

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

TABOUROT Denis
DUBERTRET Thomas
MONGES Coralie
MARANTZ Mathilde
FEDOLLIERE Jessica
DROUET Quentin
MACIOL Sylvie
GRILLAT Frédéric
BROUT Martine
GONZALEZ Ludovic
KANTACH Hassen
DUMONT Julie
FAVRE-LORRAINE Anne-Marie
VIGNANE Matthieu
VINCENT Alice
DUROUSSET Marie-Jeanne
DEVAUX Alain
MANSOURI Garance
WEST-BIENVENUE Gwendolyn
AUGERD Emmanuel
POLIZZI Véronique

ADIL42
ALE agglomération lyonnaise
Annemasse agglo
ARRA HLM
Valence Romans Sud Rhône-Alpes
CC Cœur de Tarentaise
Crédit Foncier de France
DDT 07
DDT 26
DDT 42
DDT 69
DDT 69
DDT 74
Département de la Loire
Métropole de Lyon
DREAL
DREAL
MOUS Bron Terrailon
GPV Vaulx en Velin
Procivis Rhône
Saint-Etienne Métropole

ISAAC Boris
BESSEAS James
DUCORPS Nicolas
SADEJ Véronique
ADAM Aurélien
DESESTRET Catherine
CHAUSSE Ségolène
MARCET Géraldine
HERICHER Matthieu
GEOURJON Cécile
JOUSSELIN Pascal
MEISSONNIER Luc

Animation
Myriam GERMAIN, SOLIHA

Organisation
Maxime DUPLAIN, DREAL
Sylvie MAITREJEAN, DREAL

SOLIHA Rhône et Grand Lyon
SOLIHA - PACT Loire
SOLIHA ACT Habitat 74
SOLIHA ACT Habitat 74
SOLIHA Isère Savoie
UNPI 69
URBANIS
URBANIS
URPACT
ViennAgglo
Ville d'Annecy
Ville de Lyon



Objectif de la matinée

Le thème principal de la matinée du 4 décembre 2015 est "**la mobilisation autour d'un projet collectif et la gestion dans les petites et les grandes copropriétés**", à travers la présentation de plusieurs expériences, la première dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à Vaulx-en-Velin (Sauveteur Cervelières) et les suivantes dans un quartier de la vieille ville d'Annecy (Sainte Claire) et sur l'ensemble de la ville d'Annecy.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site internet de l'ORHL, www.orhl.org, dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ». Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain (maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr).

Il est rappelé que l'ORHL diffuse des newsletters, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés. La lettre n°7 est parue le 14/12/2015, et est disponible sur le site internet de l'ORHL.

Actualités

Le Nouveau programme national de renouvellement urbain et les copropriétés en difficulté (2014-2024)

Julie DUMONT- DDT du Rhône

En préambule, il est rappelé que la politique publique de renouvellement urbain est animée au niveau local par les DDT. Pour avoir une vision régionale de l'avancement des projets, il conviendrait donc de consulter chacune des DDT concernée par un ou plusieurs projets d'intérêt nationaux (15 en Rhône-Alpes) ou régionaux (47 en Rhône-Alpes). Par ailleurs, l'année 2015 a été l'aboutissement du choix des sites d'intérêt national et régional inscrits dans le nouveau programme, qui couvre la période 2014-2024.

Le premier PNRU a été l'occasion de projets de renouvellement urbain portant sur des quartiers d'habitat privé dégradé (par exemple Bron Terrailon, ou centre ancien de Givors), qui ont pu aboutir à des collaborations entre l'ANRU et l'Anah. L'évaluation de ce programme a néanmoins pointé des difficultés d'articulation des interventions, notamment lorsqu'il y a délégation des aides à la pierre (financement Anah délégués, et financements ANRU gérés en DDT), ce qui a conduit à la signature d'une convention de partenariat Anah/ANRU pour mieux répondre aux enjeux du parc privé dans les quartiers concernés par le nouveau NPNRU. Ce partenariat entre les deux agences vise à :

- améliorer la connaissance sur les QPV composés de parc privé en difficulté,
- définir des stratégies d'intervention communes,
- articuler les outils opérationnels dans les projets locaux (PDS, OPH, POPAC, démolition, portage, restructuration des espaces...),
- organiser un suivi partagé des projets en NPNRU,
- coordonner des actions d'animation des réseaux professionnels.

Chaque DDT est mobilisée afin de mettre en œuvre ce partenariat. À titre d'exemple, sur l'axe 1 de la convention, un travail local de qualification des enjeux sur le parc privé dans les quartiers d'intérêt national et régional a été mené, aboutissant à l'identification de trois niveaux d'enjeux pour les copropriétés (préventifs, importants, majeurs) et de deux niveaux pour les quartiers d'habitat ancien dégradé (très important et important). Le croisement des regards entre l'Anah et l'ANRU se retrouve aussi dans la phase d'élaboration des protocoles de préfiguration des conventions ANRU.

Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018)

Alain DEVAUX - DREAL

Le plan annoncé par la ministre en charge du Logement le 13/10/2015 est un plan de mobilisation pour soutenir fortement toutes les démarches de prévention et mieux aider les collectivités à intervenir sur les copropriétés en difficulté. Il prévoit 12 actions, cherchant à répondre à 3 objectifs :

- mieux connaître le parc de copropriétés pour prévenir sa dégradation → utilisation des bases statistiques, développement des observatoires, VOC, POPAC...
- traiter 15 000 logements en 2016 et en 2017 → mise en œuvre des dispositifs créés par la loi ALUR sur les copropriétés dégradées présentant des enjeux urbains et sociaux importants, développement de nouveaux outils, et expérimentation avec des bailleurs sociaux, d'outils adaptés pour intervenir dans les copropriétés mixtes comportant des logements sociaux et privés
- accompagner les collectivités locales dans l'aide à la décision et à l'action pour repérer le plus tôt possible les copropriétés fragiles ou en difficulté → développement de l'expertise locale, plan de formation, partage des bonnes pratiques (forum des politiques sur le parc privé, atelier ORHL...).

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce plan, des conventions de partenariats seront contractualisées d'ici fin 2015 entre l'Anah et les principales associations d'élus (AMF, ADCF, ARF) ; des plans pluriannuels régionaux seront élaborés en 2016 par l'État et l'Anah, avec les élus locaux, les opérateurs et les professionnels de la copropriété.

A l'issue de ces points d'actualité, des questions se posent sur le repérage dans les quartiers anciens dégradés. Par exemple, les petites copropriétés dégradées en centre ancien sont nombreuses à Saint-Étienne ou à Rive-de-Gier, et un outil comme la VOC ne permet pas de bien identifier les enjeux que représente ce parc difficile à observer comme à traiter. Sur le plan opérationnel, les outils de type OPAH RU avec un volet copropriété et AMI centre-bourg seraient peut-être les plus adaptés. Ces dispositifs, bien connus par certaines collectivités, pourraient faire l'objet de présentation lors de prochains ateliers de l'ORHL.

Grandes copropriétés et petites copropriétés : des problématiques communes, des outils qui s'adaptent

Les petites et les grandes copropriétés sont souvent présentées par les acteurs comme très différentes. L'atelier de ce jour propose de mettre en évidence leurs points communs ou leurs spécificités notamment dans la mobilisation autour de projet collectif, ou encore la structuration des instances de gestion. Les expériences présentées concernent Vaulx-en-Velin et Annecy.

La mission de veille post-plan de sauvegarde sur les copropriétés Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin

Gwendolyn WEST BIENVENUE - GPV et Géraldine MARCET - URBANIS

1/ Des copropriétés qui restent très fragiles

A l'issue d'un dispositif de plan de sauvegarde globalement positif en 2009, les pouvoirs publics ont mis en place une mission de veille pour 3 ans (2012-2015) car quatre copropriétés restaient en grande difficulté et de nouvelles problématiques urbaine ou de gestion sont apparues.

Cette mission est financée par la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin et l'Acsé dans le cadre du contrat de ville.

Les actions menées par l'opérateur URBANIS se sont structurés autour de quatre axes principaux :

- Suivre des indicateurs sur 13 copropriétés
- Accompagner 4 copropriétés selon des besoins prioritaires (impayés, charge, consultation syndic, gestion de proximité...)
- Chauffage urbain : mieux comprendre les charges de chauffage et d'ECS et dialoguer avec le fournisseur d'énergie
- Garages parkings : un espace urbain sans qualité et qui dysfonctionne (mauvais état, complexité juridique...)

2/ Une stratégie d'intervention publique à poursuivre

Le contexte économique n'a pas aidé le redressement de ce quartier, tandis que les copropriétaires ne sont pas impliqués dans la gestion de leur immeuble ou se démobilitent devant l'ampleur de la tâche. De plus, une coupure se dessine entre le sud du quartier qui est tourné vers le nouveau centre-ville et le nord du quartier orienté vers le Mas du Taureau (grand quartier en renouvellement urbain). Les pouvoirs publics se questionnent sur les suites à donner selon trois aspects :

- Mobiliser et impliquer les habitants dans la vie et la gestion de la copropriété
- Améliorer le fonctionnement des copropriétés
- Agir sur l'attractivité et la valorisation patrimoniale des copropriétés

Le processus de redressement apparaît comme un temps long, au cours duquel tous les outils ont été déployés ou testés. Pour autant, il est constaté que les dynamiques peuvent s'essouffler, posant la question des moyens et méthodes nécessaires pour maintenir la mobilisation. Dès lors, il paraît nécessaire de continuer à innover, et des financements doivent être trouvés pour parvenir à créer les conditions d'un maintien durable du cadre de vie, de bon fonctionnement et de gestion dans les quartiers à vocation sociale.

À la question relative aux prix relativement bas comparativement à d'autres secteurs, qui peuvent attirer des propriétaires occupants très fragiles (sans réserve pour des travaux), voire des marchands de sommeil, il est effectivement convenu qu'il est nécessaire d'avoir une vigilance sur les mutations. De plus, les immeubles sont composés de 75 à 80 % de propriétaires occupants, dont certains voient leur situation financière se fragiliser.

À la question des parkings et du devenir des dalles, il est relevé la complexité juridique de la situation, et les questions de constructibilité conditionnées par la structure; il convient également d'envisager la reconstitution de l'offre, notamment grâce à la mutabilité de certaines parcelles.

En matière de demande d'individualisation du chauffage, une seule copropriété est actuellement concernée, avec une décision en suspens.

L'accompagnement juridique des petites copropriétés en bâti ancien dans le quartier de Sainte Claire, et PIG « j'éco-rénove ma copro » à Annecy

Pascal JOUSSELIN - Ville d'Annecy et Nicolas DUCORPS - SOLIHA

1/ Sainte Claire

Depuis 30 ans, la volonté de la ville d'Annecy n'a pas fléchi pour permettre une bonne organisation juridique des immeubles de la vieille ville. Ainsi, ce sont plus de 75 règlements de copropriétés qui ont été publiés grâce à l'aide juridique et financière de la ville. Le dispositif est désormais bien connu des agences immobilières, des syndicats et des notaires.

Au début de cette initiative, le bureau spécifique ouvert pour mener l'action comptait 3 à 4 personnes à temps plein. Aujourd'hui il n'y a plus qu'une personne, plus le travail de géomètre et de notaire. Le bureau municipal porte l'ensemble de ces actions (un budget d'environ 100 000 €/an leur est consacré : l'aide apportée par la ville représente 10 000 à 25 000€/an, avec un rythme de 1 à 6 règlements/an). Il oriente vers les services géomètre et notaire pour les règlements de copropriété. La méthode pour engager la dynamique est de trouver des copropriétés qui serviront d'exemple, et créer un effet d'entraînement (« émulation » entre voisins). Cela nécessite également un important travail de terrain, de ne négliger aucun partenaire (syndic, conseil syndicaux, propriétaires...), et de ne pas focaliser sur le refus d'une copropriété. Par ailleurs, la mise à plat juridique a permis de clarifier les différentes propriétés dans la vieille ville. Le règlement de copropriété est un préalable de l'action publique municipale, et nécessaire pour bénéficier des aides de la collectivité¹. L'action publique sur ce secteur permet d'accélérer sa mise en valeur, et favorise la préservation de la vieille ville. La collectivité a également mis en place :

A l'échelle de Sainte Claire

- une aide aux travaux pour la 1^{ère} rénovation des parties communes avec une vigilance particulière sur la sécurité incendie
- une aide au ravalement (suite injonction)
- une aide spécifique sur les travaux d'accessibilité des secours (mise en conformité incendie)

A l'échelle de la ville, hors quartier ancien

- un conseil sur les questions énergétiques

¹ L'Adil signale que la loi ALUR et l'immatriculation des copropriétés va aussi dans ce sens.

Il est précisé que la collectivité intervient seule sur le secteur, et n'a pas mobilisé d'autres partenaires. Le travail en régie permet de réduire les délais d'instruction des dossiers et de communiquer directement avec les intéressés. La recherche de partenariats pourrait s'avérer complexe pour un bénéfice limité.

Le plus souvent les copropriétés ont des syndicats bénévoles, car cette activité n'est pas suffisamment rentable pour les professionnels.

À la question d'éventuels groupements de commande pour baisser les coûts des prestations, il est précisé que ça n'est pas possible, dans la mesure où chaque copropriété a ses spécificités, mais aussi parce qu'il est souvent nécessaire d'insister auprès des géomètres, comme des notaires, qui ne sont pas très volontaires pour ce type de dossiers.

Par ailleurs, il n'est pas prévu d'étendre le périmètre concerné par l'opération. Même si le secteur n'apparaît pas en « mauvais état », il est encore nécessaire de suivre les règlements sur 10 ans, compte tenu des engagements pris et de leurs délais d'établissement.

Enfin, l'action publique est identique quelles que soient les ressources des propriétaires ; il est d'ailleurs précisé que jusqu'à présent, aucun dossier n'a bloqué pour des raisons financières.

2/ J'éco-rénove ma copro

La ville et ses partenaires (Anah, Département et Région) ont mis en place, suite à l'Agenda 21 et à une étude pré-opérationnelle, un PIG Énergie sur les copropriétés des années 1945 à 1980 pour une durée de 5 ans (2013/2018). Son animation a été confiée à une équipe composée de SOLIHA ACT HABITAT associée au bureau d'études énergétiques Transénergie. Le dispositif repose sur un appel à candidature des copropriétés. L'audit énergétique est gratuit (financé par la ville) avec clause de remboursement en cas de non réalisation des travaux. L'aide aux travaux suppose un gain énergétique de 25% au minimum.

Il est précisé que l'obligation de réaliser l'audit énergétique prévu par la loi constitue un élément fort de motivation : pour certains copropriétaires, il y a un « effet d'aubaine » du dispositif local.

Le dispositif est bien accueilli par les copropriétaires annéciens. Sur un objectif de 30 copropriétés, les résultats sont à ce jour les suivants :

- 116 copropriétés enregistrées
- 29 audits accordés
- 1 vote de travaux en copropriété
- 5 copropriétés en consultation pour une maîtrise d'œuvre

Un travail de repérage en amont est nécessaire pour permettre un démarrage plus rapide. Le calcul du reste à charge individuel a été réalisé (Act Habitat).

La question du préfinancement des aides reste un sujet délicat, à fortiori compte tenu de la durée des travaux. Il y a obligation de voter la totalité des travaux, qui peuvent s'étaler sur 3 ans, ce qui n'est pas toujours judicieux techniquement, et difficile à mettre en œuvre avec des copropriétaires qui partent et d'autres qui arrivent. La ville verse ses aides après réalisation des travaux ce qui incite à la mobilisation des prêts copropriété. Les Eco PTZ à la copropriété n'ont pas été mobilisés, compte tenu de leur caractère très récent ; par contre, pour la seule copropriété ayant voté les travaux, il y a eu recours à un emprunt collectif (loi Warsmann). Les aides au syndicat sont de 10 %, et sont complétées par des aides individuelles.

Concernant les PB, il n'y a pas d'aide individuelle (mais les aides Anah classiques s'ils conventionnent leurs logements). Le fait que les objectifs propriétaires occupants et propriétaires bailleurs soient différents et que les logiques ne soient pas les mêmes (schématiquement : dans le 1^{er} cas, le gain énergétique, dans l'autre, la valorisation du patrimoine) pourraient constituer des freins, mais dans la pratique, les copropriétés ciblées concernent très majoritairement des propriétaires occupants.

Le financement des projets

Sylvie MACIOL -Crédit foncier de France

Le crédit foncier offre aux copropriétés 3 types de prêts :

- Copro 100 : prêt au syndicat par adhésion volontaire et individuelle pour tout type de dépenses (travaux et honoraires),
- Eco PTZ à la copropriété depuis août 2015 : prêt réglementé pour les travaux d'économie d'énergie. Le crédit foncier est le seul établissement financier qui délivre ce crédit, qui a mis du temps à se mettre en place,
- Copro 1 pour le préfinancement des subventions.

Principaux éléments ²	Copro 100	Eco PTZ à la copro Prêt réglementé	Copro 1 = avance de subvention
Pour qui ?	Tous les propriétaires (y compris SCI, indivision) sauf commerces et locaux professionnels	Les propriétaires de logement uniquement, occupé à titre de résidence principale	Le syndicat des copropriétaires
Qui monte le prêt ?	Le syndic recense les copropriétaires demandeurs	Le syndic recense les copropriétaires demandeurs	Le syndic
Combien ?	Jusqu'à 100% de la quote-part	10 000€, 20 000€ ou 30 000€ par logement selon le nombre de travaux à réaliser	Jusqu'à 100% des subventions au syndicat (valable uniquement pour les subventions au syndicat, pas sur les subventions individuelles)
Durée ?	Différentes durées possible (chaque adhérent peut avoir une durée différente)	La même pour tous, fixée par l'Etat (10 ou 15 ans)	Sur 5 ans avec 2 ans de différé d'amortissement
Quel type de travaux ?	Tous types de travaux sur parties communes y compris les honoraires	Uniquement énergétiques (1 action, 2 action ou 3 actions et plus)	Tous types de travaux sur parties communes
Qui rembourse ?	Le CF prélève sur le compte individuel du propriétaire chaque mois	Le syndic rembourse le crédit foncier chaque mois	Le syndic rembourse le crédit foncier chaque trimestre
Caisse de garantie ?	Oui obligatoire	Oui obligatoire	Non –cession Dailly
Impayés dans la copropriété ?	Les copropriétaires doivent être à jour des charges, tolérance de 2 trimestres de retard. La copropriété ne doit pas avoir + de 20% des tantièmes de copropriétaires débiteurs.	Les copropriétaires doivent être à jour des charges, tolérance de 2 trimestres de retard. La copropriété ne doit pas avoir + de 20% des tantièmes de copropriétaires débiteurs.	Les copropriétaires doivent être à jour des charges, tolérance de 2 trimestres de retard. La copropriété ne doit pas avoir + de 10% des tantièmes de copropriétaires débiteurs.
Entreprise ?	Devis de moins d'un an	RGE	Notification des subventions

Conclusions

Les petites et les grandes copropriétés peuvent avoir en commun :

- Une mobilisation difficile des copropriétaires,
- Une situation financière précaire,
- Des syndicats peu outillés pour des problématiques complexes.

En revanche, selon leur localisation et leurs particularités, l'action publique n'active pas les mêmes leviers. Le plan triennal pour la mobilisation des copropriétés fragiles et en difficultés reflètent bien la complexité de l'intervention en copropriété : il s'agit de tenir les deux bouts de la chaîne avec la prévention et le redressement ou le renouvellement urbain. Il existe une diversité d'outils que les collectivités territoriales explorent de plus en plus dans le cadre de leur politique de l'habitat.

L'ORHL poursuivra son rôle de présentation d'expériences et d'outils, dans le but d'aider les collectivités et les acteurs locaux à développer les réponses adéquates aux enjeux des copropriétés de leurs territoires.

Prochaine réunion

Les prochains ateliers se déclineront à l'échelle de la nouvelle Région Auvergne-Rhône-Alpes

² Synthèse non contractuelle – se référer à la documentation du Crédit Foncier de France