

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

L'atelier du 10 juin 2016 qui s'est tenu à la DREAL à Lyon a rassemblé une trentaine de personnes. Il a été l'occasion d'échanger autour de l'enjeu de la connaissance du parc en copropriété et sur les démarches mis en œuvre par les collectivités territoriales, à l'exemple d'Annonay agglomération, Riom communauté, et Grenoble-Alpes métropole. Quelle que soit la méthode et les outils mobilisés, plus le parc en copropriété est connu et mieux l'intervention publique pourra être adaptée.

Les supports des présentations sont disponibles sur le site internet de l'ORHL :

<http://www.orhl.org/-10-juin-2016-Parc-en-copropriete-.html>

Le Registre des copropriétés arrive dans la métropole de Lyon

En application des dispositions issues de l'article 52 de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, les copropriétés vont devoir s'immatriculer. Un registre national des copropriétés a été conçu dans cette perspective, et fait l'objet d'une ouverture en phase pilote du 11 juillet au 16 septembre 2016 sur le territoire du Grand Lyon, avant l'ouverture nationale du dispositif en novembre 2016.

Les autres échéances pour l'immatriculation des copropriétés sont :

- le **31/12/2016** pour les copropriétés de **plus de 200 lots**,
- le **31/12/2017** pour celles de **plus de 50 lots**,
- et le **31/12/2018** pour **les autres**.

Le teneur du registre est l'Anah. Les données à saisir par les syndicats (professionnels comme bénévoles), les administrateurs provisoires, et les notaires (pour les nouvelles copropriétés), sont : localisation, physionomie, taille, âge, composition, mode de gouvernance, éventuelles procédures administratives et judiciaires, informations tirées des comptes annuels (sauf copropriétés neuves), ainsi que le bâti.

Cette immatriculation repose une déclaration initiale, puis une mise à jour annuelle sur les comptes et procédures.

Davantage d'informations sont disponibles sur le site internet dédié :

<http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/>

Etudes en cours ou à venir sur les copropriétés

• Les organismes HLM sont de plus en plus présents dans les copropriétés, que ce soit en réalisant des opérations en VEFA, dans le cadre de la vente de logements, ou encore en intervenant pour du portage dans les copropriétés en difficulté. **L'Union sociale pour l'habitat** et la **Caisse des dépôts** ont souhaité produire un guide sur l'intervention des organismes HLM dans les copropriétés : SOLIHA et la SA HLM Coopération et Famille ont été retenus pour conduire cette démarche. => le guide est attendu pour fin 2016

• L'Anah engage au second semestre 2016 une nouvelle évaluation nationale sur les OPAH CD et les plans de sauvegarde. Pour mémoire, la dernière étude nationale d'évaluation des plans de sauvegarde de copropriétés, réalisée par Urbanis pour le compte du ministère en charge du logement, remonte à 2008. Depuis cette analyse de la 1ère génération des plans de sauvegarde, les dispositifs ont été améliorés, notamment en lien avec les travaux du rapport « prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » de Dominique Braye de janvier 2012.

Réglementation énergie et copropriétés

Suite à la parution de l'arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, et du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, l'Anil (www.anil.org) a publié des analyses juridiques de ces deux nouveaux textes.

- sur l'**individualisation des frais de chauffage** dans les immeubles collectifs, applicable depuis le 1er juin 2016 :

Les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement. Les copropriétés devront s'en doter progressivement en fonction de leur niveau de consommation :

- Si la consommation d'énergie pour le chauffage est supérieure à 150 kWh/m²SHAB.an, la mise en service doit intervenir avant le 31/03/2017
- Si elle est comprise entre 120 et 150 kWh/m²SHAB.an, la mise en service doit intervenir avant le 31/12/2017,
- Si elle est inférieure à 120 kWh/m²SHAB.an, la mise en service doit avoir lieu avant le 31/12/2019.

Pour les immeubles en copropriété, la réalisation de ces travaux nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

- sur l'**obligation de travaux d'isolation thermique** lors de travaux importants, applicable à compter du 1er janvier 2017 :

Il s'agit d'introduire systématiquement des travaux d'isolation thermique (dits « travaux embarqués ») dans les projets de rénovation importante, pour permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Des exceptions à l'obligation sont prévues par le législateur :

- en cas de risque de pathologie du bâti en cas de pose d'isolation → à justifier par un professionnel du bâtiment
- en cas de non-conformité aux prescriptions juridiques et règles d'urbanisme
- en cas d'incompatibilité avec les prescriptions des secteurs sauvegardés, abords des monuments historiques, sites inscrits ou classés
- en cas de « disproportion manifeste » entre avantages de l'isolation et inconvénients de nature technique, économique ou architecturale (dégradation de la qualité architecturale ou temps de retour sur investissement du surcoût des travaux supérieur à dix ans) → à justifier par un professionnel du bâtiment, dans le second cas, à l'aide d'une méthode définie dans un guide élaboré par le ministère en charge de la construction (à paraître).

Le prochain atelier « copropriétés en difficulté » de l'ORHL aura lieu au 4^{ème} trimestre. D'ici là, bon été !