

Newsletter n°1

05/07/2013

En direct de l'atelier
« copropriétés en difficulté »

Retour sur l'atelier copropriétés en difficulté de l'ORHL

Mis en place dès 1994 cet atelier rencontre toujours un franc succès auprès des acteurs rhônalpins de l'habitat. Il représente l'opportunité pour les acteurs publics et leurs partenaires d'échanger sur les pratiques et de développer des outils communs. Il permet également de valoriser les savoir-faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés et d'aider les décideurs à définir et mettre en œuvre des politiques publiques.

L'atelier se réunit deux à trois fois par an et est actuellement animé par Delphine Agier du Pact Arim du Rhône. Les trois dernières réunions ont **rassemblé 30 à 40 participants autour de trois sujets principaux** : les nouvelles modalités d'intervention de l'Anah suite au rapport Braye, les observatoires et les dispositifs préventifs, la présentation d'expériences. **Prochain atelier le 18 octobre 2013** à la DREAL.

A voir ! Des films témoignages d'opérations exemplaires

Le Gai Soleil à Saint-Chamond : documentaire produit par Saint-Étienne Métropole sur la réhabilitation « BBC » de cette copropriété de 90 logements : <http://www.agglo-st-etienne.fr/agglo-mag/actualites/article/copropriete-gai-soleil-a-saint-chamond-une-renovation-exemplaire/>

Grandes Terres des Vignes à Vénissieux : film réalisé par le CAUE du Rhône dans le cadre des expositions conférences sur l'habitat collectif. La copropriété a bénéficié d'un plan de sauvegarde et d'un programme de plus de 7 M€ de travaux. <http://www.youtube.com/watch?v=XDTZCj8Y11w>

Dernières actualités réglementaires et opérationnelles

- Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 sur le **DPE collectif, le plan de travaux d'économie d'énergie, les travaux d'intérêt collectif.**
- Décret n° 2013-09 du 11 mars 2013 sur **l'emprunt collectif en copropriété.**
- Arrêté du 28 février 2013 relatif aux **modalités de réalisation de l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots** en chauffage collectif
- **Nouvelles aides de l'Anah** à compter du 1^{er} juin 2013 www.anah.fr
- **Projet de loi « ALUR »** présenté le 26 juin 2013 en conseil des ministres : de nombreuses mesures visent à prévenir ou traiter les copropriétés en difficulté : immatriculation des copropriétés, fonds de prévoyance travaux, informations des acquéreurs, diagnostic technique, lutte contre les marchands de sommeil,...
- Réunions du FORUM des politiques de l'habitat privé sur les copropriétés <http://www.forumhabitatprive.org/>



Copropriété Grandes Terres des Vignes à Vénissieux

Crédits photos : Pact Arim du Rhône

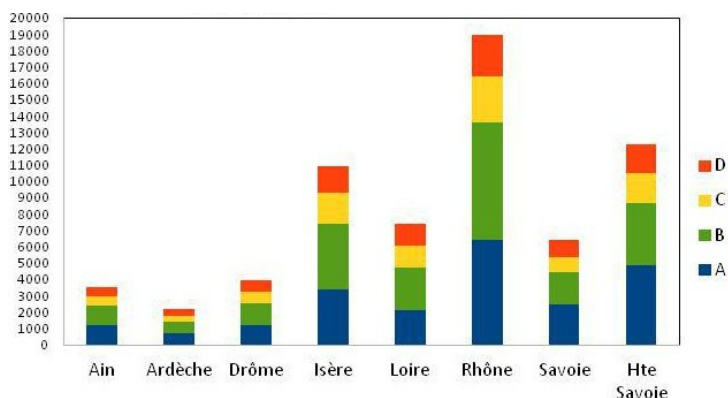
(Suite page2)

Zoom sur le nouvel outil de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles

Pour aider les territoires à identifier les périmètres où se concentrent les copropriétés fragiles, l'Anah a développé un nouvel outil de pré-repérage statistique à partir des données des fichiers Filocom. L'outil croise différents indicateurs notamment ceux liés aux revenus des ménages et des propriétaires occupants et aboutit au classement des copropriétés en 4 niveaux de fragilité potentielle : A, B, C, D (D étant les plus fragiles).

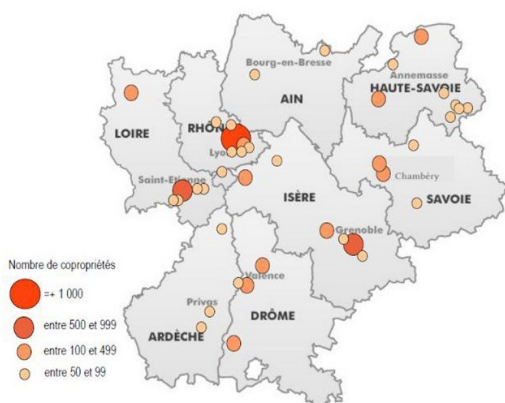
Cette analyse à l'échelle infra-communale permet de détecter les secteurs à enjeux et dans lesquels des diagnostics et études complémentaires peuvent être lancés par les collectivités.

La DREAL a analysé les données pour Rhône-Alpes : les 65 662 copropriétés identifiées (780 172 logements) se répartissent par catégories de la façon suivante :



10 021 copropriétés en région Rhône-Alpes se retrouvent classées en D, dont la moitié se concentre sur 3 grandes aires urbaines : Lyon, Grenoble, Saint-Étienne.

Région Rhône-Alpes – Copropriétés fragiles (famille D)



Les collectivités peuvent solliciter ces données auprès des délégués départementaux de l'ANAH en DDT, à condition que l'analyse du fichier serve à réaliser des travaux ayant pour finalité exclusive :

- l'aide à la définition des politiques locales de l'habitat,
- l'aide à la programmation du logement social,
- l'aide à l'observation et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat,
- l'évaluation des politiques publiques.

Plus d'informations sur : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-actions-en-faveur-des-a3190.html>

3 questions à ...

Farid Bouteldja, juriste à la CLCV

1. Qu'est-ce que la CLCV ?

La CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie) est une des associations de défense des consommateurs représentative au niveau national des locataires et copropriétaires.

2. Quels constats faites-vous en copropriété ?

Nous constatons qu'il est primordial pour le bon fonctionnement d'une copropriété qu'un conseil syndical soit actif et surtout qu'il puisse jouer son rôle auprès du syndic et des copropriétaires.

3. Que proposez-vous ?

Nous proposons plusieurs types d'actions d'accompagnement, d'information, de formation et de conseils « sur mesure » sur tout ce qui touche le fonctionnement et la gestion des copropriétés : l'assemblée générale, les charges, les contrats, le rôle du conseil syndical, le contrôle des comptes.... Ces actions se font, soit dans le cadre d'une adhésion annuelle à la CLCV, soit avec le soutien des collectivités publiques et souvent en complémentarité avec d'autres interventions (OPAH copropriété, plan de sauvegarde, dispositif préventif,).

Pour en savoir plus, [voir la présentation](#) faite lors de l'atelier du 15 mars 2013.

Retrouvez toutes les newsletters sur www.orhl.org