

ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 24 AVRIL 2009

PARTICIPANTS

Soizic Césilly, DRE
Gérard Marquis, ANAH, mission territoriale Rhône Alpes
Guillaume Isa, ANAH, mission territoriale Rhône Alpes
Martine Saby ANAH DL 42
Véronique Polizzi, Saint Etienne Métropole
Florence Tardieu, Grand Lyon
Edith Frezza, Ville de Grenoble
Sébastien Hélias, Ville de Gaillard
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Aurélie Sauvignet, GPV Duchère
Pauline Chambe, ORU Bron Terrailon,
Francis Chaduiron, CLCV Rhône-Alpes
Emmanuel Augerd, PROCIVIS Rhône
Nicolas Crozet, Urbanis
Caroline Bollini, Urbanis
Nathalie Domenach, URPACT
James Besseas, Pact Loire
Carole Marc, Pact de l'Isère
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 24 avril 2009 s'est organisée autour de trois points différents définis par les participants à l'Atelier copropriété lors des réunions précédentes, à savoir :

- Point sur les actualités des dispositifs publics
- Présentation de l'Etude sur l'évaluation nationale des plans de sauvegarde
- Présentation du projet de requalification durable de la copropriété du Gai Soleil à Saint Chamond

1- LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIFS PUBLICS

Faisant suite aux précédentes réunions de l'Atelier copropriétés, **Gérard Marquis de la mission territoriale Rhône Alpes de l'Anah** expose les mesures récentes au niveau de l'Anah pouvant concerner les copropriétés (voir note de l'Anah jointe au présent compte-rendu).

La loi MOLLE apporte de nombreuses modifications dans le fonctionnement de l'Agence, un décret est attendu pour l'été 2009 ainsi que des décisions au sein du conseil d'administration de l'Agence pour mettre en œuvre ces évolutions.

Deux décisions importantes pour les copropriétés seront alors rendues opérationnelles par l'Anah :

- la mise en place d'une avance de 40% du montant de la subvention Anah (modalités précises dans le décret)
- la possibilité donnée à l'Anah de définir une aide au syndicat complétée par des aides individuelles.

Par ailleurs, un référentiel ingénierie est en cours de finalisation pour les études et missions d'animations en copropriété en difficulté.

Enfin, le SGAR, la DRE et l'Anah envisagent de mobiliser le FEDER pour financer des opérations de réhabilitation en copropriété sur des travaux liés aux économies d'énergie (un appel à candidature a été lancé en mai 2009 ; les participants à l'Atelier copropriété en ont été destinataires ; pour plus de précisions, s'adresser à Gérard Marquis et Guillaume Isa).

2- EVALUATION DES PLANS DE SAUVEGARDE

La DHUP a lancé en 2008 une étude sur l'évaluation de la première génération de plans de sauvegarde.

Le bureau d'étude Urbanis a été choisi pour conduire cette étude. A partir de l'analyse approfondie d'une dizaine de cas représentatifs de la diversité des situations rencontrées, cette étude a pour **objectifs** :

- d'examiner l'adéquation du PDS en regard des problèmes à résoudre, dégager ses faiblesses et ses atouts, ainsi que ses principaux points de blocages ;
- d'identifier la pertinence du PDS comme levier d'action de la politique locale de l'habitat sur le parc privé dégradé et en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- enfin, de dégager, à l'aune des bonnes pratiques identifiées, des propositions d'amélioration du dispositif, à cadre législatif et réglementaire constant ainsi que des pistes d'évolutions possibles du cadre lui-même : adaptation, modification, abrogation ou création de nouvelles dispositions, nouveaux outils, etc.

Caroline Bollini et Nicolas Crozet d'Urbanis présentent l'étude en plusieurs points :

- Cadrage général,
- Point méthodologique,
- Leçon des 10 monographies,
- Généralisation : l'efficacité de la procédure,
- Pistes d'amélioration.

A noter : parmi les 10 sites étudiés, un seul est de la région Rhône Alpes ; il s'agit du plan de sauvegarde des copropriétés de Vaulx en Velin (2004-2008, 13 copropriétés, 1400 logements).

A partir de l'analyse des facteurs de réussite et des points faibles, les pistes d'amélioration proposées portent sur le cadrage réglementaire et les jeux d'acteurs, le contenu des diagnostics, la stratégie, les bonnes pratiques, la formation des acteurs, les outils financiers, l'approche préventive.

3- LE PROJET DE REQUALIFICATION DURABLE DE LA COPROPRIETE DU GAI SOLEIL A SAINT CHAMOND

Véronique Polizzi de Saint Etienne Métropole et **James Besseas** du Pact Loire présentent l'avancement du projet sur la copropriété du Gai Soleil, actuellement en OPAH copropriété.

Construite en 1962, la copropriété du Gai Soleil a connu une évolution négative à partir des années 1980 : perte d'attractivité, prix bas des mutations, déséquilibres sociaux, travaux d'amélioration impulsés par le syndic mais restant insuffisants pour véritablement revaloriser l'ensemble, manque d'investissement des copropriétaires.

Après un premier pré-diagnostic en 2003, Saint Etienne Métropole a lancé en 2006 une étude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriété, étude réalisée par le Pact Loire de février à juin 2007. Fin 2007 a été lancée l'OPAH copropriété pour une durée de 5 ans.

L'OPAH copropriété a comme toutes les opérations de ce type des objectifs de requalification sur différents volets : fonctionnement et gestion, traitement des situations sociales fragiles repérées, amélioration du bâti, ...

La particularité de l'opération est qu'elle affiche **des objectifs de performance énergétique très ambitieux**, dans une copropriété où les propriétaires occupants sont très modestes et ont une très faible capacité contributive. Le projet vise en effet de **passer de la classe énergétique E à B**, moyennant un programme de travaux très important, estimé à 2,2 M€ TTC et intégrant des travaux de remise aux normes en plus de ceux portant sur le volet énergétique.

Le montage financier de l'opération n'est pas encore finalisé ; une demande de contribution sera déposée auprès du FEDER et de l'ADEME.

La question des prêts aux copropriétaires reste d'actualité, tout comme celle de l'avance de subventions.

Ce projet s'il se concrétise constituera une opération exemplaire de réhabilitation en copropriété ; l'Atelier copropriété de l'ORHL reviendra probablement sur cette opération pour en suivre l'évolution.

La prochaine réunion de l'Atelier copropriété est prévue le vendredi 13 novembre 2009 matin sur le thème de l'accompagnement des nouveaux accédants dans les copropriétés « à vocation sociale », que ce soit dans les copropriétés privées identifiées comme « fragiles », dans les programmes neufs d'accession sociale, ou dans les copropriétés issues de la vente HLM.

Ce thème sera traité en lien avec le nouvel Atelier de l'ORHL sur les Politiques de l'Habitat.