

ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 24 SEPT 2010

PARTICIPANTS

Monique Martins, ADIL du Rhône
Marie-Laure Perdrix, ADIL du Rhône
Aurélie Pelade, ALE de l'agglomération lyonnaise
Pascale Chodzko, Anah Direction Technique
Jean-François Juvin, CALD Drôme
France Froment, Conseil Général du Rhône, MDR Bron
Pierre-Emmanuel Cano, DDT 26
Marc Ournac, DDT 42
Sébastien Deplagne, DDT 69 Anah
Laure Matignier, DDT 69 MPVRU
Gérard Marquis, DREAL SLCV
Luc Graven, DREAL SLCV
Soizic Cézilly, DREAL
Céline Guichard, DREAL
Florence Tardieu, Grand Lyon DHDSU
Karim Tellache, GPV Vénissieux
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin
Eloïse Clot, Grenoble Alpes Métropole
Fabien Goutagneux, Latere
Anne-Laure Budin, Pact Arim du Rhône
Marie-Claire Scotti, Pact Arim du Rhône
Laure-Anne Duvivier, Pact Arim du Rhône
Myriam Germain, Pact Arim du Rhône
Mickael Foti, Pact Arim du Rhône
Delphine Agier, Pact Arim du Rhône
Emmanuel Augerd, Procivis Rhône
Magalie Santamaria, Région Rhône-Alpes
Nathalie Domenach, URPACT
Maxime Papin, Ville de Feyzin
David-Albert Billiotte, Ville de Grenoble
Lydie Gharib, Ville de Saint-Fons
David Lartige, Ville de Saint-Priest



OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DU LOGEMENT
RHONE ALPES

OBJECTIF DE LA MATINEE

La matinée organisée autour de la présentation de deux productions 2010 concernant les copropriétés :

- l'étude nationale de l'Anah « pour une meilleure connaissance des principales pathologies affectant le parc en copropriété construit entre 1950 et 1984 »,
- la version actualisée du guide : « Impayés de charges de copropriété : le rôle des différents acteurs »

ETUDE POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES PRINCIPALES PATHOLOGIES AFFECTANT LE PARC EN COPROPRIETE CONSTRUIT ENTRE 1950 ET 1984

Pascale Chodzko de la Direction Technique de l'Anah présente l'étude lancée par le service Etude et Prospectives de l'Anah fin 2008.

Cette étude a été réalisée par le réseau des PACT et Socotec, de novembre 2008 à mai 2010.

Delphine Agier, responsable du pôle urbanisme et habitat au Pact Arim du Rhône et chargée de mission pour la Fédération PACT sur le thème des copropriétés, a piloté l'étude.

La présentation publique de l'étude aura lieu en novembre 2010, mais l'Anah a accepté de venir présenter de premiers résultats, en « avant-première » pour l'ORHL Rhône-Alpes. (Voir power-point ci-joint)

Le parc en copropriété construit entre 1950 et 1984 représente plus de 145 000 copropriétés soit 3,5 M logements dont 2,8 M résidences principales. Parmi ces résidences principales, 61% se situent en région Ile-de-France, PACA ou Rhône-Alpes, et 59% dans des copropriétés de plus de 50 logements.

L'étude comprend 4 parties :

1. Identification et caractérisation du parc en copropriété construit entre 1950 et 1984,
2. Constitution d'une typologie en 10 familles d'immeubles, résumées sous forme de fiches synthétiques d'aide à la lecture « technique » d'un immeuble,
3. Identification des pathologies techniques et estimation du coût des travaux, globalement et par famille d'immeuble,
4. Identification des points de blocage et propositions pour favoriser la réalisation des travaux.

L'Anah va organiser la diffusion des éléments de l'étude : sur son site internet, via des publications, ... à compter de fin 2010/ début 2011.

SORTIE DU GUIDE : « IMPAYES DE CHARGES DE COPROPRIETE : LE ROLE DES DIFFERENTS ACTEURS »

Soizic Cézilly (DREAL), **Monique Martins** (ADIL) et **Delphine Agier**, présentent le guide qui vient de paraître (distribué aux participants).

Pour rappel, l'atelier « copropriétés fragiles » de l'ORHL a souhaité élaborer et diffuser un document d'information sur la prévention et le traitement des impayés de charges en copropriété pour **appuyer les différents professionnels dans leur implication pour le traitement des difficultés des copropriétés fragiles**. Il s'adresse aux équipes projets (GPV, ORU, OPAH copropriété, plans de sauvegarde), aux travailleurs sociaux, syndicats, services habitat des collectivités, ...

Ce guide a été rédigé pour la première fois en 2003. En 2010, l'ORHL a confié à l'Arim du Rhône, animateur de l'atelier « copropriétés fragiles », son **actualisation**. Ce guide est le fruit d'un travail partenarial au sein de l'atelier enrichi d'entretiens particuliers. Il a été rédigé par l'équipe du PACT ARIM du Rhône (pilotée par Delphine AGIER) avec l'ADIL du Rhône (Monique MARTINS).

Le principe du guide est de présenter pour chaque acteur concerné son rôle et ses moyens d'actions sur la question des impayés de charges, en prévention ou en traitement, et de mettre en avant des conseils que les différents professionnels peuvent donner aux personnes concernées par ce problème.

La version 2010 reprend la structure du document de 2003 en actualisant le contenu. Les modifications importantes apportées concernent :

- Les acteurs de la justice et tout particulièrement les différents niveaux de compétence juridictionnelle,
- Les intervenants et dispositifs sociaux, avec une nouvelle rubrique sur la procédure de rétablissement personnel,
- Les lieux ressources d'information et de conseil.

L'ORHL autorise la libre reproduction et diffusion du document, à condition que ce soit dans son intégralité et en en mentionnant la source.

Le guide peut être téléchargé à partir du site Internet de l'ORHL : www.orhl.org

La DREAL envisage de diffuser le guide auprès des principales institutions concernées sous format papier ou numérique.

ACTUALITES

Loi Grenelle II

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 fixe en 257 articles de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique dans différents domaines (bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, biodiversité...). Afin de mettre en œuvre les objectifs ambitieux fixés pour le secteur du bâtiment dans le Grenelle I de l'environnement (loi de programmation du 3 août 2009), la loi ENE comporte des mesures visant à faire évoluer les pratiques dans tous les types de bâtiments qu'ils soient privés ou publics et quel que soit leur usage (habitation, industriel, tertiaire, recevant du public...).

Des mesures spécifiques sont prévues pour les copropriétés, dont les principales sont :

- Instauration d'un **Diagnostic de Performance Energétique** (DPE) dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2012. Les immeubles à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés du DPE mais doivent réaliser **un audit énergétique** dont le contenu et les modalités de réalisation seront fixés par décret (art.7).
- Obligation, suite au DPE ou à l'audit, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante la question d'un **plan de travaux d'économies d'énergie** ou d'un **contrat de performance énergétique** après mise en concurrence de plusieurs prestataires et avis du conseil syndical. Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application de ces dispositions (art.7).
- **Abaissement des règles de majorité** pour les décisions relatives à des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux sont désormais votés à la majorité de l'article 25. Ils peuvent comprendre les travaux d'intérêt collectif et les travaux d'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage (art.7).
- Instauration de la notion de **travaux d'économie d'énergie** ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre **«d'intérêt collectif»**. Il s'agit de travaux réalisés sur les parties privatives (par exemple : fenêtres isolantes) et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Un décret doit préciser les travaux concernés et la notion d'« équivalence » (art.7).

Anah

Le CA du 22 septembre 2010 a adopté les nouvelles modalités de subventions applicables à compter du 1^{er} janvier 2011. Ces évolutions concernent principalement les propriétaires occupants et les bailleurs.

Les aides au syndicat de copropriété ne sont pas concernées pour le moment.

La mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique vise à favoriser la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants, en créant une Aide de Solidarité Ecologique. Le programme vise principalement les propriétaires occupants en maison individuelle mais un propriétaire occupant en copropriété pourra également y prétendre s'il peut prouver que les travaux entraînent une réduction de la consommation énergétique de 25% et si il répond aux différents critères.

Voir toutes les informations sur www.Anah.fr

Région

Le nouvel exécutif de la Région Rhône-Alpes devrait délibérer fin 2010 sur sa politique habitat.

L'aide aux copropriétés, comme les autres aides sur ce champ, connaîtra de nouvelles modalités.

Début 2011, un point sera fait sur ce point à l'occasion de l'Atelier copropriétés de l'ORHL.

PROCHAINE REUNION

La prochaine réunion de l'Atelier copropriétés de l'ORHL aura lieu début 2011.

Un temps important sera consacré aux actualités des dispositifs réglementaires et opérationnels.

Un tableau régional des dispositifs publics concernant des copropriétés sera présenté, permettant d'avoir une vision globale des opérations en cours.