Forez Agglo			
MALAVAUD	Christophe	Loire Forez Agglo			

Animation
Myriam GERMAIN, SOLIHA Rhône et Grand Lyon

Organisation
Maxime DUPLAIN, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Objectif de la matinée

Après une présentation du registre d'immatriculation des copropriétés, le thème principal de la matinée porte sur la mise en mouvement des copropriétés au travers des présentations et des expériences de plusieurs acteurs : l'association des responsables des copropriétés (ARC Rhône-Alpes), la Métropole de Grenoble, l'association SOLIHA pour ses accompagnements en Ile de France.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site internet de l'ORHL, www.orhl.org, dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ». Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain (maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr). L'ORHL publie par ailleurs une newsletter, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés. La lettre n°10, à paraître, sera prochainement disponible sur le site internet.

Actualités

Le registre d'immatriculation des copropriétés (arrêté du 10.10.16)

Stéphane BARRIER, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

L'immatriculation des copropriétés entre en vigueur au plus tard :

- le 31 décembre 2016 pour les copropriétés comportant plus de 200 lots* ;
- le 31 décembre 2017 pour les copropriétés comportant plus de 50 lots* ;
- le 31 décembre 2018, les copropriétés.

() Depuis le 29/01/2017, un amendement à la loi Égalité Citoyenneté précise qu'il s'agit des lots principaux (habitation, bureaux, commerces).*

Une mise à jour de la fiche copropriété (décret du 21/12/216) devra avoir lieu chaque année.

L'annuaire sera disponible au public dès juillet 2017 avec un premier niveau d'information.

Les collectivités pourront avoir accès aux données à la suite de la signature d'une charte qui définit les conditions d'utilisation. Ces données sont gratuites et diffusées au format Excel et CVS.

À la question de savoir si elles peuvent être mobilisées pour les actions en matière de ravalement de façade, il est indiqué que les données peuvent alimenter l'ensemble des réflexions menées par les collectivités ; elles ne sont pas réservées aux OPAH, POPAC...

Une communication sur les données issues du registre est prévue en 2018. Une lettre d'information est également publiée régulièrement sur l'avancée des immatriculations.

Le diaporama illustre l'avancement des immatriculations par département en Auvergne-Rhône-Alpes : le nombre d'immatriculation a une grosse marge de progrès.

En lien avec l'outil de pré-repérage de l'Anah, le registre d'immatriculation va permettre de mieux identifier des copropriétés potentiellement fragiles. Il est d'ailleurs rappelé que l'Anah a parallèlement mis en place le un nouveau régime d'aide aux sur les copropriétés fragiles dans le cadre de l'élargissement du programme « Habiter Mieux ».

En conclusion, pour l'année 2017, même s'il est encore prématuré de voir démarrer de nombreux travaux dans le cadre du nouveau dispositif d'aide aux copropriétés fragiles, nous devrions pouvoir mieux identifier les besoins d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour ces copropriétés.

Comment mettre en mouvement les copropriétés : des outils d'aides à la décision et des dispositifs publics ?

Les injonctions à l'entretien des immeubles sont désormais de plus en plus fortes (loi sur la transition énergétique, loi ALUR)... Or les copropriétés s'inscrivent dans un temps long avec des prises de décisions annuelles. Comment faire en sorte que les copropriétés se lancent dans la dynamique de la rénovation énergétique ? Quels regards portent les associations sur l'évolution juridique ? Quelles démarches sont mises en place par les collectivités ?

Les obligations réglementaires pour développer les outils d'aides à la décision : audit énergétique, DTG, fonds travaux obligatoires...

Bernard FISHER, Président et Camille KHALAF juriste – ARC Rhône-Alpes

L'ARC présente l'évolution des outils à disposition des copropriétés pour anticiper les besoins de travaux. Après avoir privilégié l'incitation, le législateur a désormais mis en place des obligations réglementaires. Le diaporama reprend les différentes obligations : diagnostic technique global, fonds de travaux, DPE ou audit énergétique.

L'ARC Rhône-Alpes encourage les copropriétés à démarrer leur réflexion par un BIC (bilan initial de copropriété). L'ARC préconise de réaliser ensuite un audit énergétique partagé. Ces démarches sous-tendent un fort investissement du conseil syndical sans oublier l'ensemble des copropriétaires qui seront amenés à voter les décisions de travaux. La communication est un levier important.

L'ARC constate que les obligations sont assumées, mais que les prises d'initiative sont plus lentes. Cependant, elle relève qu'il y a progressivement une prise de conscience : par exemple, le fait qu'un bâtiment rénové se revendra mieux sur le marché immobilier...

En réponse à la question de savoir si le fonds de travaux peut servir à financer la mission de maîtrise d'œuvre, l'ARC estime que cela participe au lancement de la démarche, et y est donc favorable.

Concernant le montant du fonds de travaux, l'ARC rappelle que le législateur a fixé un minimum de 5 % du budget, mais encourage à voter un montant supérieur pour rendre opérationnel ces fonds plus rapidement. Par ailleurs, si une copropriété dispose déjà d'un fonds, l'ARC suggère deux méthodes : soit un remboursement des sommes et un nouvel appel de fonds, soit une décision d'AG qui demandera le basculement du fonds sur le fonds de travaux.

La campagne MUR 1 MUR 2 dans la métropole grenobloise : quelles méthodes ? quels moyens ? quels accompagnements ?

David Albert BILLIOTTE, chargé de projet Mur Mur 2 – Grenoble-Alpes Métropole

Après une 1^{ère} campagne d'isolation (*), la métropole grenobloise a lancé une 2^{ème} campagne dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique.

La Métropole consacre un budget ingénierie de 18 millions d'euros jusqu'en 2023 (13 M€ en investissement et 5 M€ en fonctionnement). L'objectif est notamment de rénover 5000 logements dans les copropriétés des années 1945 à 1975 sur la durée de l'opération.

Mur Mur 2 vaut PIG pour l'Anah sur la période 2016-2021, avec une participation financière de l'Anah de 5 137 500 € et du Fart de 875 000 € pour 2016-2017 (les disponibilités du Fart au-delà de 2017 n'étant pas connues à la date de signature de la convention), pour un objectif de 1400 logements avec financements Anah/Fart.

Mur Mur 2 a également désormais trois cibles : les maisons individuelles, les copropriétés des années 1945 à 1975, et les autres copropriétés. Pour les copropriétés, le dispositif propose 3 niveaux de performance énergétique avec pour chacun de ces niveaux un référentiel technique spécifique à respecter : rénovation progressive, rénovation complète, ou BBC. Cela permet une simplification des votes en assemblée générale. La métropole a mis en place une aide collective :

- Offre progressive : aide de la Métropole de 600 € par lot principal ;
- Offre complète : aide de la Métropole de 1 500 € par lot principal ;
- Offre exemplaire : aide estimée à 6 500 € par lot principal (dont 1 500 € de la Métropole, le reste apporté par Eco cité 2 et CityZen selon les règlements financiers propres à ces programmes).

Cette aide au syndicat se cumule avec les aides de droits communs individuelles de l'Anah et avec les aides communales le cas échéant.

(*) le parc concerné par le PIG Mur Mur 1 ne concernait que les copropriétés privées construites entre 1945 et 1975

La copropriété porteur d'un projet est accompagnée en amont par l'ALEC, qui est guichet unique. La copropriété choisit un maître d'œuvre avec un cahier des charges spécifiques et des attendus en terme architecturaux proposé par l'ALEC en lien avec la métropole. La métropole étudie toutes les demandes dans le cadre d'un comité technique qui réunit la Métropole, l'ALEC, SOLIHA, et la commune concernée. La métropole demande également une préparation financière du projet avec la réalisation d'un plan de trésorerie par SOLIHA en lien avec le maître d'œuvre et le syndic. Il n'y pas de dispositif de préfinancement des aides : c'est par les acomptes et les prêts collectifs classiques que les projets sont menés. La métropole est également attentive aux résultats, c'est-à-dire aux économies réalisées. L'ALEC est missionnée pour une campagne de monitoring après travaux. Grace à l'expérience de Mur Mur 1, les maîtres d'œuvre et les entreprises sont montés en compétence. Par ailleurs, l'augmentation des exigences n'a globalement pas trop ralenti le rythme des projets, et les abandons sont assez rares (1/3 dans Mur Mur 1). La métropole constate toutefois au fur et à mesure une augmentation des coûts. Le calibrage de l'opération s'est fait sur un coût moyen de 17 000€/logement. Or, les projets en cours sont plutôt autour de 24 000€/logement. Il serait intéressant de partager les retours d'autres expériences en matière de coûts de la rénovation énergétique dans le parc privé et dans le parc social. À la question de savoir si le Contrat de Performance Énergétique pourrait constituer un outil de maîtrise de coût, la métropole répond qu'elle n'a, à ce stade, pas d'expérience en la matière.

Retour d'expérience des opérations parisiennes : des OPATB territoriales à Eco-rénovons Paris ou comment avancer sur le chemin de la massification de la rénovation énergétique des copropriétés

Marianne BECK – responsable du pôle Habitat SOLIHA Drôme (anciennement directrice des projets à SOLIHA en Île-de-France)

La Ville de Paris a capitalisé plusieurs expériences (OPATB...) de rénovation du parc privé pour arriver à Eco-rénovons Paris (qui vaut PIG). Elle a souhaité une massification de la rénovation dans le parc privé, et s'est fixée un objectif très ambitieux de 1 000 immeubles rénovés d'ici 2020.

Le mode opératoire pour mobiliser les copropriétés repose sur quatre points :

- Animation collective et événementiels ;
- Appel à candidature pour sélectionner les porteurs de projet ;
- Accompagnement personnalisé des porteurs de projet ;
- Aide au syndicat de la ville de Paris, qui évolue selon le niveau de performance énergétique.

L'intervention à l'échelle de l'ensemble de la ville de Paris a nécessité une ingénierie adaptée. L'APC (Agence parisienne du climat) a une approche globale : elle constitue le guichet unique en phase de candidature, et est en lien avec les professionnels pour structurer l'offre. Deux opérateurs (SOLIHA et URBANIS) interviennent sur des secteurs géographiques spécifiques pour accompagner les porteurs de projet. La communication, qui représente un levier très important, est la même sur toute la ville.

Des nouvelles problématiques ont vu le jour en complément de la rénovation : la végétalisation des toitures, la surélévation... L'obtention des subventions sur ces deux volets intervient après la rénovation énergétique. Pour s'adapter à la taille du territoire et au nombre potentiel de porteur de projet, SOLIHA qui coordonne le programme, a proposé une candidature en ligne de la copropriété. La démarche en ligne est liée à la plateforme « CoachCopro ». Deux modules sont proposés : l'éco bilan et la candidature. L'ensemble du dossier de candidature est donc informatisé.

L'analyse des candidatures ne se fait pas sur critère sociaux. C'est la volonté de se mobiliser qui compte. Toutefois, si des difficultés sont identifiées, la copropriété est réorientée.

Les résultats du dispositif sont bons, mais un peu moins qu'espérés : à la date de l'atelier, 725 bâtiments candidats.

Conclusion

La mise en mouvement des copropriétés est lente mais en bonne voie. Les obligations réglementaires poussent à l'action. Les initiatives des collectivités locales en faveur de la rénovation énergétique sont également un puissant levier. Les dispositifs qui font appel à des accompagnements dédiés et à une communication importante parviennent à mobiliser les copropriétés. Ces projets de rénovation supposent aussi la montée en compétence des filières du bâtiment, le recours à des solutions bancaires adaptés, et des syndicats moteurs. À ce jour, les copropriétés les plus dynamiques se saisissent des opportunités de rénovation. Il convient de rester attentif aux copropriétés fragiles afin d'intervenir le plus en amont possible et ainsi éviter une aggravation de leur situation, c'est bien le sens de l'extension du programme « Habiter Mieux » à ces copropriétés. La massification de la rénovation énergétique doit toucher tout le parc de logement (si techniquement faisable) pour tirer les bâtiments à minimum vers une mise à niveau énergétique, et limiter l'écart avec les bâtiments neufs.

Prochaine réunion

L'atelier ORHL poursuivra au 4^{ème} trimestre 2017 son rôle de présentation d'expériences et d'outils, dans le but d'aider les collectivités et les acteurs locaux à développer les réponses adaptées aux enjeux que représentent les copropriétés de leurs territoires.