

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

Thomas Lucet, Annemasse Agglomération
Fabien Goutagneux, ALEC 42
Latifa Hadj Brahim, Alliage Habitat
Marie-Alice Vialle, ASDER
Jean-François Juvin, CALD Drôme
Philippe Labouré, Communauté d'Agglomération d'Annecy
Farid Bouteldja, CLCV
Claire d'Hautefeuille, Compagnons Bâisseurs
Odile Baumann, DDT 69 Anah
Ludovic Gonzalez, DDT 42
Fabrice Rivat, DDT 42
Sabine Mathonnet, DREAL
Luc Graven, DREAL
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Simon Charbouillot, Grand Lyon DHDSU
Franck Gaudin, Mission Développement Prospective Savoie
Garance Mansouri, ORU Bron Terrailon
Sophie Barberye, PACT Isère
James Besseas, PACT Loire
Laure-Anne Duvivier, PACT ARIM du Rhône
Myriam Germain, PACT ARIM du Rhône
Cécile Hacot, PACT ARIM du Rhône
Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône
Emmanuel Augerd, Procivis Rhône
Magalie Santamaria, Région Rhône-Alpes
Marie-Hélène Barriquand, Saint-Etienne Métropole
David Perez, Urbanis
Patrick Chanot, Ville de Cluses
Guillaume De Cock, Ville de Cluses
Léonard Sage, Ville de Lyon
Lydie Gharib, Ville de Saint-Fons



Objectif de la matinée

L'objectif de la matinée du 16 novembre 2012 est d'accorder un large temps :

- à l'actualité sur les copropriétés, dans une période où ce sujet est très fortement présent dans les réflexions sur les politiques publiques de l'habitat,
- et à la présentation détaillée du retour d'expérience sur l'opération réalisée dans la copropriété du Gai Soleil à Saint-Chamond.

Introduction : suivi de l'ORHL

Sabine Mathonnet a intégré la DREAL (service Habitat Construction Ville) en septembre 2012, en tant que responsable du pôle « Habitat Privé et politiques sociales du logement », qui comprend :

- **la connaissance et prospective**, dont le suivi de l'ORHL (Benjamin Blond, Sylvie Maitrejean)
- **l'amélioration du parc privé** (Luc Graven, Agnès Bailleul)
- les politiques sociales du logement : DALO, PDALPD, FSL, (Anne-Laure Chouvellon, Guylaine Moll)
- les politiques partenariales, habitat indigne, gens du voyage (Alain Devaux)

Magalie Santamaria (Région) fait un point sur les travaux de l'ORHL :

- Le dernier numéro des Cahiers de l'ORHL paru en avril 2012 traite dans son dossier central de la rénovation énergétique des copropriétés et est téléchargeable sur le site www.orhl.org ;
- Le nouvel atelier sur le thème de l'habitat participatif s'est réuni en juin et octobre 2012, la prochaine réunion est prévue en février 2013.
- En 2013, outre la poursuite des Ateliers Habitat Participatif et Copropriétés, sont envisagées des réunions sur différents thèmes : les politiques locales en termes d'incitation à la maîtrise des loyers dans le parc privé, les questions de santé dans l'habitat, tout cela restant encore à définir précisément avec les partenaires de l'ORHL.

Actualités

Delphine Agier cite les événements ou documents récents pouvant intéresser les participants sur le sujet des copropriétés :

- Créée en novembre 2011, l'association du **Forum des politiques de l'habitat privé** est un lieu d'échanges entre acteurs d'horizons variés, d'approfondissement des réflexions et d'optimisation des pratiques locales, qui rassemble : le ministère du Logement, l'Anah, Action Logement, l'ANRU, les associations d'élus (AMF, AdCF), l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des Entreprises publiques locales, la Fédération des PACT, Habitat & Développement et l'Association des consultants en aménagement et développement des territoires. Le Forum propose des éléments d'outillage méthodologique, d'échange de bonnes pratiques et permet de faire remonter des besoins et des attentes. La première grande journée du Forum a eu lieu le 15 juin 2012 sur le thème des copropriétés. L'ensemble des interventions est en ligne <http://web.averti.fr/weavent/ForumPHP/>
Des groupes de travail thématiques ont ensuite été mis en place et devraient aboutir en 2013 à la proposition de plusieurs Ateliers d'échange.
- Le 17 octobre 2012, les cinquièmes **Ateliers de l'Anah** ont réuni à Paris près de 600 participants issus des collectivités, des services de l'État et des opérateurs spécialisés de l'habitat privé. L'objectif de cette journée était de leur présenter les outils et l'expertise, dans les domaines technique, juridique, méthodologique et économique, que l'Anah met au service des territoires pour l'amélioration du parc privé social. L'un des Ateliers du matin était dédié aux copropriétés, avec la présentation de trois expériences : le volet copropriété du PIG Habitat indigne de Lyon, les actions de redressement d'une copropriété en plan de sauvegarde à Mulhouse, un exemple de dispositif de « mixage des aides » dans une copropriété du parc ancien en Seine-Saint-Denis.

- Le **Centre de Ressources du Développement Social Urbain** Rhône-Alpes a conduit en 2012 un cycle d'échanges et de qualification sur le thème « Développement urbain durable et quartiers en difficultés : nouveaux enjeux sociaux, nouveaux défis ». Une journée d'échange a été organisée le 20 septembre 2012 sur la « Vulnérabilité énergétique : de l'accompagnement des ménages fragiles à la transition énergétique des quartiers ». De nombreux acteurs rhônalpins ont pu présenter leur expérience dans le parc public ou dans des copropriétés privées. Les supports de la journée sont accessibles sur le site : http://crdsu.org/c_10_244_Dossierthematique_2178_0_Vulnerabilite_energetique_de_l_accompagnement_de_s_menages_fragiles_a_la_transition_energetique_des_quartiers.html#.UNsRfHcj1
- **L'Association des Responsables de Copropriété** à l'occasion de ses 25 ans a organisé le 17 octobre 2012 un colloque franco-qubécois sur le thème : " La Copropriété dans 25 ans ", puis toujours en octobre son salon de la copropriété. De nombreux documents sont disponibles sur le site <http://www.unarc.asso.fr/>
- Dans le cadre d'une saison dédiée au **logement collectif**, le CAUE du Rhône donne la parole à ceux qui contribuent par leurs réflexions théoriques comme leurs réalisations à alimenter le débat sur la qualité du logement. Un cycle de conférences et une exposition « **Habiter un immeuble dans le Rhône** » sont prévus d'octobre 2012 à mai 2013. Des exemples de projet de construction ou de rénovation y seront présentés.
Tout le programme sur : <http://www.caue69.fr/modules/news/article.php?storyid=306>

Evolution des dispositifs d'intervention dans les copropriétés

Evolution du référentiel sur l'aide à la rénovation énergétique des copropriétés porté par le Conseil Régional et l'ADEME

Magalie Santamaria de la Région présente le nouveau référentiel pour l'aide à la rénovation énergétique des copropriétés à vocation sociale, modifié en 2012 suite à l'évaluation des premiers projets et voté par les élus régionaux en juillet 2012. Dorénavant, la notion de BBC compatible a été précisée : la copropriété doit faire estimer la rénovation niveau BBC même si finalement elle ne peut engager qu'une partie du programme de travaux. De plus les copropriétés peuvent prétendre à l'aide maximale si elles atteignent le niveau BBC Rénovation après travaux sans obligation d'entrer dans une démarche de label. *Voir documents joints*. Et le site www.logementsocialdurable.fr qui comprend une « hotline » (possibilité de poser des questions).

Les nouvelles dispositions de l'Anah en 2012 sur les copropriétés et perspectives 2013

Sabine Mathonnet de la DREAL Rhône-Alpes présente les principales évolutions de l'Anah sur les copropriétés (*voir diaporama joint*), dont le lancement de **nouveaux dispositifs de veille et de prévention**. C'est l'instruction du 5 juin 2012 qui précise les modalités de financement (à titre expérimental dans un premier temps) de deux nouveaux dispositifs, pouvant concerner des copropriétés des grands ensembles tout comme des petites copropriétés de centre-ville :

- **les observatoires de copropriétés** dont le dimensionnement est ouvert et dépendant de la volonté de la collectivité (copropriétés d'un quartier en particulier ou d'une typologie, ...)
- **les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété**, qui peuvent être mis en place en amont ou après une intervention lourde sur des copropriétés.

Les collectivités locales maîtres d'ouvrage des dispositifs habitat privé peuvent donc dorénavant solliciter l'Anah pour passer une convention sur 3 ans précisant le périmètre d'observation ou d'actions préventives (liste des copropriétés, contexte, objectifs, actions envisagées, ...).

En Rhône-Alpes, des dispositifs de veille et de prévention existent déjà depuis de nombreuses années dans les agglomérations de Lyon et de Grenoble, principalement dans le cadre de la politique de la Ville. Le fait que l'Anah puisse dorénavant intervenir sur ces sujets devrait permettre de développer l'action préventive sur d'autres territoires. Un tour de table des participants de l'Atelier permet de constater que ces dispositifs ont été identifiés et que les collectivités avancent dans leurs réflexions : Saint-Etienne Métropole envisage des actions préventives dans différentes copropriétés des quartiers des années 60/70, Annemasse Agglomération réfléchi sur le volet copropriété dans le cadre de son PLH, la Ville de Cluses pensent également relancer des actions sur les copropriétés fragiles.

Deux autres informations importantes sont à noter :

- le budget de l'Anah en 2013 sera plus important qu'en 2012, notamment sur le volet copropriété.
- l'Anah souhaite renforcer son appui aux collectivités pour aider à mettre en place des actions préventives ou curatives dans les copropriétés : les collectivités peuvent faire remonter leurs besoins d'appui à la DDT.

Retour sur une opération exemplaire : l'OPAH copropriété du Gai Soleil à Saint Chamond (Loire)

La présentation de l'expérience de la copropriété du Gai Soleil à Saint-Chamond est faite à quatre voix, témoignant ainsi de l'importance du partenariat engagé (voir diaporama ci-joint) :

- Marie-Hélène BARRIQUAND, Saint Etienne Métropole, maitre d'ouvrage
- Fabrice RIVAT, DDT Loire Anah
- James BESSEAS, PACT Loire (étude pré-opérationnelle et animation)
- Fabien GOUTAGNEUX, ALEC42

La copropriété du Gai Soleil sur la commune de Saint-Chamond (42) compte 95 logements et a été construite en 1962. Elle se situe à proximité du centre-ville dans un secteur en pleine mutation. L'étude pré-opérationnelle de 2007 a montré que les habitants de cette copropriété, composés d'un tiers de propriétaires occupants et de deux tiers de locataires, disposent de très faibles ressources.

Après la phase de diagnostic, Saint Etienne Métropole, la Ville de Saint-Chamond, l'Etat et l'Anah ont décidé de lancer une OPAH copropriété et de réaliser à cette occasion un projet exemplaire de rénovation énergétique.

Le PACT Loire a assuré la mission d'animation, avec l'appui de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de la Loire pour la partie énergétique.

Grâce à une mobilisation exemplaire de tous les partenaires, et à l'opportunité des Fonds FEDER, un programme de plus de 2M€ de travaux a pu être réalisé. Le projet permet d'atteindre le niveau BBC-Rénovation (passage de l'étiquette E à B du DPE) ; il a été retenu dans le cadre l'appel à projet PREBAT.

Le programme de travaux comprend l'isolation des façades par l'extérieur (25 cm d'isolant), l'isolation des caves et toits-terrasses, le remplacement de 100% des fenêtres, le remplacement de l'ancienne chaudière collective au fuel par une chaudière gaz à condensation, le remplacement des chauffe-eau individuels par un système collectif.

Le niveau d'aide publique a été exceptionnel sur ce projet et la mobilisation de PROCIVIS pour le préfinancement s'est avérée essentielle pour le faire aboutir.

En 5 ans, l'investissement des partenaires a permis de dépasser les multiples difficultés rencontrées. Au final les habitants et les partenaires considèrent l'opération comme très positive sur le plan social, technique, énergétique et du fonctionnement de la copropriété, même si la copropriété doit encore être accompagnée le temps de finaliser complètement le projet au niveau technique et financier. Elle devra aussi être « surveillée » sur un certain nombre d'indicateurs clés dans les années suivantes, notamment sur le niveau des charges et des impayés.

Prochaine réunion

La prochaine réunion est programmée pour mars 2013 et devrait permettre d'approfondir le contenu possible des actions préventives.