

ORHL - ATELIER « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS (39)

TUNIER Aurélien
LERAT Claire
RUEL Valérie
FUSY Muriel
DOLO Pascaline
LUCET Thomas
CHAMOSSET Marie

JOUIN Christian
RIBARDIERE Bruno
DUPLAIN Maxime
BROUT Martine

CANO Pierre Emmanuel

GONZALEZ Ludovic
BARTHELET Sophie
BAUREGARD Stéphanie
BLOND Benjamin
DEVAUX Alain
MATHONNET Sabine
MINASSIAN Kevin
WEST Gwendoline
CIVELLI Nathalie
GOUTHERAUD Laurent
TURSIC Vanessa
GUYON Valérie
SAUVIGNET Aurélie
BAKALETS Alona
DUVIVIER Laure-Anne
BESSEAS James
AUGERD Emmanuel
POLIZZI Véronique

ACT HABITAT Annecy
ADIL du Rhône
ADIL du Rhône
ALE l'agglomération Lyonnaise
ANAH/DEAT/Sepe/pôle copropriétés
ANNEMASSE - Agglomération
Annemasse - Les Voirons
Agglomération
CLCV-UR-RA
D2pConseil
DDCS
DDT 26 / Service Logement Ville et
Rénovation urbaine
DDT 26 / Service Logement Ville et
Rénovation urbaine
DDT 42
DREAL Rhône-Alpes
DREAL Rhône-Alpes
DREAL Rhône-Alpes
DREAL Rhône-Alpes
DREAL Rhône-Alpes
DREAL Rhône-Alpes
GPV Vaulx en Velin
Le Grand Chalons
Le Grand Chalons
Le Grand Lyon
Mairie de Vaulx en Velin
Mission Lyon la Duchère
PACT ARIM du Rhône
PACT ARIM du Rhône
PACT Loire
PROCIVIS RHÔNE
SEM-Habitat

DESESTRET Catherine
MARTINEZ Estelle
BRUN Nicolas
CHAUSSE Ségolène
MARCET Géraldine
MEISSONIER Luc
LE FLOCH Marianne
ABED-RELAM Mamar
TAUSSIG Michel

UNPI 69
URBANIS
URBANIS CHAMBERY
URBANIS LYON
URBANIS LYON
Ville de Lyon
Ville de Meyzieu
Ville de Saint Étienne
Ville de Saint Étienne

Animation
Myriam Germain, PACT ARIM du Rhône

Organisation
Benjamin Blond, DREAL
Sylvie Maitrejean, DREAL



Objectif de la matinée

Le thème principal de la matinée du 7 novembre 2014 est "**la prévention dans les copropriétés en difficulté**", à travers la présentation d'expériences en région.

Le dossier contenant les présentations des intervenants est téléchargeable sur le site de l'ORHL, atelier copropriétés. www.orhl.org

Pour toute question, le correspondant DREAL de l'ORHL à partir de 2015 est Maxime Duplain :

maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé que l'ORHL diffuse des Newsletters, dont au moins une par an sur le thème des copropriétés ; la dernière est parue le 27 août 2014 (lettre n°5) : elle est disponible sur le site internet.

Actualités

Les principales actualités concernant les copropriétés sont liées à l'Anah, notamment suite au conseil d'administration du 07/10/2014.

En 2014, avec les redéploiements de fin d'année, Rhône-Alpes a été plutôt bien servie. Pour 2015, les dotations pour Rhône-Alpes seront sensiblement inférieures au réalisé 2014 : 41,7M€ pour l'ANAH, 10,2M€ pour le FART (soit en baisses respectives de 16 % et 38 %).

Les copropriétés sont identifiées comme un enjeu majeur pour 2015.

Les aides individuelles du FART évoluent pour 2015 (décret du 30 décembre 2014) et s'élèvent à :

- 2000 € pour les propriétaires occupants très modestes
- 1600 € pour les propriétaires occupants modestes
- 1 600 € pour les propriétaires bailleurs

L'aide au syndicat du FART est maintenue à 1 500 € par lot d'habitation principale pour les programmes de travaux amenant un gain minimum de performance énergétique de 35% dans le cadre d'OPAH copropriétés ou plans de sauvegarde et autres opérations à enjeux (PNRQAD, etc.).

Par ailleurs, l'aide du FART aux propriétaires occupants modestes sera tout de même assurée dans le cadre de ces opérations spécifiques.

L'Anah et l'ANRU mettent en place une convention de partenariat dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

Il s'agit d'améliorer la lisibilité des complémentarités des actions de l'Anah et de l'ANRU sur des territoires qui seront inscrits dans le NPNRU et plus spécifiquement dans les **copropriétés en difficultés**.

Le projet de convention de partenariat propose une articulation fine des interventions des deux agences dans les copropriétés :

- En amont des projets, les agences s'engagent à s'assurer de la prise en compte systématique des copropriétés dans la définition des enjeux et de la stratégie d'intervention, dans les démarches de gestion urbaine de proximité, et dans les conséquences sur le fonctionnement des copropriétés du projet de renouvellement urbain.
- L'intervention de l'ANRU sera réorientée sur son cœur de métier, c'est-à-dire sur les dimensions « urbaines » : interventions sur les espaces et équipements publics de proximité, interventions sur les espaces privés de la copropriété si ceux-ci ont un usage « public » et si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet de quartier, interventions sur les équipements de la copropriété (notamment chaufferie collective, parking) si ceux-ci ont, par leur importance et leur structure, un usage « public » et si cela s'inscrit dans un projet à l'échelle du quartier. Elle interviendra également sur les opérations visant à mettre fin au statut de la copropriété (démolition totale ou partielle, transformation en opération locative sociale) ou à transformer massivement le syndicat de copropriétaires et la gouvernance de la copropriété afin de pouvoir apporter des réponses cohérentes aux enjeux du projet de transformation ou de redressement (portage massif).
- En parallèle, l'Anah reste l'opérateur du redressement de l'ensemble immobilier et d'accompagnement des copropriétaires privés.

Le "POPAC", un nouvel outil complémentaire aux dispositifs existants et modulable selon les besoins d'accompagnement

Le POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) est un dispositif expérimental conduit par l'Anah depuis le 14 mars 2012 jusqu'au 31 décembre 2015.

Il vise à mettre en place et financer **une ingénierie opérationnelle en amont ou en aval des dispositifs plus curatifs, sans objectifs particuliers d'aboutir à des travaux**, ce qui constitue donc une nouveauté pour l'Anah.

Pascaline Dolo, chargée de mission Copropriétés au service Etudes et Prospectives de l'Anah informe qu'à l'échelle du territoire national, 18 dispositifs POPAC ont été signés ou sont en cours. Ce dispositif complète la palette d'outils existants pour agir en amont de difficultés importantes ou en aval pour pérenniser des sorties de dispositifs lourds. Les territoires retenus sont tous à forts enjeux autour des copropriétés, et concernent des périmètres variables (d'une seule copropriété à un territoire intercommunal).

Les deux expériences présentées au cours de cet atelier montrent cette diversité de situations et donc la souplesse du dispositif POPAC : Saint-Etienne Métropole a mis en place un POPAC pour 13 copropriétés dans plusieurs quartiers de l'agglomération tandis que le Grand Lyon / Mission Lyon La Duchère a mis en place cet outil sur les 25 copropriétés du quartier de la Duchère (15 anciennes et 10 récentes).

Le POPAC de Saint Etienne Métropole

Présentation par Véronique Polizzi (SEM Habitat), Mamar Abed Relam (Ville de Saint-Etienne) et Estelle Martinez (Urbanis)

Depuis 2006, Saint-Etienne Métropole agit en faveur de la requalification du parc privé existant. La collectivité a identifié dans plusieurs communes des quartiers comprenant des copropriétés en plus ou moins bonne santé, notamment via un observatoire mis en place avec l'agence d'urbanisme. Cette connaissance fine du territoire a permis d'activer plusieurs types de dispositifs du préventif au curatif. La « boîte à outils de l'Anah » a été mobilisée de façon pragmatique dans l'objectif de faire revenir ces copropriétés vers un fonctionnement normal. Il s'agit d'utiliser tous les leviers pour espérer une massification des effets.

Le POPAC a débuté fin 2013 et se terminera fin 2016. Il concerne des copropriétés de plus de 25 logements : 11 copropriétés pour une animation préventive « mineure » ou « majeure » et 2 copropriétés en sortie d'OPAH copropriété.

La première année du POPAC concerne une phase de diagnostic pour les 11 copropriétés et une animation pour les 2 copropriétés en post-OPAH. Les années suivantes serviront à mettre en œuvre les actions issues de la phase diagnostic.

A ce stade, les acteurs stéphanois dressent le premier bilan suivant :

- la durée du POPAC est courte (3 ans) au regard de l'inertie des acteurs de la copropriété (prise de connaissance du dispositif, réticences des syndicats ou copropriétaires, mise en confiance des acteurs qui prend du temps) ; des difficultés d'obtenir des informations sur les ressources, qui exigent un travail avec la CAF ; des questions se posent également sur « l'après POPAC », pour maintenir une veille sur ces copropriétés.
- pour certaines situations « urgentes », le POPAC sert parfois de fait d'étude pré-opérationnelle à une OPAH copropriété.
- le POPAC permet de déterminer des niveaux de dysfonctionnement :
 - mineur : intervention légère
 - majeur : intervention lourde, qui peut aller jusqu'à un plan de sauvegarde
- on constate un effet « miroir » sur les copropriétés voisines et la mise en réseau des syndicats avec les collectivités.
- le repérage des grandes copropriétés est généralement assez aisé mais celui des petites copropriétés est plus difficile du fait d'un volume important ; les services de l'État peuvent apporter un appui méthodologique.
- le PLH montre également des besoins d'actions préventives, sur les petites copropriétés en quartiers anciens notamment, actuellement non incluses dans le POPAC, ce qui pourrait présager d'autres actions de ce type à lancer par Saint-Etienne Métropole.

Pascaline Dolo rappelle que le POPAC est un dispositif expérimental qui est volontairement ouvert, y compris sur des études préalables ou pré-opérationnelles et que de ce fait il n'y a pas d'aide aux syndicats. C'est un outil complémentaire et modulable. Cependant ce dispositif ne doit pas devenir une solution d'attente, et n'est pas fait pour engager des travaux. C'est la connaissance du territoire qui doit orienter vers tel ou tel dispositif. Le POPAC sert à aider à définir une stratégie globale ou par copropriété.

La mission de veille et d'animation des copropriétés de la Duchère à Lyon (POPAC)

Présentation par Aurélie Sauvignet de la Mission Lyon La Duchère, complétée par Laure-Anne Duvivier du PACT ARIM du Rhône (voir diaporama)

Le renouvellement urbain du quartier de La Duchère est en cours, avec notamment la construction de plusieurs copropriétés depuis 2007. Au cours des années 2000, de nombreuses actions entraînant un investissement public important ont été menées sur les copropriétés des années 1960/1980 (Plan de sauvegarde, OPAH copropriété, PIG, vente HLM, ateliers de formations...). En parallèle, plusieurs copropriétés construites à compter de 2007 ont montré des problèmes de finitions de travaux / démarrage difficile du fonctionnement.

En lien étroit avec toutes ces copropriétés, la mission Lyon La Duchère a lancé fin 2012 une « mission de veille et d'animation des copropriétés de La Duchère », qui a pu bénéficier du nouveau dispositif POPAC lancé au même moment par l'Anah, ce qui en a fait l'un des premiers POPAC signé au niveau national. Le dispositif concerne un périmètre de 25 copropriétés (15 des années 1960 à 1980 et 10 copropriétés « récentes »).

La mission a débuté début 2013 et à l'issue des deux ans d'animation, un premier bilan peut être fait.

Deux volets s'articulent et nécessitent un calibrage adapté : la veille et l'animation.

Concernant la **veille**, le POPAC de La Duchère a nécessité la création d'une base de données de 150 indicateurs notamment pour répondre aux demandes de l'Anah (indicateurs mentionnés en annexe de la convention de POPAC). Le bilan des deux premières années montre que le travail d'alimentation / analyse / interprétation des données est très consommateur de temps. Si, dans l'avenir, ce type de dispositif devait être prolongé ou étendu, il faudrait donc probablement être plus vigilant pour ne pas consacrer trop de moyens dans la veille, et en conserver pour l'animation. L'un des intérêts de la veille est qu'elle permet une comparaison entre les copropriétés et la mise en évidence de tendances et points de vigilance. A La Duchère, la veille a fait l'objet d'une restitution aux copropriétés sous forme de fiches indicateurs remises et discutées avec les conseils syndicaux. L'objectif est d'inciter les copropriétaires à se saisir des outils de suivi pour qu'ils s'engagent eux-mêmes dans l'analyse de leur copropriété.

Sur le volet **animation**, le nombre important de copropriétés dans le périmètre permet d'organiser des ateliers inter-copropriétés réunissant un nombre de participants stimulant pour les échanges et la dynamique de groupe (25 copropriétés donnent une bonne efficacité). Ces ateliers s'avèrent vraiment intéressants, et apportent du positif aux conseillers syndicaux qui se sentent parfois seuls au sein de leur copropriété / conseil syndical. La transmission de savoirs entre copropriétaires est également très intéressante via ces ateliers.

A noter : la réussite des ateliers nécessite une forte communication et une information en continu auprès des copropriétaires.

Un bilan réalisé à l'automne 2014 fait apparaître :

- des projets d'éco-rénovation sur copropriétés anciennes : 2 ateliers collectifs avec l'ALE
- un atelier d'échange pour les nouvelles copropriétés
- des expertises chauffages et ECS

Echanges / réactions :

Le Grand Lyon s'interroge sur les moyens d'ingénierie à déployer pour développer la veille / prévention dans les copropriétés à l'échelle d'une métropole. Il apparaît que plus le territoire est élargi, plus il y a un risque de dilution de l'accompagnement collectif et individuel et une question d'équilibre entre la veille et l'animation. C'est grâce au repérage et à la connaissance fine en amont que les logiques d'intervention se définiront.

Pascaline Dolo précise qu'il est nécessaire de définir le périmètre le plus juste.

A condition que les copropriétés se situent sur un même territoire, leur nombre ne doit pas faire peur en termes d'animation, car cela permet de mobiliser un groupe inter-copropriété suffisamment nombreux pour des ateliers. En revanche il est difficile d'imaginer de l'inter-copropriété sur des quartiers éloignés ou très différents.

Le partenariat qui se met en place entre les syndics, les copropriétés et la collectivité locale permet de partager des connaissances et de mieux définir des objectifs à atteindre. Le regard public permet parfois des réactions rapides et de trouver des solutions partagées à des problèmes concrets.

Le Grand Chalon fait part de ses réflexions actuelles sur les copropriétés : quelle stratégie prendre lorsque l'on a une faible connaissance des copropriétés ? Il réfléchit à la stratégie à mettre en place et s'interroge sur la pertinence d'un POPAC. Il a porté prioritairement son attention sur des territoires avec un petit nombre de copropriétés mais en grandes difficultés et avec des acteurs publics peu outillés sur ces thématiques.

En première approche, pour mieux connaître les copropriétés, les données sur leur évolution financière peuvent être fournies par l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles ANAH / DGALN. Ensuite ces informations devront être complétées avec des données qualitatives. La stratégie sera définie après avoir identifié les enjeux du parc et cibler les secteurs ou typologies de copropriété à observer.

Conclusions

Le POPAC est très intéressant car c'est un outil modulable : c'est donc à chaque territoire de s'en saisir en articulation avec l'ensemble de ces actions sur les copropriétés privées.

Pascaline Dolo rappelle que de nouvelles conventions de POPAC peuvent encore être élaborées / signées jusqu'à fin 2015. Elle souligne aussi que comme c'est un dispositif expérimental, il est très important d'avoir des retours d'expérience comme cette matinée. Les bilans qualitatifs ou premières évaluations viendront appuyer l'objectif de pérennisation de cet outil.

L'atelier « copropriétés en difficulté » de l'ORHL aura l'occasion de revenir sur ce thème de la prévention en copropriétés.

Prochaine réunion

En 2015, deux nouvelles réunions de cet atelier de l'ORHL devraient avoir lieu. Les dates et contenus précis sont encore à définir.