

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

GERARD Charline	ADIL 26
TABOUROT Denis	ADIL 42
BEKHALED Najima	ADIL 69
DUBERTRET Thomas	ALE Lyon
WAGNER Sébastien	Anah
CROZE Christine	Annonay Agglo
SCHULZ-BELLIN Thomas	CA Valence Romans Sud Rhône-Alpes
TRAORE Salima	Chambéry métropole
BOUTELDJA Farid	CLCV
GRILLAT Frédéric	DDT 07
BROUT Martine	DDT 26
QUIOT Nathalie	DDT 26
BARNOLA Margot	DDT 69
DEVAUX Alain	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
MATHONNET Sabine	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
GUINARD Christine	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
MANSOURI Garance	EMOUS Bron Terrailon
CROUZET Chloé	Grenoble Alpes Métropole
FREZZA Edith	Grenoble Alpes Métropole
MOREL Valérie	HABICOOP
TARDIEU Florence	Métropole de Lyon
GROSDIDIER Charlotte	Région Auvergne-Rhône-Alpes
SANTAMARIA Magalie	Région Auvergne-Rhône-Alpes
COLOMB Anne-Luce	RIOM Communauté

ARNAUD Emmanuel	SOLIHA
DESESTRET Catherine	UNPI 69
DOMENACH Nathalie	UR SOLIHA
CHAUSSE Ségolène	URBANIS
HURET Julie	URBANIS
PEREZ David	URBANIS
VINCENT Alice	URBANIS
MEISSONNIER Luc	Ville de Lyon - DAU
DAMIECKI Patrick	Ville de Vaulx-en-Velin

Animation
Myriam GERMAIN, SOLIHA

Organisation
Maxime DUPLAIN, DREAL



Objectif de la matinée

Après une présentation des principales actualités de l'Anah, le thème principal de la matinée du 10 juin 2016 porte sur « **la connaissance du parc en copropriété** », au travers de la présentation de plusieurs expériences. La première, dans l'agglomération d'Annonay, à l'occasion de la redéfinition de sa politique de l'habitat sur le parc privé ; la seconde, portée par de Riom Communauté, s'appuyant sur l'outil de pré-repérage de l'Anah ; la troisième, enfin, à l'échelle de la Métropole de Grenoble, qui a fait évoluer son atlas des copropriétés vers un dispositif de veille et de suivi des copropriétés fragilisées.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site internet de l'ORHL, www.orhl.org, dans la rubrique « atelier copropriétés en difficulté ». Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain (maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr). L'ORHL produit par ailleurs une newsletter, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés. La lettre n°9, parue le 18/07/2016, est disponible sur le site internet.

Actualités

Les principales actions de l'Anah dans les copropriétés fragiles en 2016

Sébastien Wagner- Anah Direction de l'expertise et de l'animation territoriale

Le plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles comporte trois grands objectifs :

- Mieux connaître les situations de fragilités et les prévenir
- Intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté
- Accompagner les collectivités locales et assurer les partenariats

Le plan se décline en 2016 autour des actions suivantes :

Le registre d'immatriculation des copropriétés

Fin 2018, toutes les copropriétés seront immatriculées et l'Anah, teneur du registre, disposera des données de bases sur le parc en copropriété :

- Identification de la copropriété → nom, date du règlement de copropriété, adresse, syndicat principale/secondaire, ASL AFUL Union de syndicats, nombre de lots principaux d'habitation total)
- Données administratives → arrêtés de péril ou autres, mandat ad hoc, ordonnances de carence
- Données techniques → nombre de bâtiments par valeur d'étiquette énergétique, période de construction, nombre d'ascenseurs, données sur le chauffage (collectif ou individuel, mixte, énergie
- Données financières → montant des charges courantes et exceptionnelles, montant des dettes fournisseurs, montant des impayés et nombre de débiteurs de plus de 300€, montant du fond travaux, présence d'employés

Les syndics professionnels et bénévoles, les notaires pour les copropriétés neuves, sont en charge de l'immatriculation et de la mise à jour annuelle du registre.

Du 11 juillet au 16 septembre 2016, la métropole de Lyon sera site pilote du registre, avant son lancement sur l'ensemble du territoire national.

Les Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles

L'actualisation des données Filocom au 01/01/2015 est en cours, et devrait être disponible auprès des DREAL et des DDT au second semestre 2016 sur réserve d'acte d'engagement des collectivités locales ou des prestataires d'étude.

Ces fichiers permettent de :

- Localiser les copropriétés de famille B, C, et D repérées à la section cadastrale (et non à l'adresse)
- Connaître les principales caractéristiques (époque, taille, statut d'occupation...)
- Hiérarchiser les périmètres repérés en fonction du degré de fragilités des copropriétés

Certains participants regrettent de ne disposer que de données un peu « datées » (à ce jour, utilisation des données 2013), et relèvent que le secret statistique masque la problématique des petites copropriétés (pas d'information si moins de 11 logements). De même, la catégorie A est absente dans la base de données. Il est rappelé que Filocom est actualisé tous les deux ans, et que le secret statistique découle d'obligations légales, contrôlées par la Cnil.

Il est également souligné que les informations et données de ces bases de données statistiques doivent faire l'objet d'un recoupement avec un travail de repérage de terrain.

Les dispositifs VOC (Veille et Observation des copropriétés) et **POPAC** (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés)

Après évaluation en 2015 et depuis l'instruction du 7 mars 2016, les dispositifs VOC et POPAC sont maintenant généralisés. Au plan national, 12 VOC ont été lancés et 25 sont en projet. 22 POPAC ont été mis en place depuis le lancement de l'expérimentation en 2012 suite au rapport Braye, et 45 sont en projet.

Le traitement des copropriétés en difficulté : les ORCOD IN (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national)

Les ORCOD IN constituent un nouvel outil issu de la loi ALUR de 2014, qui ne reposent pas sur des moyens supplémentaires, mais un cadre d'action spécifique. En effet, certains sites nécessitent un dispositif d'exception, conduit par un établissement public foncier afin de répondre au besoin considérable de portage immobilier dans les copropriétés les plus en difficulté. À ce jour, il n'y a pas d'opération de ce type en Auvergne-Rhône-Alpes. Les ORCOD peuvent également être de droit commun (pas de site connu à ce jour).

Le portage provisoire

Le CA de l'Anah du 5 octobre 2016 a défini les nouvelles modalités financières du portage provisoire. Elles concernent les dispositifs de plan de sauvegarde, OPAH CD, OPAH RU avec volet copropriété. La thématique doit être identifiée dans la convention.

Le portage ciblé de lots de copropriété peut faire l'objet de subventions de l'Anah :

- pour le financement de prestations d'ingénierie du portage. Le taux maximal de subvention pouvant être attribuée au titre des prestations d'ingénierie est fixé à 70 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.
- pour le financement des travaux d'amélioration réalisés sur parties privatives. Le taux maximum de la subvention pouvant être attribuée au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

Les travaux en parties communes sont financés par l'Anah au bénéfice du syndicat des copropriétaires dans les conditions fixées par la délibération n°2013-12 du 13 mars 2013 (sans possibilité pour le porteur de bénéficier d'aides individuelles dans le cadre du dispositif d'aides mixtes).

Le test de certification NF Habitat des copropriétés

Dans une logique de valorisation des bonnes réalisations de travaux et de consolidation des financements publics (participation des Régions, notamment), l'Anah souhaite certifier les copropriétés qui ont bénéficié de subventions publiques. Deux types de certification sont pressentis : NF Habitat et NF Habitat Énergie. La phase test, qui débutera en juin 2016, concerne trois territoires dont Grenoble.

Le coût de la certification pour la copropriété (estimé entre 1 500 et 2 000€) pourrait être financé à 50% par l'Anah au moment du vote de la démarche. La collectivité pourrait également l'inscrire dans le cahier des charges d'animation du dispositif.

Le financement de l'ingénierie

L'Anah et la CDC ont signé une convention en vue de cofinancer l'ingénierie (cf CA de l'Anah du 13 juin 2016). Cet accord s'inscrit aussi dans le cadre de la convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires pour la période 2014-2020 signée entre l'État et la CDC le 18 juin 2014 (pas de moyens supplémentaires). La CDC se propose d'intervenir en complément des aides Anah en matière d'ingénierie : étude pré-opérationnelle et suivi-animation, à hauteur au maximum de 25 % du montant total HT pour les OPAH RU, AMI Centre-Bourg, VOC/POPAC, OPAH Copro, Plans de sauvegarde, ORCOD. Le reste à charge de la collectivité doit être égal à la part de la CDC. Pour les conventions en cours, il est possible de faire un avenant.

De la prise de conscience des acteurs publics à la mise en œuvre d'outils d'observation

La connaissance du parc en copropriété est un enjeu important pour orienter l'action publique. L'atelier de ce jour propose de mettre en avant des démarches d'observation mises en place dans trois territoires différents, ce qui permet de multiplier les points de vue et les approches.

Quelques exploitations du fichier de pré-repérage des copropriétés fragiles

Alain DEVAUX – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Service Habitat Construction Ville Durable

Cf diaporama : après une présentation de l'objectif de l'outil d'aide au pré-repérage et des conditions de mise à disposition et de diffusion des données, quelques chiffres concernant les départements d'Auvergne-Rhône-Alpes sont commentés. Il est également rappelé la nécessité d'affiner localement ces résultats par des investigations complémentaires.

La redéfinition de la politique de l'habitat sur le parc privé dans l'agglomération d'Annonay : une occasion pour intégrer la question des copropriétés

Christine CROZE – Annonay agglomération, Service Habitat

L'agglomération d'Annonay mène des actions sur le parc ancien (PNRQAD), et a lancé la révision de son PLH. Dans ce contexte, de nouveaux enjeux sont apparus en matière de parc privé, en particulier concernant les copropriétés. Annonay Agglo a alors souhaité mieux cerner cette problématique (volume, localisation et nature des difficultés...) et a lancé une étude de pré-repérage en trois phases. La première a été réalisée en interne, tandis que les suivantes ont fait l'objet d'un appel d'offre.

La première phase (analyse de différents fichiers statistiques) a permis d'identifier :

- un volume de 320 copropriétés
- un parc situé principalement à Annonay en cœur de ville et dans ses faubourgs.

Plusieurs indicateurs statistiques et issus d'un travail de terrain vont petit à petit amener à cibler une trentaine de copropriétés.

Lors de la deuxième phase, 22 diagnostics vont être réalisés. Cette phase de diagnostic a mis en évidence la difficulté à mobiliser les syndics ; or, sans la coopération des syndics et des conseillers syndicaux, l'action publique dans le parc privé est compromise, et nécessite a minima des ajustements (passage de 22 à 15 copropriétés).

À l'issue de ces analyses, l'agglomération pourra définir sa stratégie sur ces copropriétés et les modalités de sa mise en œuvre, en lien avec le renouvellement de l'OPAH RU (nb : des actions préventives de type POPAC ont été intégrées au PNRQAD à Nice). Cette troisième phase est en cours.

L'outil de pré repérage de l'Anah : une opportunité pour approfondir la connaissance sur les copropriétés de la communauté de communes de Riom-Communauté

Anne-Luce COLOMB MORCELET – Riom Communauté, Service Habitat

Riom Communauté travaille depuis longtemps sur l'habitat privé, et dispose d'outils d'observation déjà performants (en particulier dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont, dont l'Agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand assure la maîtrise d'œuvre).

À la faveur de cette culture habitat privé, et en lien avec les services de l'État (DDT et DREAL), l'agence d'urbanisme et la collectivité ont souhaité développer une méthodologie d'observation pour mieux connaître le parc de copropriétés fragiles. L'outil de pré-repérage de l'Anah a servi de point de départ et de comparaison au regard de la démarche initiée. Plusieurs écueils ont été repérés :

- absence du nombre de copropriété en catégorie A, donc absence du nombre total de copropriétés
- résultat à la parcelle cadastrale, donc manque d'informations fines
- définition statistique de la copropriété différente de sa définition juridique ; question de la distinction entre copropriété et mono-propriété
- données sur la vacance des logements en général surestimées
- abandon de l'analyse des DIA au profit des DVF (demande de valeurs foncières)

Un travail de terrain a également permis de qualifier le bâti. Le croisement d'une série d'indicateurs a permis d'aboutir à une notation des copropriétés, et à une cartographie des copropriétés à risque.

La collectivité réfléchit actuellement aux suites à donner à ce travail. En outre, la fusion au 1^{er} janvier 2017 de Riom Communauté avec deux autres EPCI, dont l'un est en cours d'élaboration de son premier PLH, nécessitera d'engager une réflexion sur la nouvelle politique de l'habitat à cette échelle. Il est possible qu'à l'occasion de l'élaboration de ce futur PLH de la communauté d'agglomération ou de la mise en cohérence des trois PLH des anciens EPCI, la problématique des copropriétés ne sera pas identifiée en tant que telle, mais mise en lien avec les enjeux de revitalisation ou de valorisation des centres villes ou des centres-bourgs.

Grenoble Alpes Métropoles : de l'atlas des copropriétés (1990) à la VOC (2016)

Chloé CROUZET – Grenoble Alpes Métropole, Pole Amélioration du parc bâti

Grenoble-Alpes Métropole observe les copropriétés fragiles depuis plus de 20 ans. L'ensemble des outils mis en œuvre a pu montrer des limites, ce qui a poussé à la refonte des méthodes d'observation avec une ambition d'avoir une vision plus dynamique et de connaître l'évolution de ce parc. Cette volonté d'observation permanente et évolutive s'est concrétisée notamment avec l'appui des subventions à l'ingénierie pour trois ans de l'Anah dans le cadre de la VOC.

L'observatoire résulte du croisement de différentes bases de données, et de leur actualisation, et a nécessité une importante expertise statistique et technique, mobilisant l'Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise. Une série d'indicateurs et de seuils d'alerte ont été retenus : plus le nombre d'indicateurs est élevé, plus les fragilités sont nombreuses, ce qui doit alerter la collectivité. Les premiers résultats montrent que le taux de copropriété fragiles est de 12 %, comme à l'échelle nationale.

Les données font l'objet de cartographies, dont certaines sont plus ou moins opérantes en raison de la non-mise à jour des classements cadastraux. Les éléments de l'observatoire sont également mis en ligne avec un outil web à destination des communes et des opérateurs, dont certains développements sont encore en cours. En outre, la progressive immatriculation des copropriétés devrait améliorer la géolocalisation et apporter des données sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés (type de syndic, état financier...). Des questions se posent sur le repérage :

- des mono-propriétés
- des copropriétés mixtes (présence d'organismes HLM)
- des potentialités foncières (terrains non bâtis et potentiel de densification, et donc de financement de travaux de rénovation pour les copropriétés)
- de la précarité énergétique

L'observatoire a pour ambition de mieux thématiser les enjeux du parc privé pour ensuite permettre une action publique adaptée. La palette des outils d'intervention en copropriété pourra alors être plus ouverte (du préventif au curatif). Il vise aussi à identifier les secteurs à enjeux (lien avec la politique de la ville). Les résultats de l'observatoire permettent aussi de programmer des diagnostics plus approfondis (étude de cadrage) ou auto-diagnostic (méthodologie de l'ARC) pour confirmer les fragilités.

Concernant la mise en place de tels outils, il est indiqué que la Ville de Paris dispose également d'un observatoire, avec une mise à jour annuelle à partir d'un travail de terrain. À Rennes, la structuration de l'outil d'observation des copropriétés a nécessité 50 jours de temps plein de développement, et 30 jours/an pour la récolte des données.

Conclusion

L'amélioration de la connaissance du parc en copropriété est un enjeu important pour guider l'action publique et notamment graduer les interventions. En identifiant les potentielles fragilités de ce parc, les collectivités peuvent intégrer cette problématique dès l'élaboration de leurs PLH. Toutes les démarches d'observations croisent de nombreuses données statistiques avec des éléments issus d'un travail de terrain. L'observation est coextensive du travail de terrain. Sur la base des mêmes sources et données, chaque collectivité peut définir ses propres critères : notation, seuils d'alerte en fonction du choix des indicateurs... Enfin, l'observation apparaît plus intéressante et plus complète si elle prévoit de suivre l'évolution du parc et si elle intègre la mise à jour des indicateurs.

Prochaine réunion

L'ORHL poursuivra son rôle de présentation d'expériences et d'outils, dans le but d'aider les collectivités et les acteurs locaux à développer les réponses adéquates aux enjeux des copropriétés de leurs territoires. Le prochain atelier aura lieu en décembre 2016.