

# ORHL - ATELIER

## « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

### PARTICIPANTS

Valérie Ruel, ADIL du Rhône  
Jean-François Juvin, CALD Drôme  
Philippe Labouré, Communauté d'Agglomération d'Annecy  
Béatrice Cocquel, DDT 69 Anah  
Ludovic Gonzalez, DDT 42  
Yves Belmont, DRAC  
Soizic Cézilly, DREAL  
Christophe Royer, DREAL  
Maïlys Miatello, GPV la Duchère  
Claude Rousseau, GPV Rillieux la Pape  
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin  
Caroline Nicolas, Grenoble Alpes Métropole  
Yun Cai, Institut d'Urbanisme de Lyon  
Franck Gaudin, Mission Développement Prospective Savoie  
Laure-Anne Duvivier, PACT ARIM du Rhône  
Myriam Germain, PACT ARIM du Rhône  
Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône  
Denis Maulandi, PACT Hérault  
Monique Ruelle, PACT Isère  
Emmanuel Augerd, Procvivis Rhône  
Valérie Munier, Région Rhône-Alpes  
Xavier Flament, Rhône-Saône Habitat  
Géraldine Marcet, Urbanis  
David Perez, Urbanis  
Fanny Roussel, Ville de Grenoble  
Luc Meissonnier, Ville de Lyon  
Rémy Coindet, Ville de Meyzieu  
Marianne Le Floch, Ville de Meyzieu  
Bertrand Sautré, Ville de Montpellier  
Michèle Bel-Hedi, Ville de Vaulx en Velin



## Objectif de la matinée

L'objectif de la matinée du 16 mars 2012 est présenter plusieurs exemples de dispositifs d'observation mis en place pour repérer des copropriétés en difficulté ou veiller aux évolutions des copropriétés suite aux programmes opérationnels.

Ce type de dispositifs devrait se déployer à l'avenir : en effet, suite au « rapport Braye » sur les copropriétés paru en janvier 2012, l'Anah a décidé d'expérimenter le soutien à des dispositifs de veille ou de prévention lancés par des collectivités locales.

## Introduction : les travaux de l'ORHL

**Valérie MUNIER (Région)** présente les travaux en cours ou projetés dans le cadre de l'ORHL :

- Le guide sur l'élaboration des PLH est paru et téléchargeable sur le site de l'ORHL ;
- Le nouveau numéro des Cahiers de l'ORHL, à paraître en avril 2012, traite dans son dossier central de la rénovation énergétique des copropriétés ;
- L'atelier Habitat et Développement Durable se réunira le 27 avril 2012 ;
- Le nouvel atelier sur le thème de l'habitat participatif se réunira pour la première fois le 8 juin 2012.

## Actualités

**Luc Graven (DREAL)**, présente une synthèse du contenu du rapport Braye (voir diaporama ci-joint). Le rapport complet et la synthèse sont disponibles sur le site de l'Anah.

### Les groupes de travail et le rapport piloté par les services de l'Anah

Missionné par le secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, Dominique Braye a conduit pendant plus de 6 mois un travail de fond sur le thème des copropriétés en difficulté.

Partant du constat d'une montée en puissance de cette thématique, relevée par de nombreux élus sur leur territoire, l'objectif était d'émettre des préconisations concrètes visant à prévenir le développement du phénomène, et à traiter les difficultés que rencontrent les copropriétés à différents « stades » de dégradation, depuis les copropriétés pouvant simplement être qualifiées de « fragiles » jusqu'à celles qui rencontrent des difficultés extrêmes.

Le rapport découlant de cette mission, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », a été remis le 19 janvier 2012. Son élaboration s'est appuyée sur l'animation d'un groupe de travail, dont la composition reprenait l'ossature du conseil d'administration de l'Anah, en y adjoignant des organismes et personnes qualifiées actifs dans le domaine étudié. De nombreuses auditions d'élus, associations et professionnels impliqués ont également largement alimenté la réflexion.

Le rapport appelle à faire des copropriétés un véritable enjeu national des politiques du logement, et préconise à la fois des évolutions du cadre général qui régit le fonctionnement des copropriétés, et un renforcement de l'action publique sur ce thème.

### Les suites données par l'Anah

La remise de ce rapport est à considérer comme une étape, une ouverture pour de nombreux travaux d'approfondissement, dont certains sont initiés dès 2012 :

- Un groupe de travail interministériel, co-piloté par les ministères du logement et de la justice, sera chargé d'approfondir les pistes à caractère législatif ou réglementaire concernant la copropriété.
- D'autres propositions, liées aux domaines de l'urbanisme et de l'aménagement, seront également approfondies avec les administrations concernées.
- Diverses études devront être lancées pour approfondir certaines propositions.
- Les travaux relatifs à l'appareillage et à la connaissance statistiques seront poursuivis.
- En matière d'information des copropriétaires, des initiatives seront prévues dans des conventions en cours de préparation entre l'Anah et l'ANIL, l'Anah et la CLCV et le travail avec les professionnels de l'immobilier sera poursuivi, notamment sur la question de l'affichage des charges dans les annonces.

- Le cadre du **Forum des politiques de l'habitat privé**, qui consacrera une part importante de ces actions 2012 à la thématique de la copropriété, permettra de poursuivre une « montée en compétence » des acteurs concernés.

De premières mesures ont été prises par le conseil d'administration de l'Anah du 5 mars :

- Extension des possibilités de financement de l'Anah aux **travaux de résidentialisation** et aux travaux nécessaires à la **scission**, dans des conditions encadrées ;
- Mise en place à titre expérimental d'une incitation par l'agence à la mise en place, par les collectivités ou EPCI, de **dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés**
- Mise en place à titre expérimental de **programmes opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété**, destinés à apporter des solutions aux copropriétés présentant des signes de fragilité, sans nécessiter d'aides massives aux travaux.

Au conseil d'administration de juin 2012, une délibération sera proposée en vue de consolider et repréciser, sans modification des modalités de calcul des aides, les conditions d'emploi des aides au syndicat de l'Agence.

Enfin, depuis le début de l'année 2012, un pôle national de connaissance, d'appui et d'expertise, associant les compétences de la direction technique et juridique et de la direction de l'action territoriale, est opérationnel au sein de l'Anah. Son objectif est d'accompagner la démarche des territoires vers la requalification de leurs copropriétés dégradées et de mettre en œuvre les aides adaptées. Il recueille les éléments utiles au suivi des opérations, agglomère l'ensemble des données disponibles au sein de l'agence, et analyse les modalités d'appréciation des demandes d'aides. Il est également en capacité de proposer, lorsqu'une situation locale le nécessite, un appui ou une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Il sera également en charge de suivre et d'accompagner les démarches expérimentales, et d'apporter les avis nécessaires en matière de programmation.

## Présentation d'exemples de dispositifs de veille / observatoire des copropriétés

- **Caroline Nicolas de Grenoble Alpes Métropole et Monique Ruelle du PACT Isère**, présentent l'Atlas des copropriétés de l'observatoire de l'habitat de l'agglomération grenobloise

Cet Atlas est en place depuis 2004 et concerne la capitalisation des informations sur les copropriétés des années 45-75 dès lors qu'elles ont fait l'objet d'un repérage, d'une étude-préopérationnelle ou d'un suivi animation.

L'outil sert donc directement à l'évaluation du volet copropriété du PLH. *Voir diaporama ci-joint.*

- **Bertrand Sautré de la Ville de Montpellier et Denis Maulandi du PACT Hérault** présentent l'observatoire des copropriétés de plus de 50 logements mis en place depuis 2008.

La Ville de Montpellier a lancé l'observatoire afin de mieux connaître le parc en copropriété très présent sur la commune, dans le contexte où la copropriété du Petit Bard (850 logements, copropriété en plan de sauvegarde – projet ANRU) a marqué les esprits par l'ampleur des mesures à mettre en place lorsque la situation est très dégradée.

Après trois ans de fonctionnement (cf diaporama joint), l'observatoire a permis d'avancer dans cette connaissance et aujourd'hui la ville souhaite lui donner plus d'ampleur, notamment pour faire le lien avec des actions préventives (réflexions en cours).

- **Gwendolyn West du GPV de Vaulx-en-Velin** : du plan de sauvegarde à un dispositif de veille sur les 13 copropriétés du quartier Cervelières Sauveteurs.

Dans le cadre du GPV de Vaulx en Velin, les copropriétés font l'objet d'une attention particulière. Les copropriétés du quartier Sauveteurs Cervelières ont bénéficié d'une OPAH copropriété puis d'un plan de sauvegarde et en 2012 un dispositif de veille est lancé pour maintenir un suivi et des actions de proximité. La mission est assurée par Urbanis qui avait conduit le plan de sauvegarde. Cf. diaporama ci-joint.

Par ailleurs, de nouvelles copropriétés sont construites dans le cadre du projet ANRU. Le GPV a demandé à la CLCV d'organiser des ateliers de formation pour les nouveaux accédants de ces copropriétés afin de bien comprendre le fonctionnement d'une copropriété et l'importance de leur implication.

- **Synthèse des échanges entre participants** :

La principale difficulté rencontrée pour les observatoires est d'obtenir les éléments de la part des professionnels de l'immobilier : pris par le temps et la charge de travail, ils ne voient pas forcément l'intérêt de communiquer les informations. Il s'agit donc de légitimer la demande d'informations auprès des syndicats, d'avoir des éléments à leur apporter en contrepartie. Au minimum, on peut les inviter à une réunion (annuelle ou tous les 2 ans) où l'on fera un retour sur les éléments observés (niveau des prix, niveaux des charges, ...) et où pourra aussi leur apporter d'autres informations utiles. Différentes actions de ce type pour impliquer les syndicats ont été réalisées à Grenoble (Villeneuve) et à Meyzieu (Les Plantées).

Un observatoire peut être lourd s'il contient trop d'indicateurs difficiles à actualiser ; l'actualisation n'est pas obligatoirement annuelle, car tout ne bouge pas chaque année ; on peut actualiser chaque année quelques copropriétés et ainsi avoir une fréquence d'actualisation de 2 à 3 ans pour une même copropriété

Un dispositif de veille n'a de sens que s'il nourrit une stratégie publique d'intervention du préventif au curatif, servant justement à en affiner les objectifs et critères et mesurer les résultats.

Les dispositifs de veille permettent de capitaliser les informations sur les copropriétés faisant l'objet d'un suivi opérationnel lancé par la collectivité ; sur ces copropriétés, les opérateurs disposent des informations, il s'agit de les consolider et de les rendre comparables ;

Les dispositifs de veille Post-OPAH permettent de rester vigilants sur des sites sensibles et d'observer d'éventuels effets reports d'une copropriété à l'autre (ou d'un quartier à l'autre).

## Prochaine réunion

La prochaine réunion est programmée pour octobre 2012 et devrait permettre de faire un point sur les nouveaux dispositifs Anah sur les copropriétés, le nouveau référentiel Région, et de présenter un exemple d'intervention en Rhône-Alpes.