

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

Marc-Yvan Teyssier, Agence Centrale de Meyzieu
Hakim Hamadou, ADEME
Aurélie Pelade, ALE de l'agglomération lyonnaise
Hugo Wuyam, Annemasse Agglomération
Coralie Monge, Annemasse Agglomération
Karine Lediouren, ASDER Chambéry
Fred Sansoz, Blacksheep Energy
Jean-François Juvin, CALD Drôme
Florence Le Nulzec, consultante
Sébastien Deplagne, DDT 69 Anah
Yves Belmont, DRAC Rhône-Alpes
Gérard Marquis, DREAL SLCV
Luc Graven, DREAL SLCV
Soizic Cézilly, DREAL
Aurélie Sauvignet, GPV Duchère
Karim Tellache, GPV Vénissieux
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Florence Tardieu, Grand Lyon DHDSU
Valérie Morel, Habicoop
Yun Cai, Institut d'Urbanisme de Lyon
Maxime Papin,
Benoit Granier, PACT de l'Ain
Martine Beurré, PACT Loire
Laure-Anne Duvivier, PACT ARIM du Rhône
Myriam Germain, PACT ARIM du Rhône
Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône
Annie Bon, PACT Savoie
Emmanuel Augerd, Procvivis Rhône
Valérie Munier, Région Rhône-Alpes
Guillaume Clouard, Région Rhône-Alpes
Xavier Flament, Rhône-Sâone Habitat
Géraldine Marcet, Urbanis
Karine Deligne, Urbanis
David Perez, Urbanis
David-Albert Billiotte, Ville de Grenoble
Fanny Roussel, Ville de Grenoble
Daniel Fayet, Ville de Lyon
Luc Meissonnier, Ville de Lyon,
David Lartige, Ville de Saint-Priest
Isabelle Fanjat, Ville de Vénissieux



Objectif de la matinée

L'objectif de la matinée du 25 novembre était principalement de refaire un point sur la question de la rénovation énergétique des copropriétés, 6 mois après la tenue du séminaire ORHL du premier avril 2011 qui avait réuni plus de 150 participants.

En effet, l'actualité est particulièrement dense sur ce sujet et de nombreuses évolutions à la fois réglementaires et dans les dispositifs opérationnels sont en cours.

Introduction : les travaux de l'ORHL

Soizic Cézilly (DREAL) présente les travaux en cours ou projetés dans le cadre de l'ORHL :

- L'atelier Habitat et Développement Durable se poursuit, la prochaine réunion est prévue le 16 décembre sur le thème « la rénovation urbaine au regard du développement durable » ;
- Un nouvel atelier est envisagé en 2012, sur le thème de l'habitat coopératif,
- Un guide sur l'élaboration des PLH est en cours d'élaboration,
- Le prochain numéro des Cahiers de l'ORHL est prévue début 2012 et le dossier central sera consacré aux copropriétés, pour faire écho aux travaux conduits en 2011 (séminaire et atelier copropriété notamment)
- Une étude sur l'occupation du parc social est envisagée en partenariat avec l'ARRA HLM.

Actualités

Delphine Agier (PACT ARIM du Rhône, en charge de l'animation de l'atelier copropriété de l'ORHL), revient sur **le séminaire d'avril 2011**, co-organisé par la DREAL, la Région Rhône-Alpes et l'ADEME à l'Ecole du Trésor : « Les copropriétés à l'heure du Grenelle ».

Les retours sur ce séminaire régional sont très positifs :

- **Plus de 150 participants**
 - Représentants des institutions co-organisatrices (DREAL, Région, ADEME)
 - Élus et techniciens des collectivités locales
 - Architectes, thermiciens, BET Ingénierie
 - Réseau des ADIL et des EIE
 - Opérateurs habitat
 - Syndics
 - Associations de copropriétaires
 - Représentants de conseils syndicaux (informés via les EIE ou les syndics)
- **Les sujets traités ont permis d'aborder des points de vue complémentaires :**
 - Le cadre réglementaire appliqué aux copropriétés
 - Bilan et programme de travail du Chantier Copropriété du Plan Bâtiment Grenelle
 - Un exemple concret de réhabilitation réalisé dans le cadre de l'OPATB de Grenoble
 - Les outils techniques et financiers présentés de façon synthétique par les réseaux ADIL / EIE
 - Table ronde sur les projets en cours ou envisagés par les agglomérations
- **Fort retour des questionnaires : appréciation globale très positive et souhait de suites à donner**

- **Les enseignements du séminaire sont nombreux :**

- Le contexte de copropriété rend la mise en œuvre des projets particulièrement complexe,
- Les collectivités publiques se mobilisent de plus en plus sur le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés en rapprochant leurs politiques « plan climat » et « habitat »,
- Les acteurs privés et notamment les syndicats commencent également à se mobiliser,
- De nombreuses questions persistent sur les dispositifs permettant de faire levier tout en tenant compte des enjeux sociaux ; l'équation financière des dispositifs n'est pas résolue pour une intervention massive,
- L'ensemble des acteurs a besoin d'échanger afin de poursuivre la formation collective sur ces sujets complexes.

Après ce bilan sur le séminaire régional, Delphine Agier informe des dernières actualités nationales du Grenelle sur les copropriétés.

- Les décrets et arrêtés de la loi Grenelle sont toujours attendus (fin 2011, début 2012 ?).
- L'Eco-Prêt à 0% au syndicat de copropriété doit être voté dans le projet de loi de finance 2012.

Voir aussi : <http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/>

Gérard Marquis et Luc Graven (DREAL) informent des actualités concernant l'Anah et les copropriétés.

En Rhône-Alpes, de nombreux dispositifs opérationnels concernent des copropriétés :

- 6 plans de sauvegarde : 4 dans l'agglomération lyonnaise, un dans l'agglomération d'Annemasse, un en cours d'étude à St Etienne,
- 8 OPAH copropriété en cours,
- 7 dispositifs intégrant un volet copropriété.

Au niveau national, le Ministre M. Apparou a missionné M. Braye, Président de l'Anah, pour constituer un groupe de réflexion et produire des propositions concrètes à court et moyen terme sur les conditions d'amélioration des politiques préventives en direction des copropriétés fragiles et sur les conditions et modalités de mobilisation d'actions incitatives ou plus coercitives.

La Direction Technique de l'Anah a donc été à l'initiative d'un groupe de réflexion partenarial, qui a pris la forme de 4 journées de travail entre juillet et novembre 2011, la dernière étant le 23 novembre 2011.

Les principales conclusions des échanges ne remettent pas en cause les modalités actuelles d'intervention dans les copropriétés, mais proposent de très nombreuses améliorations réglementaires et opérationnelles portant sur :

- Les dispositifs d'observation,
- L'action préventive, qui mériterait d'être développée pour éviter la démultiplication ses situations difficiles et coûteuses à redresser (projet d'expérimentation dans ce sens par l'Anah),
- Le traitement des copropriétés en difficultés : des stratégies à clarifier, des outils à renforcer.

Ces travaux feront l'objet d'un rapport complet début 2012.

Enfin, il est rappelé que l'Anah a lancé en 2011 **le programme Habiter Mieux** destiné aux propriétaires modestes pour qu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique. Ce programme est principalement ciblé sur l'habitat individuel mais les copropriétaires sont également éligibles si ils peuvent montrer que les travaux réalisés apportent un gain énergétique de 25%. L'Anah réfléchit à adapter le dispositif au contexte de la copropriété pour renforcer sa mise en œuvre.

A noter : l'Anah a publié en mai 2011 un document issue de l'étude conduite au niveau national sur les besoins en réhabilitation du parc en copropriété des années 50 à 80, étude réalisée par le réseau des PACT et SOCOTEC qui avait été présentée à l'ORHL en septembre 2010.

Voir document joint.

Les deux dispositifs régionaux d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés

Par **Valérie Munier** et **Guillaume Clouard**, de la Région Rhône-Alpes, et **Hakim Hamadou** de l'ADEME.

Voir diaporama ci-joint.

En 2011, trois copropriétés ont sollicité l'aide de la Région en faveur des copropriétés à vocation sociale, pour des travaux niveau « BBC compatible », alors que du côté du parc public, des projets sont déposés en BBC compatibles, mais aussi en label BBC et en BBC+ (voir référentiel).

La Région précise que ses dispositifs peuvent être amenés à évoluer.

Les participants soulèvent notamment la question d'obligation de certification pour les projets BBC. En effet, à ce jour aucun projet de rénovation en copropriété n'a été labellisé BBC Rénovation en Rhône-Alpes bien que de premières copropriétés atteignent le niveau BBC selon les calculs réglementaires (Le Soleil à Pierre Bénite, Le Gai Soleil à Saint-Chamond). Dans les opérations grenobloises, ce n'est pas la certification qui est imposée mais l'obligation de travaux performants. La certification paraît particulièrement difficile à mettre en œuvre en copropriété : elle implique de nombreux coûts supplémentaires pour des niveaux atteints qui restent théoriques. La Région informe qu'une démarche d'évaluation en cours permettra probablement d'apporter des ajustements aux dispositifs pour les rendre plus opérants en copropriété.

Hakim Hamadou précise que l'ADEME va faire évoluer en 2012 ses aides à la décision, qui concernaient les audits et les études. Les audits obligatoires ne seront probablement plus financés par l'ADEME (à confirmer) ; pour les copropriétés non soumises à l'obligation d'audit énergétique par la loi Grenelle, c'est-à-dire toutes les copropriétés non dotées de chauffage collectif ou celles en chauffage collectif mais dont le nombre de lots est inférieur à 50, aucune décision n'est encore annoncée par l'ADEME.

En revanche, l'ADEME informe qu'elle met en place un système d'aide à la réalisation de mission de conception et de suivi de programmes performants de rénovation énergétique, afin d'aider les porteurs de projets à se doter d'expertises.

Les réflexions en cours sur la rénovation des copropriétés pour le plan climat du Grand Lyon

Florence Tardieu du Grand Lyon (DHDSU) présente les avancées des réflexions conduites dans le cadre du Plan Climat du Grand Lyon.

Voir diaporama ci-joint.

Les objectifs sont très ambitieux sur les copropriétés.

En 2012 de premiers moyens devraient être votés par les élus du Grand Lyon afin de démarrer les expérimentations.

Le principe envisagé pour inciter la rénovation performante (niveau BBC minimum) est de mettre en place une aide au syndicat dite de « déclenchement », en plus d'aides individuelles de l'Anah sous conditions de ressources, les quotes-parts des copropriétaires étant à prendre en charge par un prêt au syndicat (évolution attendue de l'Eco-Prêt en 2012)

En plus des copropriétés en plans de sauvegarde ou en OPAH copropriété, qui seront aidées pour améliorer la performance énergétique de leurs projets, deux opérations territoriales devraient être opérationnelles en 2012 : le PIG Énergétique de Vénissieux, qui comprend une trentaine de copropriétés des années 50 à 80 et le projet d'Eco-rénovation du quartier Sainte-Blandine à Confluence dans le deuxième arrondissement de Lyon (habitat ancien principalement).

Prochaine réunion

La prochaine réunion est programmée au vendredi 16 mars 2012 à la Région Rhône-Alpes. Un nouveau point d'actualité sera fait sur les sujets traités le 25 novembre et un autre thème sera également abordé.