

ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 6 MARS 2009

PARTICIPANTS

Michel Prost, DRE
Valérie Franchini, DRE
Gérard Marquis, ANAH, mission territoriale Rhône Alpes
Guillaume Isa, ANAH, mission territoriale Rhône Alpes
Sylvia Charpin, DDEA 74 / Service Habitat / Bureau parc privé
Fabrice Arki, ANAH 38
Marie-Claude Louembe, CDC
Catherine Aublanc, ALLIADE / CIL PASS Assistance
Nadège Bouygues, ALLIADE / responsable du pôle actions sociales
Véronique Polizzi, Saint Etienne Métropole
Chloé Crouzet, Ville de Grenoble
Edith Frezza, Ville de Grenoble
Sébastien Hélias, Ville de Gaillard
Michèle Bel Hedi, Ville de Vaulx en Velin, Service Habitat
Maxime Papin, Ville de Feyzin
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Alice Conte Jansen, Politique de la Ville Oullins
Adélie Contet, Politique de la Ville Oullins
Stéphane Collacciani, Grand Lyon ORU Saint Priest
David Lartige, ORU Saint Priest
Laurent Gouthéraud, Agent de Développement Habitat Bron Terrailon,
Brigitte Simon, CUCS Lyon 3^{ème}
Aude Lenoir, ALE de l'agglomération lyonnaise
Francis Chaduiron, CLCV Rhône-Alpes
Jacques Rogé, UCIM
Fabrice Mathoulin, SEDL St Etienne
Nicolas Crozet, Urbanis
Edith Dumazot, H&D Isère - Savoie
Juliette Lahémade, URPACT
Martine Beurré, Pact Loire
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

OBJECTIF DE LA MATINEE

La réunion du 6 mars a pour but de faire le point sur les nouveautés en terme d'outils mobilisables ou non dans les copropriétés en difficulté, dans un contexte national de fortes évolutions depuis septembre 2008.

Pour rappel, deux mesures ont eu fin 2008 un effet immédiat sur les projets en cours de mises en œuvre ou de montage :

- arrêt du système de préfinancement FRU/CDC en octobre 2008,
- financement de l'Anah par le 1% à compter de 2009, entraînant une suspension des prêts PASS TRAVAUX (des collecteurs 1%) en décembre 2008.

La réunion du 12 décembre 2008 traitait du thème des économies d'énergie dans les copropriétés en difficulté ; elle avait néanmoins été également l'occasion de dresser un premier état des lieux sur les constats et démarches engagées par les différents acteurs pour alerter le gouvernement sur les difficultés de mises en œuvre des projets dans les copropriétés en difficulté sans les outils financiers prévus et nécessaires.

En accord avec l'ensemble des participants à l'Atelier Copropriété de l'ORHL, un courrier avait été adressé par la DRE à son ministère de tutelle afin de relater les inquiétudes des acteurs locaux.

Entre novembre 2008 et mars 2009, de nombreux élus, associations, opérateurs, ont également demandé à ce que de nouveaux outils permettent de maintenir une action publique forte et cohérente sur les copropriétés en difficultés.

En parallèle entre les deux réunions de l'Atelier Copropriétés de l'ORHL du 12 décembre 2008 et du 6 mars 2009, différentes évolutions ont eu lieu, qu'il s'agit donc de mettre à plat, sachant que toute cette évolution du contexte se poursuivra tout au long de l'année 2009.

1- LES EVOLUTIONS DE L'INTERVENTION DE L'ETAT ET DE L'ANAH

Michel Prost, Responsable du Service Habitat Logement Statistique à la Direction Régionale de l'Equipement, présente les différentes actualités :

La loi « Boutin » ou « MOLLE (Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions) » a été votée le 10 février à l'Assemblée Nationale¹ (voir note ANIL jointe au présent compte-rendu) ; des décrets suivront ; elle contient de très nombreux points, les principaux pouvant concerner la question des copropriétés étant :

- la réforme profonde du 1%,
- le financement massif de l'Anah et de l'Anru par le 1%,
- la mise en œuvre d'un programme Anru sur les quartiers anciens,
- quelques dispositions spécifiques aux copropriétés.

Parallèlement à cette loi, de nombreuses mesures destinées à **relancer le bâtiment** (Plan de Relance de l'Economie) et à mettre en œuvre le « **Grenelle de l'Environnement** » ont été prises par la **loi de finances pour 2009, les lois de finances rectificatives 2008 et 2009, la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17.2.09.**

Les mesures prises pour inciter à la **réalisation de travaux dans l'habitat existant** sont :

- la création d'un Eco Prêt, prêt à 0 % destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements à usage de résidence principale, achevés avant le 1^{er} janvier 1990 (LF : art 99 et LRF 2009). L'entrée en vigueur devrait être le 1^{er} avril 2009 (*décret à paraître*) ;
- l'aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour les propriétaires occupants et bailleurs (LF : art 109) ;
- la possibilité de cumuler l'Eco Prêt avec le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour les ménages modestes et à titre temporaire (LFR 2009).

Une réflexion est en cours quant à l'utilisation de fonds redéployés du FEDER, qui pourraient être mobilisés pour des travaux d'économie d'énergie principalement pour les bailleurs sociaux mais éventuellement pour des copropriétés (question à l'étude seulement pour le moment).

¹ Cf JO du 27 mars 2009

Enfin, **une profonde réorganisation des services de l'Etat** est en cours :

- Au niveau départemental, les DDE (Equipement) fusionnent dans un premier temps avec les DDA (Agriculture) pour devenir les DDT (du Territoire), qui intégreront l'habitat / logement. Dans tous les départements, le pôle « politique sociale du logement » (rassemblant le Droit au Logement Opposable, la SDAPL...) sera dans une autre direction : Direction de la Cohésion Sociale ou Direction des Populations.
- Au niveau Régional, les actuelles Directions Régionales de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), de l'Environnement (DIREN) et de l'Equipement (DRE) seront fusionnées dans la DREAL, Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement du Logement. La **DREAL** Rhône Alpes devrait être constituée en juin 2009. Le service Logement Construction Ville sera notamment chargée du suivi :
 - de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,
 - des projets ANRU et PNRQAD,
 - du patrimoine de l'Etat.

Gérard Marquis de la mission territoriale Rhône Alpes de l'Anah informe des mesures récentes et réflexions en cours au niveau de l'Anah pouvant concerner les copropriétés (voir note remise et jointe au présent compte-rendu).

En complément et en réactions à cette présentation des évolutions de l'Anah, les participants soulèvent les points suivants :

- Le plan de relance apporte des financements supplémentaires de l'Anah, qui permettent de financer des projets si les collectivités les avait bien prévu dans leur budget 2009 ; sinon, même si l'Anah dispose de fonds supplémentaires, ce n'est pas forcément le cas des collectivités.
- L'avance de subvention qui serait faite par l'Anah dès la notification des subventions pose des questions sur sa mise en œuvre : pour les copropriétés, il serait nécessaire que cette avance soit la plus importante possible (le dispositif CDC préfinançait 100% des subventions), d'autant que l'obligation de compte séparé et le mandat donné au syndic pour réaliser des travaux apportent une sécurisation pour le versement de l'avance, ce qui n'est pas le cas lorsqu'un propriétaire impécunieux reçoit de l'argent sur son compte personnel.
- Le dispositif du plan de relance visant à financer les PO modestes et non seulement les « Très Sociaux » pour réaliser des travaux d'économies d'énergie peut concerner des copropriétaires, mais les types de travaux imaginés semblent plus s'appliquer à l'habitat individuel : isolation des combles, isolation d'un ou deux murs, remplacement de la chaudière, Une campagne régionale devrait être conduite par l'Anah pour informer largement les propriétaires occupants de cette mesure. Cela sera sûrement l'occasion de clarifier ces points.
- L'Eco-prêt semble également complexe à mobiliser en copropriété étant donné ses critères.
- Au sujet des « fonds locaux » prévus par la loi Boutin, ils ne sont pas encore opérationnels : quelques collectivités locales pourront les tester en 2009 (ce serait peut être le cas de Grenoble pour son projet de ravalement de façade avec isolation). Il s'agit d'un fonds dans lequel l'Anah donnerait globalement sa part et les collectivités partenaires aussi. Ensuite c'est la collectivité maître d'ouvrage qui définirait toutes les règles d'utilisation du fonds ; sans se caler obligatoirement sur les règles Anah, ce qui lui permettrait de déroger aux plafonds de ressources, aux taux, etc Par contre, ce n'est pas l'Anah qui instruirait les aides, mais la collectivité par ses propres services ou en missionnant un opérateur.

En conclusion, même si le plan de relance et l'Eco-prêt sont de bonnes nouvelles pour les copropriétés, cela ne résout pas encore le problème de financement des restes à charges des copropriétaires ni de l'avance de trésorerie pour payer les travaux.

2. QUELLE INTERVENTION ENCORE POSSIBLE DES COLLECTEURS DU 1% ?

Catherine Aublanc et Nadège Bouygues d'Alliade (principal collecteur dans le Rhône) expliquent la situation actuelle des collecteurs du 1%.

L'UESL constatait comme la plupart des acteurs de l'intervention publique dans les copropriétés en difficulté que les Pass Travaux constituaient une solution très efficace pour les copropriétaires.

La suspension des Pass Travaux n'est pas un souhait de l'UESL mais la conséquence du transfert des fonds des collecteurs à l'Anah.

Certains collecteurs très impliqués sur les projets de requalification de copropriétés ont demandé que soit conservée une enveloppe pour des prêts aux propriétaires en difficulté. Au 6 mars, rien n'est tranché sur ce point.

Les collecteurs peuvent toutefois continuer à intervenir dans le cadre de leurs missions de base et notamment :

- du service de conseil en financement, qui a des contacts avec différents organismes bancaires et qui peut donc aider des personnes à négocier des prêts intéressants,
- du service « PASS ASSISTANCE » pour les salariés du secteur privé (entreprises d'au moins 10 salariés) rencontrant des difficultés ponctuelles et imprévues. Ce service réalise un diagnostic financier précis puis recherche des solutions permettant de redonner de la capacité budgétaire au ménage, comme le rachat de prêt.

3. QUELS AUTRES PARTENAIRES MOBILISER POUR TENTER DE DEBLOQUER LES OPERATIONS DE REHABILITATION DES COPROPRIETES EN DIFFICULTES ?

Delphine Agier rappelle l'existence de différents partenaires ou dispositifs, qui ne pourront pas à eux seuls débloquer toutes les situations, mais qui peuvent tout de même améliorer la faisabilité des projets :

- L'intervention des SACICAP, soit pour le préfinancement des subventions, soit pour des prêts travaux à 0% ; chaque SACICAP définit ses modalités d'intervention ; souvent l'action est ciblée sur les propriétaires occupants modestes ;
- Le prêt travaux de la CAF est plafonné à 1060 euros et réservé aux allocataires CAF (+ autres conditions) ;
- Le prêt Copro 100 du Crédit Foncier est au taux du marché (5,5%) mais il a le mérite de pouvoir être utilisé uniquement par les copropriétaires qui le souhaitent (voir dossier remis en réunion) ; le Copro 100 n'exclue que les propriétaires en impayés de charges de plus de 6 mois ; la demande de souscription est simple du moment qu'il y a vote en AG ; ce prêt pourrait intéresser les SCI, les bailleurs, et des personnes ne pouvant obtenir de prêt SACICAP ou bancaire classique.
- Des organismes bancaires pourraient accepter de préfinancer les subventions moyennant des agios à la charge du syndicat de copropriétaires, sur le même schéma que le préfinancement CDC mais sans la CDC, ce qui peut résoudre le problème de trésorerie mais accroît la participation des propriétaires. Les contacts sont à prendre directement par les acteurs locaux avec les banques.

Prochaines réunions de l'Atelier copropriété : le 24 avril et le 13 novembre 2009.

A noter également : les réunions de l'Atelier « Habitat Développement Durable », notamment celle du 19 juin 2009.