

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

Thomas Dubertret, ALE Agglomération Lyonnaise
Edith Le Capitaine, Anah
Thomas Lucet, Annemasse Agglomération
Jean-François Juvin, CALD Drôme
Farid Bouteldja, CLCV
Francis Chaduiron, CLCV
Elise Etienne, Communauté d'Agglomération d'Annecy
Vanessa Chanca, Communauté de Communes d'Oyonnax
Claire d'Hautefeuille, Compagnons Bâisseurs
Pauline Willaey, Conseil Général 01
Patrick Duteyrat, DDT 01
Martine Brout, DDT 26
Pierre-Emmanuel Cano, DDT 26
Odile Baumann, DDT 69 Anah
Sophie Le Garrec, DDT 38
Annie Grosjean, DDT 38
Anne-Marie Favre-Lorraine, DDT 74
Yves Belmont, DRAC
Sabine Mathonnet, DREAL
Luc Graven, DREAL
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Caroline Nicolas, Grenoble Alpes Métropole

Aurélie Sauvignet, Mission Lyon la Duchère
Garance Mansouri, ORU Bron Terrailon
Sophie Barbeyre, PACT Isère
Laure-Anne Duvivier, PACT ARIM du Rhône
Cécile Hacot, PACT ARIM du Rhône
Emmanuel Augerd, Procivis Rhône
Cédric Costet, UCIM
Jacques Rogé, UCIM
David-Albert Billiotte, Ville de Grenoble
Laura Legeaud, Ville de Grenoble
Luc Meissonnier, Ville de Lyon
Léonard Sage, Ville de Lyon
Rémy Coindet, Ville de Meyzieu - DSU
Lydie Gharib, Ville de Saint-Fons
Valérie Guyon, Ville de Vaulx-en-Velin

Animation
Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône

Organisation
Benjamin Blond, DREAL
Sylvie Maitrejean, DREAL



Objectif de la matinée

Le thème de la matinée du 15 mars 2013 est "**Repérer et prévenir la fragilisation des copropriétés : outils et exemples d'actions**".

L'objectif de la matinée est double :

- faire connaître les nouveaux outils et nouvelles modalités d'intervention de l'Anah sur ce sujet, pour favoriser leur mise en œuvre,
- proposer à des acteurs impliqués sur ce champ de présenter des outils et des exemples de réalisation, afin d'aider les acteurs de l'habitat à identifier ce qui existe déjà et à mettre en place de nouvelles actions.

Un dossier contenant toutes les présentations des intervenants et des fiches de synthèses élaborées par la DREAL est remis aux participants ; il est téléchargeable sur le site de l'ORHL, atelier copropriétés.

www.orhl.org

Pour toute question, le correspondant DREAL pour l'Atelier copropriété de l'ORHL est Benjamin Blond :

Benjamin.Blond@developpement-durable.gouv.fr

Actualités

Delphine Agier cite les informations pouvant intéresser les participants sur le sujet des copropriétés.

Deux décrets importants pour les copropriétés sont parus récemment :

- Le décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 sur le **DPE collectif, le plan de travaux d'économie d'énergie** et la notion de **travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives** : ce décret est lié à la loi Grenelle de juillet 2010 et vient détailler chacune de ces mesures qui devraient inciter les copropriétés à réfléchir sur les questions d'économies d'énergie et à programmer des travaux.
- Le décret n° 2013-09 du 11 mars 2013 sur **l'emprunt collectif en copropriété** : Il fait suite à la loi Warsmann du 22 mars 2012 (dite de simplification administrative) et vient modifier la loi de 1965 sur la copropriété, pour permettre **de façon claire et précise à un syndicat de copropriété de souscrire un emprunt** pour : financer des travaux votés en AG, l'acquisition de bien ou le préfinancement de subventions publiques. Ce décret vient donc sécuriser ce qui se faisait déjà et devrait permettre d'augmenter le recours à l'emprunt pour les copropriétés. Il intègre la nouvelle notion de « travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives » comme pouvant faire l'objet d'un emprunt au nom du syndicat.

A noter :

- Ces deux décrets visent à favoriser le vote de travaux d'économies d'énergie mais la question du financement reste posée : l'Eco-PTZ n'est toujours pas mobilisable pour les copropriétés dans le cadre d'un emprunt collectif, point clé qui permettrait d'encourager l'emprunt collectif et donc la réalisation de travaux d'économie d'énergie (en effet, des copropriétaires refusent l'emprunt collectif au motif qu'ils peuvent avoir individuellement des solutions plus avantageuses, ce qui n'est évidemment pas vrai pour tous les copropriétaires – une partie d'entre eux ne pouvant pas accéder à un emprunt individuel pour cause d'endettement ou d'âge)
- l'arrêté précisant le contenu de l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif devrait paraître en avril 2013 (en application du décret du 27 janvier 2012).

Autres informations d'actualités :

- La DHUP travaille sur le projet de loi Logement Urbanisme qui comprendra des mesures sur les copropriétés
- Le Sénateur Claude Dilain est chargé de conduire une mission pour proposer des évolutions réglementaires pour les copropriétés en très grandes difficultés pour lesquelles le plan de sauvegarde ne suffit pas.
- le Forum des politiques de l'habitat privé organise un atelier sur les diagnostics de copropriété le 24 mai 2013 : <http://www.forumhabitatprive.org>

Les nouvelles mesures de l'Anah dans les copropriétés

Edith Le Capitaine est chargée de mission territoriale à l'Anah et référente pour Rhône-Alpes.

Elle rappelle les mesures prises en 2012 par l'Anah et les grands principes pour 2013 (voir diaporamas de présentation).

Mesures prises par l'Anah en 2012 :

- Présentation du rapport Braye en janvier 2012
- Mise en place du pôle d'appui (interne Anah) et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage « flash »
- Délibération de mars 2012 et instruction de juin 2012 :
 - recevabilité des travaux permettant la scission et des travaux de résidentialisation réalisés sur une copropriété en difficulté,
 - financement à titre expérimental de dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés,
 - financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).
- Instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété
- Délibération de juin 2012
 - diagnostic de la copropriété et stratégie de redressement,
 - toilettage de la réglementation existante.

Priorités d'intervention pour l'année 2013 (CA de décembre 2012)

- Redressement des copropriétés en difficulté et prévention de la dégradation des copropriétés fragiles = une des quatre grandes priorités fixées par l'État à l'Anah et déclinées en objectifs
- Objectifs de réalisation
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé dans les copropriétés : 6.500 logements
 - Traitement des copropriétés fragiles et en difficulté: 20.000 logements
- Vote par le CA de l'Anah du budget d'aide aux copropriétés : 71 M€ d'AE (+48%) pour un budget total d'intervention de 508 M€ (+22%)
- Rappel de l'obligation de diagnostic complet pour la mise en place d'une stratégie de redressement pérenne
 - 4 volets: social, économique, juridique et technique
 - 3 objectifs: connaître la situation réelle de la copropriété, mesurer la pertinence des travaux et s'assurer de la compatibilité des aides avec les moyens des propriétaires
- Favoriser les aides mixtes (dispositif existant depuis 2009 utilisé dans quelques départements)
 - Objectif : meilleure solvabilisation des PO éligibles et développement d'une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé
 - Sollicitation de l'opérateur dans ce sens, afin de s'assurer que les aides de l'Anah sont accordées de manière préférentielle à son public éligible (exemple d'exception: les très grandes copropriétés)
- Cas particulier des copropriétés où un organisme public est propriétaire d'un nombre non négligeable de logements : **conditionner l'octroi de l'aide au syndicat à leur renoncement à bénéficier de leur quote-part**

Délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2013 (instruction à suivre pour préciser les modalités + décisions supplémentaires à venir sur les aides du FART qui devraient être majorées)

- Aide aux syndicats
 - Aide conditionnée par une évaluation énergétique avant / après dans tous les cas, pour chaque dossier (sauf exception)
 - OPAH copropriété ou volet copro d'une OPAH : substitution de la pathologie lourde par une possibilité de déplafonnement si dégradation importante (ID > 0,55) désordres structurels importants ou gain énergétique supérieur à 50%
- Aides individuelles
 - PO: Meilleur financement de la lutte contre la précarité énergétique et relèvement des plafonds de ressources
 - PB : prise en compte des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % dans les logements peu ou pas dégradés

Un nouvel outil de pré-repérage développé par l'Anah

Edith Le Capitaine et Sabine Mathonnet (DREAL) présentent le tout nouvel outil statistique que l'Anah a fait développer à partir de la base Filocom, afin d'aider les territoires à identifier des secteurs à forts enjeux concernant le repérage et le traitement des copropriétés fragiles.

L'outil croise différents indicateurs notamment ceux liés aux revenus des ménages et des propriétaires occupants et aboutit au classement des copropriétés en 4 niveaux de fragilité potentielle. (cf. fiche de synthèse élaborée par la DREAL et jointe au présent compte-rendu).

L'outil a été remis aux DREAL et DDT. Les collectivités engageant des études sont invitées à utiliser l'outil pour les aider à identifier des secteurs où il serait pertinent de réaliser des diagnostics approfondis. Les collectivités intéressées pour avoir les informations et les intégrer à leurs études en cours doivent s'adresser à leur DDT.

Les informations sont données à l'échelle de la commune ou de la section cadastrale, mais pour le moment pas à l'échelle d'une adresse identifiée : il ne s'agit donc pas d'un outil de suivi d'une copropriété mais d'identification de secteurs et de tendances d'évolution (deux années 2005 et 2009 sont étudiées).

A l'échelle de Rhône Alpes, l'outil identifie environ 100 000 logements en classe D et 150 000 en classe C (les deux classes les plus fragiles) sur environ 800 000 logements en copropriété.

Exemples d'actions préventives en copropriété

Deux acteurs de l'action préventive et de l'accompagnement des copropriétés présentent leur intervention :

Farid Bouteldja et Francis Chaduiron présentent l'action de la CLCV

L'association CLCV (Consommation, Logement, Cadre de vie) a comme objet l'information et la défense des consommateurs et usagers. La CLCV représente les locataires et copropriétaires dans différentes instances nationales et locales. Avec un réseau de bénévoles et de salariés, elle conduit différentes actions qui visent toutes à développer la capacité à agir des habitants et des copropriétaires, tout particulièrement du conseil syndical. En Rhône-Alpes la CLCV est particulièrement active dans l'Isère et dans le Rhône. Sur les copropriétés, la CLCV intervient dans le cadre d'action d'accompagnement, d'information et de formation, soit directement avec le soutien des collectivités locales, soit dans le cadre de partenariat avec les équipes d'animation des dispositifs de redressement des copropriétés. Cf présentation ci-jointe et aussi www.actioncoproprietaires.org

A noter, deux autres associations interviennent en appui aux conseils syndicaux :

- l'UCIM, qui conduit des actions de formation des conseils syndicaux ou d'appui à la carte via l'adhésion du conseil syndical à l'association. <http://www.ucim-inter-coproprietes.org>
- L'ARC, qui conduit ce type d'actions et met en ligne de nombreux outils et guides, notamment sur la rénovation énergétique en copropriété. <http://www.unarc.asso.fr>

Thomas Dubertret présente le nouvel outil web lancé par l'ALE de l'agglomération lyonnaise : le guide en ligne des étapes de la rénovation énergétique d'une copropriété

L'ALE de l'agglomération lyonnaise accompagne les copropriétés (hors des dispositifs de copropriété en difficulté) dans une démarche de rénovation énergétique, de l'état des lieux initial à la mise en œuvre des travaux et leur financement. Le chemin est long à parcourir et les étapes à franchir nombreuses.

C'est pourquoi l'ALE a mis en place un guide web accessible à tous et qui sera plus facilement actualisé et enrichi qu'un document papier. <http://ale-lyon.org/renocopro/>

Prochaine réunion

La prochaine réunion est prévue le **vendredi 18 octobre 2013 à la DREAL** et devrait permettre de faire le point sur les nouvelles aides aux copropriétés (dans le cadre du programme Habiter Mieux notamment), et de présenter de nouveaux exemples d'intervention.