

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS (58)

Florence Foucart	ACT HABITAT 74	Florence Tardieu	Grand Lyon
Nicolas Ducorps	ACT HABITAT 74	Laurine Colin	Grand Lyon / SEPAL
Dominique Charquet	ADIL 01	Aurélie Sauvignet	Mission Lyon La Duchère
Nadine Greffet	ADIL 69	Garance Mansouri	ORU Bron Terrailon
Najima Bekhaled	ADIL 69	Pauline Chambe	ORU Bron Terrailon
Valérie Ruel	ADIL 69	Laure-Anne Duvivier	PACT ARIM Rhône
Thomas Lucet	Agglomération Annemasse - Les Voirons	Myriam Germain	PACT ARIM Rhône
Cécile Geourjon	Agglomération de Vienne	Julien Monteil	PACT ARIM Rhône
Salomé Colombet	Agglomération de Villefranche	James Besseas	PACT 42
Thomas Dubertret	ALE Lyon	Emmanuel Augerd	Provicis Rhone
Nicolas Pichot	ALEC 42	Olivier Pautet	Régie Pautet - UNIS
Catherine Mery	Anah Paris	Magalie Santamaria	Région RA
Laura Panzuti	CA du Pays Voironnais	Stéphanie Golfouse	RHONE SAONE HABITAT
Nathalie Dalgou	CA du Pays Voironnais	Hervé Menard	SEDL
Olivier Chirpaz	CA du Pays Voironnais	Véronique Polizzi	Saint-Etienne Métropole
Salima Traore	CA Chambéry	Frédéric Pelisson	Urbanis Chambéry
Philippe Chareyron	CALD	Géraldine Marcet	Urbanis Lyon
Francis Chaduiron	CLCV	David Perez	Urbanis Lyon
Pauline Willaey	Conseil Général de l'ain	Ségolène Chausse	Urbanis Lyon
Martine Brout	DDT 26	Edith Frezza	Ville de Grenoble
Pierre-Emmanuel Cano	DDT 26	Luc Meissonnier	Ville de Lyon
Ludovic Gonzalez	DDT 42	Valérie Vieira	Ville de Saint-Étienne
Jean Pierre Furet	DDT 73	Cédric Corrado	Ville de Saint-Etienne
Anne-Marie Favre Lorraine	DDT 74	Mamar Abedrelam	Ville de Saint-Etienne
Pierre Caulet	DHUP	Fabienne Andre	Ville de Vaulx-en-Velin
Marie Charlotte Taiar	DREAL	Valérie Guyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Sabine Mathonnet	DREAL		
Jean Marc Beylot	DREAL	Animation	
Sophie Barthelet	DREAL	Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône	
Pascal Arros	DRJSCS		
Gwendolyne West	GPV Vaulx-en-Velin	Organisation	
Valérie Munier	Grand Lyon	Benjamin Blond, DREAL	
		Sylvie Maitrejean, DREAL	



Objectif de la matinée

Le thème principal de la matinée du 28 mars 2014 est "l'impact de la loi ALUR dans les copropriétés".

Comme à chaque atelier, un temps est également consacré à la présentation d'une expérience locale : les actions et études engagées par le Grand Lyon dans les copropriétés.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site de l'ORHL, atelier copropriétés. www.orhl.org

Pour toute question, le correspondant DREAL pour l'Atelier copropriété de l'ORHL est Benjamin Blond : Benjamin.Blond@developpement-durable.gouv.fr

A noter : la sortie en mai 2014 du n°20 des Cahiers de l'ORHL, disponible à la DREAL ou sur le site internet.

Actualités

Organisation du service Habitat Construction Ville de la DREAL depuis début 2014 :

- Christine Guinard est responsable du service.
- Sabine Mathonnet est adjointe en charge des thématiques de gouvernance, habitat et politiques sociales (dont la programmation du logement social et les aides au parc privé)
- Sophie Barthelet est adjointe en charge des thématiques de connaissance, bâtiments et quartiers durables. Elle est notamment en charge de l'ORHL.

Région Rhône-Alpes

La Région compte poursuivre le dispositif Eco-rénovation pour les copropriétés à vocation sociale. Une délibération en juin portera sur la politique régionale de l'habitat, qui ne devrait pas apporter de modifications majeures au dispositif actuel concernant les copropriétés.

Charlotte Grosdidier est l'interlocutrice pour toute question sur ce référentiel Eco-rénovation.

Impact de la loi ALUR dans les copropriétés

Pierre Caulet est adjoint au Chef du bureau du parc privé à la DHUP du Ministère de l'égalité des territoires et du logement.

La loi ALUR a été publiée au journal officiel du 26 mars 2014.

L'ANIL a publié un numéro spécial : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_alur.pdf

La loi ALUR comporte 175 articles et "vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires" (exposé des motifs du projet de loi). Cette loi apporte des évolutions significatives sur différents domaines du logement et concerne à la fois les locataires, les propriétaires, les copropriétaires, les collectivités locales, les professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux, Action Logement, les acteurs du champ de l'hébergement et du logement d'insertion.

La loi est organisée en 4 titres :

Titre I : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Titre II : Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Titre III : Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement

Titre IV : Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Pierre Caulet rappelle le contexte des copropriétés puis présente les principales dispositions de la loi ALUR qui visent à prévenir ou à traiter les copropriétés en difficulté. Une grande partie des mesures est issue du travail de concertation conduit en 2011/2012 dans le cadre du « Rapport Braye ».

Voir diaporama présenté ci-joint.

Plusieurs points font l'objet de précisions complémentaires suite à des échanges avec les participants :

Le terme « lot »

De façon générale, lorsque le terme « lot » est utilisé sans précisions, c'est qu'il s'agit de tout type de lot de copropriété : appartement, caves, parking,

Le registre d'immatriculation des syndicats de copropriété :

- Un décret en conseil d'Etat sera pris pour le créer, avec avis préalable de la CNIL.
- Il s'agit d'un registre national, dont l'établissement public chargé de le gérer n'a pas encore été nommé.
- L'accès des différentes données sera précisé dans le décret : pour les copropriétaires de l'immeuble concerné, pour tout public ? etc...
- Les collectivités publiques pourront consulter les informations du registre au titre de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, mais elles ne pourront pas le modifier.
- Le registre ne remplace pas les observatoires locaux de l'habitat et/ou des copropriétés, mais il apporte des informations complémentaires, notamment sur l'état de santé financière des copropriétés.
- Une copropriété qui n'est pas immatriculée ou dont les données ne sont pas à jour ne pourra pas bénéficier d'une subvention publique.

Le fonds de travaux obligatoire

- C'est l'une des mesures clés de la loi pour les copropriétés ; il vise à aider les copropriétés à anticiper et à favoriser la décision sur les travaux.
- La cotisation est d'au moins 5% du budget prévisionnel (pas de limite maximale).
- Le fonds peut être utilisé pour tous les travaux hors budget prévisionnel, urgents ou votés en AG.
- Les modalités d'affectation du fonds pour les travaux sont également votées en AG.

Le diagnostic technique global

- Il doit être présenté en AG (vote à la majorité simple), mais les copropriétaires peuvent voter contre sa réalisation
- Il s'articule avec le diagnostic ou audit énergétique de la loi Grenelle
- Un décret doit en préciser le contenu et les compétences requises pour le réaliser

L'opération de requalification de copropriétés dégradées : ORCOD

- Un nouvel outil ensemblier pour les autorités publiques : il permet d'intégrer les dimensions portage de logements, relogement, acquisitions foncières, ... en plus des actions portant sur le volet social, bâti, fonctionnement / gestion.
- La DHUP, l'Anah et l'ANRU travaillent actuellement pour en préciser le contenu et les modalités
- Quelques ORCOD seront déclarées **d'intérêt national** par un décret en conseil d'Etat : ce sont des situations de copropriétés exceptionnelles par leur dimension et l'ampleur des difficultés. Pour ces opérations d'intérêt national, l'opérateur principal sera un EPF d'Etat.

Les administrateurs provisoires

Leurs pouvoirs sont renforcés par la loi ALUR. Toutefois, les participants font remarquer qu'en Rhône-Alpes, il existe peu de professionnels spécialisés pour être administrateurs provisoires dans les copropriétés. Un décret est attendu pour définir les modalités d'intervention des mandataires ad'hoc et administrateurs provisoires. On peut espérer que cela favorisera l'identification et la montée en compétences de nouveaux professionnels.

Conclusion : l'Atelier copropriété de l'ORHL aura l'occasion de revenir régulièrement sur la mise en application de la loi ALUR et la sortie des différents décrets.

Les interventions du Grand Lyon dans les copropriétés

Florence Tardieu, chargée de mission habitat privé au Grand Lyon présente l'avancement de deux actions (cf. diaporama ci-joint) :

1/ Le Plan Climat Energie du Grand Lyon (PCET)

La démarche partenariale autour du plan climat a été engagée par le Grand Lyon en 2010 et a aboutie dans un premier temps à la production d'un état des lieux partagé et de différents scénarii. Puis un Plan d'Action Partenarial a été élaboré et signé par plus de 60 partenaires en novembre 2011.

En 2012, plusieurs décisions ont été prises par le Grand Lyon, dont une sur le volet Habitat visant à créer **un dispositif expérimental d'incitation à rénovation BBC dans le parc privé.**

La dimension énergétique a été intégrée dans tous les dispositifs habitat privé, avec un renforcement de l'ingénierie, le lancement de deux opérations expérimentales (le PIG Eco-rénovation de Sainte Blandine à Lyon et le PIG Energie de Vénissieux) et la création d'une subvention pour l'éco-rénovation niveau BBC de 2500 € par logement.

Le Grand Lyon réfléchit actuellement aux modalités de poursuite de cette action, notamment dans le cadre du guichet unique et de la plateforme de rénovation énergétique (appel à manifestation d'intérêt ADEME / Région auquel le Grand Lyon envisage de répondre). Les questions principales qui se posent sont les conditions de faisabilité d'une généralisation des expérimentations conduites et du niveau de performance à rechercher (BBC en une seule fois ou par étapes).

Le modèle économique d'équilibre de ces actions n'est pas encore trouvé.

Il reposait en partie sur la mobilisation de l'Eco-PTZ au syndicat de copropriété, dispositif qui a fait l'objet d'un arrêté fin 2013 mais qui n'est pas encore mis en place par les banques.

Les services Habitat et Plan Climat du Grand Lyon rencontrent différents acteurs tels que les banques, les fédérations d'entreprises, ... pour construire des propositions dans le cadre de la future plateforme.

2/ Premiers retours sur l'utilisation de l'outil Anah d'aide au repérage des copropriétés en difficulté

Florence Tardieu présente deux exemples d'utilisation de l'outil :

Dans le cadre d'une étude en cours sur l'ensemble du parc privé du Grand Lyon, l'outil a été utilisé en complément d'autres données.

L'outil fait ressortir plus de 2000 copropriétés en classe D (fort potentiel de fragilité) et plus de 2000 en classe C (potentiel de fragilité moyen). Les copropriétés classées D sont à 80% des copropriétés construites avant 1949, à plus de 60% des copropriétés de moins de 12 logements et près de 40% d'entre elles sont occupées par plus de 80% de locataires.

⇒ La typologie qui ressort de cette première analyse en nombre de copropriétés est donc différente de la typologie de copropriétés en difficulté faisant l'objet des dispositifs OPAH copropriété et plans de sauvegarde dans le Grand Lyon (grandes copropriétés des années 60/70).

L'outil a également été testé à l'échelle d'un territoire, le quartier de la Duchère, qui fait l'objet d'une mission de veille et de prévention sur 25 copropriétés (POPAC).

⇒ L'outil identifie bien des copropriétés fragiles dans la section cadastrale où des copropriétés du POPAC se situent. Par contre, il est dommage que les indicateurs ne puissent pas être identifiés par copropriété, alors qu'ils pourraient alimenter la veille sur certains points (taux PO/PB, taux de ménages en dessous du seuil de pauvreté, etc...).

Ces deux tests amènent deux conclusions principales :

- ⇒ les données sont à analyser plus finement par territoire, en nombre de logements concernés et pas seulement en nombre de copropriétés, et à rapprocher au nombre total de résidences principales sur un secteur ;
- ⇒ l'outil basé principalement sur les niveaux de ressources des occupants (exprimés en taux) semble particulièrement sensible pour les petits immeubles

Echanges / réactions :

Catherine Méry de l'Anah confirme que l'outil est réalisé pour aider les collectivités à identifier des territoires sur lesquels il est intéressant de conduire des études de repérage ou des actions de veille et de prévention.

Des collectivités ont également testé l'outil, telles que :

- la Ville de Vaulx en Velin, qui veut compléter cette analyse par des relevés de terrain,
- Saint Etienne Métropole via l'Agence d'Urbanisme EPURES, dans le cadre de l'observatoire des grandes copropriétés de l'agglomération stéphanoise,
- la Métro de Grenoble qui analyse aussi d'autres données statistiques dans le cadre de son observatoire

D'autres collectivités, telle que l'Agglomération de Chambéry, envisagent d'utiliser l'outil d'aide au repérage.

Ce point pourra être repris dans le cadre d'un prochain Atelier Copropriété de l'ORHL.

Prochaine réunion

La prochaine réunion est d'ores et déjà programmée au **vendredi 7 novembre matin à la DREAL**.

Les thèmes pressentis sont :

- un point d'avancement sur la loi ALUR
- la présentation de dispositifs préventifs et/ou de veille / observatoires