

ORHL - GROUPE DE TRAVAIL « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



COMPTE-RENDU DE LA JOURNEE DU 29 AVRIL

PARTICIPANTS

Alain Weber, CDC
Francis Cubeau Rousseau, CDC
Christine Psilakis, CDC
Barbara Belle, CDC
Nicolas Joyeux, CDC
Michel Prost, DRE
Soizic Cézilly, DRE
Gérard Marquis, DR ANAH
Carine Pradelles, URCIL
Christine Schmitt, Grenoble Alpes Métropole
Véroïque Polizzi, St Etienne Métropole
Luc Meissonnier, Ville de Lyon, DAU
Isabelle Fanjat, Ville de Vénissieux
Rémy Coindet, Ville de Meyzieu CUCS
Maurice Métra, Ville de Grenoble
Lydie Gharib, Ville de Saint Fons,
Anthony Geoffroy, Ville de Feyzin
Maxime Papin, Ville de Feyzin
Julien Darmet, GPV Vénissieux
Gwendolyne West-Bienvenue, GPV Vaulx en Velin
Laurent Goutheraud, ORU Bron Terrailon,
Frédéric Perrot, UCIM et URBANIS
Nathalie Domenach, URPACT
James Besseas, Pact de St Etienne
Catherine Marquant-Hoey, Pact Isère
Myriam Germain, Pact Arim Rhône
Mickael Foti, Pact Arim Rhône
Delphine Agier, Pact Arim Rhône

OBJECTIFS DE LA JOURNEE

La journée était décomposée en deux demi-journées identiques, pour permettre aux participants de tester le Bilan-copro sur ordinateur et par petits groupes.

En introduction de chacune des demi-journées, la CDC et la DRE, toutes deux co-invitées de la journée, ont souligné l'importance de permettre aux acteurs publics et à leurs partenaires d'échanger sur les pratiques et de développer des outils communs.

L'ORHL a décidé de relancer le groupe « copropriétés en difficulté » à compter de 2008.

Cette première séance de travail avait donc également pour objectif de sonder les participants sur les thématiques à aborder pour les prochaines séances.

PRESENTATION DU BILAN-COPRO

L'accès au Bilan-Copro

Le « Bilan-Copro » s'inscrit dans une démarche nationale de qualification des acteurs locaux, pour optimiser l'intervention publique dans les copropriétés en difficulté.

Cet outil de travail a été réalisé à la demande de la Caisse des Dépôts (Direction Nationale) par Delphine Agier, responsable urbanisme-habitat à l'Arim du Rhône et chef de projet de la mission, avec le concours du Pact de Gironde. Pour les différents tests, l'équipe s'est également appuyée sur le pôle de compétences « copropriétés » de la Fédération des Pact Arim.

Le Bilan-copro est libre d'accès pour tous les professionnels sur le site Internet des collectivités publiques www.copropretes.org, outil mis en place par les partenaires Anah, CDC, DIV, DGUHC.

Pour pouvoir le télécharger, **il faut préalablement s'être abonné sur le site Internet, ce qui est rapide et gratuit.** Après confirmation de l'abonnement, il suffit d'aller dans l'Espace Abonné et le Bilan copro devient téléchargeable.

Avant de télécharger le Bilan-Copro

Il convient d'abord de s'assurer que le **PC** est doté a minima de :

- processeur Pentium 350,
- 32Mo de mémoire RAM,
- Microsoft® Windows® 2000
- logiciel « imprimante PDF » (Adobe acrobat®, ...) permettant de créer un format .pdf
- écran SVGA
- lecteur CD-ROM 8X
- 50Mo d'espace libre sur le disque dur.

Il est recommandé par ailleurs d'imprimer le guide utilisateur.

L'accès au téléchargement est conditionné par l'acceptation des conditions d'utilisation édictées par la Caisse des Dépôts.

Certains ordinateurs sont protégés de l'installation de nouveaux logiciels : pour pouvoir installer le Bilan-copro, il est nécessaire d'en demander l'autorisation à l'administrateur du réseau informatique.

Le contenu de l'outil

Le « Bilan-Copro » se présente comme une liste de **100 questions**, regroupées en 7 rubriques et en 3 chapitres, qui abordent les aspects internes et externes d'une copropriété :

Les acteurs

- questions 1 à 5 : Environnement partenarial

L'environnement

- questions 6 à 13 : Environnement urbain et social
- questions 14 à 27 : Marché local de l'habitat

La copropriété

- questions 25 à 46 : Analyse technique et travaux nécessaires
- questions 47 à 65 : Occupation et vie sociale
- questions 66 à 87 : Fonctionnement des instances et aspects juridiques
- questions 88 à 100 : Gestion financière.

Une **page de synthèse** s'effectue automatiquement à partir des réponses aux 100 questions, en attribuant à chacune des rubriques une note sur 20 et un code couleur (vert, jaune, orangé ou rouge). Le fait de ne pas remplir toutes les questions déclenche une alerte et une note de 0/20 est attribuée par défaut à toutes les rubriques incomplètes.

Par ailleurs, l'utilisateur peut créer des **archives**, pour conserver des versions différentes de la page de synthèse en vue de les consulter et/ou de les imprimer. Les archives sont rangées par date d'archivage et contiennent le contenu résumé de l'archive.

Quand l'utiliser ?

Le Bilan-Copro a été conçu pour permettre aux acteurs publics impliqués dans le traitement d'une copropriété en difficulté de rassembler leurs connaissances et de mettre leurs points de vue en cohérence avant de préconiser toute décision opérationnelle.

Il est recommandé d'utiliser le Bilan-Copro comme **support d'animation** dans des comités techniques, où le prescripteur du Bilan-Copro (prestataire, représentant de l'Etat ou de la collectivité) mettra en débat chacune des questions. L'édition du bilan, avec sa synthèse et ses points forts / points faibles, fournit également à chaque participant une **plate-forme commune** de connaissance et d'analyse, et la matière d'un rapport de préconisations à l'intention des décideurs publics.

Le Bilan-Copro peut être utilisé à différents moments d'une intervention publique :

- A partir d'un simple repérage et en amont de toute intervention, la liste des 100 questions peut aider la maîtrise d'ouvrage publique à vérifier son niveau de connaissance et à **définir un cahier des charges** pour lancer un diagnostic de copropriété.
- Après la restitution du diagnostic, le Bilan-Copro peut être utilisé comme méthode de travail pour s'accorder sur la **stratégie à préconiser** (et vérifier si les partenaires ont bien la même vision des enjeux une fois le diagnostic présenté). A cet effet, l'animateur du groupe de suivi peut pré-remplir la liste de 100 questions et la distribuer imprimée aux membres du groupe. Chacune des questions étant reposée, la stratégie d'intervention et sa déclinaison en procédure peuvent se dessiner à partir du débat engagé.
- En cours ou en fin d'intervention publique, les différentes versions archivées peuvent permettre de constater l'évolution de certaines « notes » (points qui se sont améliorés ou au contraire problèmes qui sont apparus en cours d'opération) et d'introduire une démarche d'**évaluation** de la part des acteurs publics.

Les limites de l'outil

Le Bilan-Copro ne présente aucun intérêt s'il est rempli par un seul acteur public, sans échange avec au moins un autre acteur public. Il peut même être contreproductif si la page de synthèse ou une partie du questionnaire est diffusée sans précaution auprès de publics qui n'auront pas suivi la démarche du Bilan-Copro.

De même, le Bilan-Copro ne peut pas être rempli sans éléments de connaissance et d'appréciation précis. Par exemple, en phase amont de repérage, si le questionnaire n'est que trop partiellement rempli, la synthèse ne sera pas exploitable.

La démarche nécessite un diagnostic à l'échelle d'une copropriété (une maîtrise d'ouvrage privée) : des données globales à l'échelle de plusieurs copropriétés ne permettent pas une lecture efficace.

Le Bilan-Copro ne remplace pas le diagnostic, mais en constitue une sorte de synthèse globale pour permettre une visualisation rapide des problématiques et une mise à niveau réciproque des informations entre partenaires.

Le but **n'est pas de poser une procédure** à appliquer (OPAH copropriété, Plan de sauvegarde), mais de déterminer des orientations stratégiques d'intervention : c'est un outil partenarial de recherche de solutions plus que de classement des copropriétés de la plus à la moins fragilisée.

TEST DU BILAN-COPRO PAR LES PARTICIPANTS

Les participants ont pu tester le Bilan-copro par petits groupes. En une heure, une fiche complète a pu être remplie en groupe, même si toutes les réponses ne sont pas forcément certaines dans un premier temps.

Les participants ont rempli à la suite du test une fiche d'évaluation et des échanges ont eu lieu sur l'outil.

Les réactions des participants sont les suivantes :

- Le Bilan-Copro permet une aide à la réflexion et au partage de connaissance ; il s'agit de se mettre d'accord sur une réponse à chaque question ;
- Il présente l'avantage de faire le tour d'un grand nombre de points et donc de ne pas oublier de problématique ;
- Les participants après l'avoir testé trouvent que l'outil est plutôt simple d'utilisation et pensent pouvoir l'utiliser dans le cadre de leur travail, plus ou moins directement selon leurs fonctions ;
- Certaines questions sont un peu moins précises que d'autres ; les réponses sont donc moins évidentes (il faut déjà que tout le monde comprenne la question de la même façon) ;
- On peut volontairement accentuer tel ou tel trait ou le minorer, ce qui renforce l'idée que ce n'est pas un outil cherchant à donner une note « définitive » à la copropriété, mais à apprécier collectivement la situation à un instant T, et à le refaire périodiquement pour acter des évolutions.

ATTENTES DES PARTICIPANTS POUR LES PROCHAINES REUNIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

Deux demi-journées sont d'ores et déjà réservées par l'ORHL pour le groupe de travail copropriétés en difficultés : les **vendredi matin 26 septembre et 12 décembre, de 9h30 à 12h30**.

L'ordre du jour de ces deux séances n'est pas déterminé ; plusieurs thèmes sont proposés par les participants, notamment :

- Actualités législatives et opérationnelles : un point sera fait à chaque séance ;
- Développement durable et efficacité énergétique dans les copropriétés en difficulté : de très nombreuses attentes à ce sujet, un lien est à mettre en place avec le groupe de travail « habitat durable » de l'ORHL qui va également se réunir en 2008, plusieurs réunions seront organisées par l'ADEME et les ALE en 2008, il s'agira donc de se coordonner ;
- Point de la situation en Rhône Alpes des opérations en copropriétés en difficultés : bilan des opérations terminées, évaluation de dispositif, perspectives, ...
- Les copropriétés en difficultés dans le parc ancien : quelles spécificités, quelles réponses en terme d'intervention publique ? lien avec lutte contre l'habitat indigne, OPAH RU, ...
- La concertation avec les habitants des copropriétés ;
- L'intervention sur les espaces extérieurs (hors zone ANRU notamment) ;
- Le portage foncier ;
- La démolition ;
- L'aide à l'accession sociale dans les copropriétés ;
- L'adaptation des copropriétés au phénomène de vieillissement des occupants.

A partir de ces suggestions, l'Arim du Rhône animateur du groupe de travail proposera aux partenaires de l'ORHL un programme pour les deux prochaines séances et au-delà (en 2009).