

ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 12 DECEMBRE 2008

PARTICIPANTS

Soizic Cézilly, DRE
 Céline Guichard, DRE
 Gérard Marquis, DR ANAH
 Patricia Vornich, Région Rhône Alpes
 Hakim Hamadou, ADEME
 Nathalie Domenach, URPACT
 Luc Graven, DDE du Rhône / Délégation Anah,
 Dominique Gutiez, DDE de la Drôme
 Florence Tardieu, Grand Lyon Mission Habitat
 Béatrice Couturier, Grand Lyon
 Sophie Provost-Fleury, Grand Lyon PVRU
 Annick Delorme, Saint Etienne Métropole
 Maud Gallet, Annemasse agglomération
 Coralie Monges, Annemasse Agglomération
 Maurice Mettra, Ville de Grenoble
 Chloé Crouzet, Ville de Grenoble
 Luc Meissonnier, Ville de Lyon,
 Mathilde Fiorucci, Ville de Lyon, apprentissage master urbanisme
 Sébastien Hélias, Mairie de Gaillard
 Julien Darmet, GPV Vénissieux
 Aurélie Sauvignet, Mission Lyon Duchère
 Stéphane Collacciani, ORU de Saint Priest,
 Pauline Chambe, ORU Bron Terrailon,
 Brigitte Simon, CUCS Lyon 3^{ème}
 Léonard Tassel, Foncia Jacobins
 Aude Lenoir, ALE de l'agglomération lyonnaise
 Florence Le Nulzec, Consultante
 Francis Chaduiron, CLCV FEDECO
 Nicolas Crozet, Urbanis
 Géraldine Marcet, Urbanis
 Catherine Marquant Hoey, Pact de l'Isère
 James Besseas, Pact de St Etienne
 Sophie Barberye, Pact de l'Isère
 Mickaël Foti, Pact et Arim du Rhône
 Laure-Anne Duvivier, Pact et Arim du Rhône
 Myriam Germain, Pact et Arim du Rhône
 Delphine Agier, Pact et Arim du Rhône



OBSERVATOIRE REGIONAL DE
 L'HABITAT ET DU LOGEMENT
 RHONE ALPES

INTRODUCTION : FONCTIONNEMENT DE L'ORHL

Céline Guichard de la Direction Régionale de l'Équipement introduit la matinée et présente notamment Florence Le Nulzec, consultante au sein de la SCOP OXALIS et représentant l'équipe retenue par l'ORHL pour animer l'atelier habitat et développement durable.

Cet atelier devrait se réunir environ 4 fois en 2009 ; Florence Le Nulzec remet aux participants un court questionnaire pour recueillir coordonnées, idées et attentes.

Le nouveau cahier de l'ORHL est distribué. Il est rappelé que l'ORHL aura prochainement un nouveau site Internet, avec des espaces collaboratifs pour les ateliers.

ACTUALITE REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNELLE DE L'INTERVENTION DANS LES COPROPRIETES

Gérard Marquis de la Direction Régionale de l'Anah informe des mesures récentes et réflexions en cours au niveau de l'Anah pouvant concerner les copropriétés (hors volet énergétique qui sera abordé ensuite) :

- Rappel : un référentiel ingénierie a été réalisé pour les maîtres d'ouvrage des OPAH, PIG, ...
- Le CA du 26 novembre 2008 a acté le lancement d'une réflexion pour mieux maîtriser les enveloppes attribuées à l'aide au syndicat (un groupe de travail devrait se mettre en place en 2009) ;
- Le plan de relance annoncé le 4 décembre 2008 prévoit une dotation exceptionnelle pour l'Anah de 200 M€, dont 50 M€ seraient destinés aux copropriétés en difficulté, 100 M€ aux propriétaires occupants très sociaux, et 50 M pour les OPAH de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.
- Le service études et prospectives de l'Anah a lancé différentes études afin d'évaluer les besoins en travaux dans les années à venir, notamment ceux liés aux économies d'énergies, mais pas seulement.

Delphine Agier (animatrice de l'atelier) fait le point sur les évolutions en cours au niveau des dispositifs publics concernant les copropriétés en difficulté :

- En octobre 2008, la Caisse des Dépôts et Consignations a annoncé l'arrêt brutal du dispositif de préfinancement des aides publiques dans les copropriétés, mis en place dans le cadre de sa convention avec l'Etat, le Fonds pour le renouvellement urbain étant repris par l'Etat pour d'autres actions. Cet arrêt a lieu alors même que des projets sont en cours, qu'aucune information officielle n'a été faite auprès des collectivités locales maîtres d'ouvrage de ces opérations, et qu'aucun dispositif n'est prêt à prendre le relais.
- Le 26 novembre 2008, suite à la décision de l'Etat de demander au 1% de financer le budget de l'Anah, l'UESL a acté l'arrêt du dispositif PASS TRAVAUX à compter du 5 décembre 2008, y compris dans les OPAH copropriété et plans de sauvegarde en cours.

Les opérateurs se sont mobilisés pour informer les collectivités locales et les habitants directement concernés, et pour interpeller les instances nationales dans le but de ne pas arrêter de tels dispositifs qui assurent la faisabilité des opérations. De nombreux élus se sont saisis de ce problème et ont à leur tour écrit à la Ministre en charge du Logement notamment.

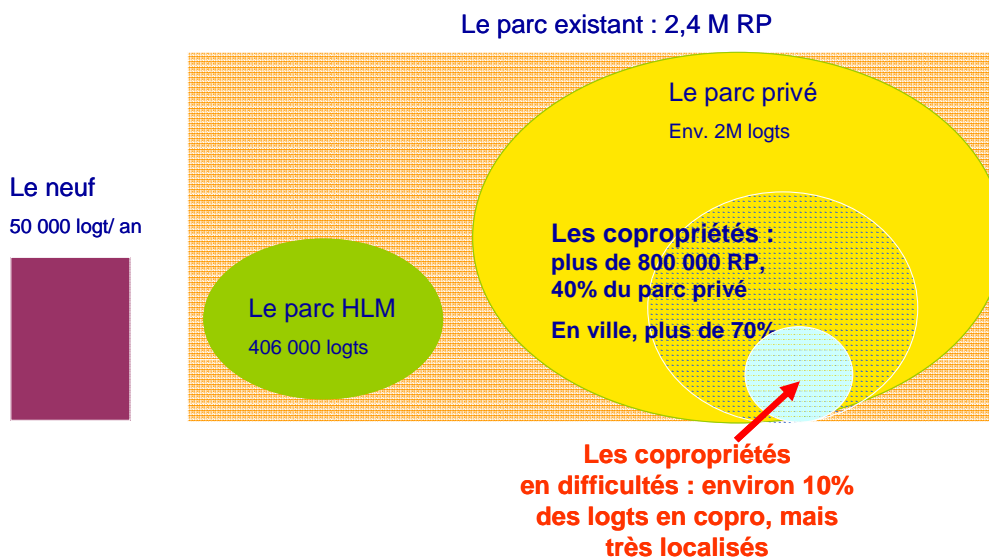
Les participants à l'Atelier s'entendent sur le fait qu'il est important de poursuivre cette démarche afin que des solutions soient mises en oeuvre pour que les projets en cours de réalisation ou de préparation ne soient pas bloqués, alors que les collectivités publiques (Anah, collectivités territoriales) sont particulièrement impliquées sur ce sujet en Rhône Alpes depuis des années.

C'est pourquoi, la DRE, au nom de l'ORHL, a adressé le 12 janvier 2009, un courrier à la Direction Habitat-Urbanisme-Paysages du Meeddat (Mme Dadou) et à l'ANRU (M. Martin-Gousset). Le courrier est joint au présent compte-rendu .

LES ENJEUX DE MAITRISE DE L'ENERGIE DANS LES COPROPRIETES FRAGILES

A la demande des participants, l'atelier copropriétés aborde la question des enjeux énergétiques, sachant que ce thème sera largement développé tout au long de l'année au sein de l'Atelier de l'ORHL « Habitat et Développement Durable ».

Chiffres clés Rhône-Alpes (nb de logements en Résidences Principales)



Dans les copropriétés en difficulté, les enjeux de développement durable sont très importants :

- Enjeu social très fort : rôle fondamental dans les parcours résidentiels, parc social de fait,
- Enjeu économique : des maîtres d'ouvrage de prestations, de travaux, ... , des coûts à optimiser,
- Enjeu environnemental : la puissance publique intervient fortement : quelles exigences peut-elle avoir sur le plan environnemental sur ces copropriétés ?
- Enjeu urbain : quartiers du renouvellement urbain.

L'objectif de la matinée est de faire le point à la fois sur les positions actuelles et en cours de mutation des principaux acteurs publics et sur les expériences récentes dans la région.

1. Dispositifs publics : évolutions en cours sur le sujet

Pour l'Anah : Gérard Marquis

L'Anah affiche très clairement la question énergétique comme prioritaire à compter de 2009.

Cela se traduit notamment par plusieurs points :

- Au premier janvier 2009, des exigences sont demandées au niveau de la performance énergétique (voir CA de juillet 2008) pour bénéficier des aides de l'Anah. Dans le cas des OPAH copropriétés dégradées et des plans de sauvegarde, la convention d'Opah doit prévoir la fixation d'un objectif de performance énergétique en fonction des autres travaux programmés de façon à maîtriser au mieux la dépense de charges des occupants sans aggraver trop lourdement le coût des travaux à financer.
- L'Anah a décidé d'expérimenter une aide aux missions « d'ingénierie de gestion et plan d'économies d'énergie » pour les copropriétés équipées d'un chauffage collectif. L'objectif est de subventionner 300 diagnostics thermiques d'un genre nouveau qui doivent permettre de mieux prendre en compte les problématiques et demandes des copropriétés avec chauffage collectif et de mettre au point un nouveau type d'assistance propre à réaliser dans ces copropriétés les objectifs du Grenelle de l'environnement, en tenant compte de leurs spécificités. Cette action se déroulera sur une dizaine de sites en France en partenariat avec des collectivités territoriales qui participeront au financement des missions « ingénierie de gestion et plan d'économies d'énergie » dans la limite de 300 missions pour l'ensemble de l'expérimentation. (voir note remise lors de l'atelier) ; les collectivités intéressées peuvent s'adresser à Gérard Marquis ou directement à Eric Lagandré à la Direction Technique de l'Anah (Paris).
- Le PUCA dans le cadre du PREBAT, auquel participe l'Anah et de nombreux partenaires, a lancé l'appel à projet « REHA » portant sur la requalification des bâtiments d'habitat collectif en vue de monter des opérations expérimentales. L'objectif est de recueillir des propositions concrètes qui permettent une réelle revalorisation des bâtiments tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, de faire émerger des procédés, des dispositifs intéressants tout ou partie du bâti, de constituer un vaste panel de solutions architecturales et techniques innovantes intégrant une forte composante énergétique.

Pour la Région Rhône-Alpes : Patricia Vornich Direction des Politiques Territoriales

L'enjeu d'économies d'énergie dans les copropriétés dégradées renvoie à deux axes d'intervention de la Région Rhône Alpes : sa politique énergétique et sa politique de l'habitat au travers de l'appui aux PLH.

- Politique énergétique (Direction de l'Environnement et de l'Energie)
Le conseil régional doit voter le 18 décembre 2008 son nouveau Plan régional de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de l'énergie.
Depuis plusieurs années, la Région contribue aux cotés de l'ADEME au financement des diagnostics énergétiques en vue d'inciter la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
La Région soutient **les particuliers** qui souhaitent installer **un chauffe eau solaire, un système solaire combiné ou une chaudière automatique au bois**.
En 2009, de nouvelles mesures incitatives seront mises en place, notamment un « chèque énergie » pour les particuliers. Pour le collectif, la Région pourra apporter des subventions sur appel à projets.
- Politique de l'Habitat par l'appui aux PLH (Direction des Politiques Territoriales)
La Région n'attribue plus ses aides à l'habitat en direct mais via les EPCI avec laquelle elle a signé des conventions sur la base des objectifs du PLH.
L'aide régionale à la réhabilitation des copropriétés en difficulté a permis de soutenir de nombreux projets via une aide au syndicat plafonnée à 160 K€ par copropriété. Tous les travaux de parties communes peuvent être subventionnés par cette aide.
Actuellement, la Région travaille à la remise à plat de l'ensemble de ses interventions sur l'habitat.

| **Au premier trimestre 2009, les détails de la nouvelle politique régionale pourront être apportés.**

Pour l'ADEME : Hakim Hamadou

L'ADEME intervient par l'approche énergétique pour l'ensemble des secteurs: habitat, tertiaire, industrie, ... La question du parc existant privé n'est donc pas la seule, mais c'est une question centrale dans la recherche d'économies globales à l'échelle nationale (facteur 4).

L'ADEME intervient de plusieurs façons :

- soutien aux démarches innovantes,
- aide aux diagnostics énergétiques, avec la Région,
- aide financière aux travaux, principalement sur appel à projet : un nouvel appel à projet « bâtiments exemplaires » sera lancé pour 2009 (dépôts des dossiers mi mars), avec un volet rénovation revu pour pouvoir inciter des copropriétés à participer : les travaux sur les systèmes pourront être différés si ceux sur l'enveloppe sont réalisés ;
- élaboration de guides : sur le chauffage, l'isolation, ... à noter : un référentiel technique est en cours de réalisation à partir de l'expérience grenobloise « copropriétés 2012 »,
- conventions avec les ALE pour développer l'information de proximité.

Depuis la mise en place du crédit d'impôt pour travaux d'économies d'énergie pour les propriétaires de leur résidence principale, l'ADEME n'attribue plus d'aide financière aux propriétaires occupants. En revanche, elle peut encore le faire auprès de propriétaires bailleurs si l'immeuble est en majorité locatif (travaux liés aux énergies renouvelables)

A noter : l'Eco-prêt devrait être mis en application en 2009 (fiche jointe au compte-rendu).

2. A Grenoble : une double volonté d'intervention à grande échelle sur les copropriétés fragiles et sur la maîtrise de l'énergie :

Chloé Crouzet et Maurice Mettra, Ville de Grenoble (cf présentation powerpoint)

La Ville et la Métro interviennent depuis de nombreuses années dans les copropriétés fragilisées. Sur les opérations en cours, on voit que l'incitation fonctionne et que l'enjeu énergétique est pris en compte puisque les travaux intègrent toujours des travaux d'amélioration de la performance énergétique : entre 40% et 85% selon les copropriétés.

Les principales difficultés rencontrées sont :

- le délai entre les premières études et la fin des travaux, environ 6 ans, ce qui donne l'impression de niveaux de performance atteints un peu « faibles » (par rapport à 3 ou 4 ans avant).
- des discontinuités dans le portage des projets, lié au changement de référents techniques (au sein des syndicats notamment) ;
- la question des fenêtres traitées en parties privatives.
- le chauffage individuel difficile à traiter en volume.

Par ailleurs, la Ville met en place des actions sur l'isolation thermique non ciblées sur des copropriétés fragilisées, mais sur des secteurs ou thèmes d'intervention :

- L'OPATB des Grands Boulevards est en cours sur toutes les copropriétés des Grands Boulevards, les objectifs ont été dépassés,
- Une nouvelle opération « copropriétés 2012 » est en cours de montage pour l'ensemble de la Ville,
- De nouvelles campagnes de ravalement de façade obligatoire vont être lancées en incitant l'isolation.

Ces opérations, bien concernant des copropriétés non identifiées comme « fragiles », rencontrent également des freins au vote des travaux en AG, du fait de la présence de propriétaires occupants modestes, de nouveaux accédants déjà bien endettés, de retraités peu enclins à investir et/ou à emprunter et de bailleurs qui ne comptent pas beaucoup investir (la forte demande locative les assure de pouvoir louer).

En outre, des phénomènes tels que la faible participation aux AG et le manque de conseillers syndicaux impliqués peuvent toucher tout type de copropriété (c'est une tendance plus globale qui se retrouve dans d'autres domaines).

3. Le plan de sauvegarde de la copropriété Grandes Terres des Vignes à Vénissieux : concilier enjeux énergétiques et enjeux sociaux dans une copropriété en grande difficulté

Léonard Tassel, Foncia (syndic) et Mickael Foti, Arim du Rhône (animateur du plan de sauvegarde)

Grandes Terres des Vignes (GTDV) est une copropriété située sur le quartier des Minguettes en plein cœur du périmètre du Grand Projet de Ville. Elle compte 298 logements répartis sur 3 bâtiments avec une majorité de grands logements. Plus de 1000 habitants y habitent, dont 64% de propriétaires occupants modestes.

GTDV a joué un rôle d'un parc social de fait car elle a permis à des ménages de trouver rapidement de grands logements (80 à 100 m²) à des prix très attractifs (ex : 25 000 € pour un T4).

Par ailleurs, jusqu'en 2007 un bailleur social (ICADE) possédait 20 % des lots.

Dans cette copropriété comme toutes celles en plan de sauvegarde, les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments.

Les consommations énergétiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de l'ensemble des logements sont élevées et classent globalement le bâtiment au niveau D de l'étiquette énergie et F de l'étiquette climat. La consommation d'énergie primaire est proche de 230 kWh/m²/an.

Les partenaires publics (Etat, Anah, Grand Lyon, Ville de Vénissieux, CDC, 1%, AXIALIM, ..) et la copropriété ont signé la convention de plan de sauvegarde en 2006. Depuis 2005, le Pact Arim du Rhône est chargé de l'animation.

En plus de trois ans, plusieurs évolutions positives sont déjà constatées sur les impayés, le fonctionnement du conseil syndical et des AG. Une action particulière liée à la vente du patrimoine ICADE a permis l'arrivée de nouveaux accédants et une augmentation de la part des propriétaires occupants : 64% en 2007 (53 % en 2001).

La réflexion a débouché sur un programme de travaux tourné sur la pérennité du bâti et les économies d'énergies (menuiseries, toitures terrasses, isolation, colonnes EU/EV, réfection chauffage, ascenseurs, mise aux normes sécurité incendie, etc...), estimé à 7,5 millions d'euros dont 75 % sera pris en charge par l'Anah, le Grand Lyon, la Ville de Vénissieux et la Région. La quote-part moyenne à charge pour les copropriétaires sera de 6000 €/logement ce qui représente un effort important vu les ressources limitées de certains copropriétaires.

Une première AG a voté le remplacement de toutes les menuiseries. Une deuxième AG courant 2009 présentera au vote le reste du programme de travaux.

Des interrogations persistent :

- Un conseil syndical très moteur sur le thème énergie mais une majorité de copropriétaires à la capacité d'emprunt très limitée ;
- Des contraintes techniques fortes amenant des coûts très importants ;
- Des copropriétaires « pour » les travaux mais qui s'interrogent sur la pertinence de réaliser l'isolation des façades (représente la moitié des travaux - 3,5 M€)

Les démarches en cours pour répondre à ces interrogations :

- Un thermicien nommé pour apporter des réponses sur les gains prévisionnels **en consommation (Kwh)** ;
- L'architecte consulte sur 2 solutions (avec ou sans isolation) ;
- Les partenaires se réservent le droit de valider ce lot isolation et plafonnent leurs aides ;
- Nécessité de prévoir des réunions pré AG d'information et d'échanges pour répondre aux questions des copropriétaires ;
- Au final l'AG choisira l'une des deux solutions.

4. Une intervention préventive sur un ensemble de copropriétés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Duchère :

Aurélié Sauvignet, chargée de développement habitat à la mission Duchère et Géraldine Marcet, Urbanis (animation du PIG) (cf présentation powerpoint)

En 2004, dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Duchère, **les partenaires publics ont souhaité prévenir les risques de décrochage du parc ancien en accession à la copropriété face à la nouvelle offre résidentielle de qualité**, en complément du Plan de Sauvegarde déjà mis en œuvre sur la Tour Panoramique. Une mission d'identification des besoins et enjeux spécifiques pour les 12 copropriétés du quartier a donc été lancée et réalisée par le bureau d'études « Lieux-dits ».

Le diagnostic s'est poursuivi par deux années de construction progressive d'une logique d'intervention (2005-2007) et mise en place de deux dispositifs distincts :

- Une intervention renforcée via une OPAH Copropriétés pour trois immeubles,
- Une mise à niveau technique pour neuf copropriétés via un PIG «amélioration de l'habitat et économie d'énergie ».

9 copropriétés sont concernées par le PIG (531 logements)

- construites dans les années 1960,
- Une majorité de propriétaires occupants,
- Des occupants aux revenus moyens,
- Entretien régulier du patrimoine,
- Bon fonctionnement des instances de gestion.

La mission d'animation du PIG a été confiée à URBANIS.

Les objectifs du PIG

- Remettre en état le bâti dans un objectif de développement durable
- Mobiliser les copropriétés autour d'un projet patrimonial
- Soutenir les occupants en place par des aides aux travaux et la maîtrise des charges
- Améliorer le fonctionnement interne, financier et technique des copropriétés
- Mobiliser les copropriétés dans le projet général du GPV

Les aides aux travaux dans le cadre du PIG sont des aides au syndicat, apportées par la Ville et le Grand Lyon (pas par l'Anah car ce n'est pas une OPAH copropriété) et ciblées sur trois catégories de travaux :

- Chauffage (régulation et équilibrage des réseaux secondaires) : en lien avec les travaux d'amélioration du réseau primaire et de la chaufferie (chauffage urbain) : 50 % du coût des travaux TTC plafonné à 450 €/ logement
- Menuiseries extérieures : 30 % du coût des travaux plafonné à 1 200 €/ logement
- Eclairage des abords et pieds d'immeuble : 50 % du coût des travaux plafonné à 250 €/ logement

En deux ans d'animation, tous les travaux prévus ont été réalisés par les copropriétés

Cela correspond à un investissement par les copropriétés d'environ 1 400 000 € TTC et à 203 000 € de subventions attribuées. Cette réussite s'explique par :

- La première phase de 3 ans de diagnostic et de construction du programme, qui a permis de sensibiliser les copropriétés (diagnostic des installations de chauffage, opération pilote sur l'éclairage, ...)
- Une bonne implication des instances de gestion des copropriétés
- Des taux de subvention élevés pour les travaux de chauffage et d'éclairage
- Simplicité du dispositif (lisibilité et priorité à certains travaux)

Pour les années 2009-2011, l'animation du PIG consistera à :

- Faire le bilan de l'évolution de la consommation d'énergie et du coût des charges,
- Inciter les copropriétés à une meilleure prise en compte de la dimension énergétique dans leurs travaux futurs (façades, toiture, ...) :
 - Initier des diagnostics énergétiques sur les copropriétés avec au moins 2 interventions portant sur leurs enveloppes dans les 5 ans,
 - Veiller à la qualité des travaux sur les enveloppes en matière d'économie d'énergie par un conseil lors de la conception des projets ;
- Mettre en place des actions auprès des copropriétés pour conforter leurs investissements passés et futurs :
 - appui au redimensionnement des contrats d'énergie (exploitation de leur chauffage, électricité, ...),
 - sensibilisation des occupants aux économies d'énergie.

Synthèse des échanges et conclusions : principaux points abordés

Le parc des copropriétés des années 1945-1975 présente des particularités :

- Il constitue une très forte proportion du parc privé ;
- C'est souvent le parc le plus abordable à l'achat comme à la location ;
- En revanche il est bien souvent coûteux en terme de charges et de travaux nécessaires à réaliser à court et moyen terme ;
- Les copropriétés en difficulté ne représentent qu'une partie de ce parc, mais les ménages pauvres ou très modestes se retrouvent un peu partout dans les copropriétés du parc existant.

Les opérations (PIG, OPAH copropriétés ou plans de sauvegarde) terminées aujourd'hui ont été élaborées il y a plusieurs années, bien avant l'effet « Grenelle de l'Environnement » et donc à une époque où la préoccupation existait déjà mais où les objectifs énergétiques n'étaient pas aussi affirmés que depuis 2007.

Les prochaines opérations auront des objectifs plus précis et une mesure avant / après de la performance énergétique.

Pour inciter à la réalisation de travaux, on constate plusieurs facteurs facilitateurs :

- **L'importance d'une aide à la conception du projet, dépassant le seul diagnostic amont** pour accompagner la copropriété tout au long de l'élaboration du projet, de l'aide à la négociation des contrats de chauffage, le projet évoluant, les paramètres à prendre en compte changeant aussi et nécessite de refaire des simulations sur les gains potentiels ...
- **L'effet mobilisateur de l'aide au syndicat** sur tous les travaux ; sur les fenêtres l'aide au syndicat permet de réaliser des remplacements à 100% ;
- **La nécessité d'aider plus les ménages très modestes** pour qu'ils ne soient pas en difficulté
- L'importance de proposer des **dispositifs financiers faciles à comprendre et les plus stables possibles sur la durée de l'opération**
- L'efficacité des aides permettant d'inciter des actions moins coûteuses mais très « rentables ».

La difficulté de promettre des économies aux occupants n'est pas à négliger et incite à beaucoup de prudence :

- Les coûts de l'énergie ne sont pas maîtrisés dans la durée,
- Le comportement influe énormément sur la consommation, alors que les calculs de gain se font sur des situations théoriques,
- Certains ménages consommant très peu, le gain sera en terme de confort mais pas en terme de coût.

En conclusion, dans les copropriétés en difficulté, il s'agit pour chaque projet de trouver un équilibre entre l'appui de la collectivité et le niveau de performance à atteindre, l'objectif étant bien d'aller le plus loin possible en fonction des moyens dont disposent à la fois la puissance publique et les copropriétaires et des autres impératifs (sécurité des occupants, remise en état des équipements ...).

Le sujet n'étant pas épuisé et de nombreuses autres expériences pouvant être présentées, il est proposé de poursuivre les échanges lors de prochaines réunions de l'Atelier Copropriété mais aussi de l'Atelier Habitat et Développement Durable.

Le programme 2009 sera validé par le comité restreint de l'ORHL.

Trois dates sont déjà réservées (les vendredi matin) : 6 mars, 24 avril et 13 novembre 2009.

Elles seront confirmées par mail et feront l'objet d'un ordre du jour détaillé.