

ATELIER

*Copropriétés :
Agir en prévention*

20 mars 2015

PARTIE 1 //

UNE CENTAINE DE PARTICIPANTS / P.4
3 OUTILS PRÉVENTIFS MOBILISABLES / P.6
PRÉVENTION : APPORTS DE LA LOI ALUR / P.10

PARTIE 2 : FICHES //

CA BELFORTAINE / P.12
LES MUREAUX / P.18
CERGY / P.22
LYON / P.24
CARÈNE / P.28
BREST MÉTROPOLE / P.32

UNE CENTAINE DE PARTICIPANTS / P.4
3 OUTILS PRÉVENTIFS MOBILISABLES / P.6
PRÉVENTION : APPORTS DE LA LOI ALUR / P.10

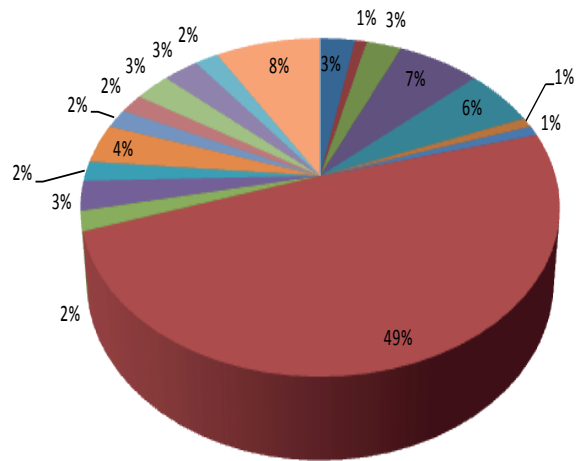
Une centaine de professionnels a participé à l'atelier organisé le 20 mars 2015.

Beaucoup de régions étaient représentées même si 49% des inscrits étaient franciliens.

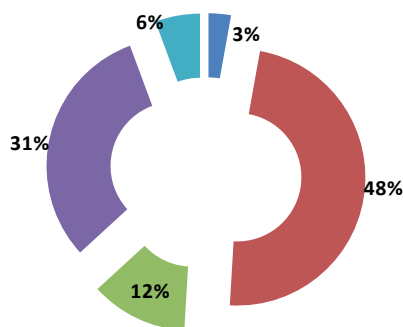
Comme habituellement, l'auditoire était constitué majoritairement de professionnels de l'habitat issus des villes et intercommunalités. Les nombreux opérateurs présents ont enrichi les débats.

L'atelier a été animé par les 2 copilotes du groupe de travail copropriété du *Forum des Politiques de l'habitat privé* : Soraya DAOU de l'*Anah* et Nicolas CLÉMENT de l'*ANRU*.

Origine géographique des 106 participants



Statut des 106 participants



◀ Nicolas CLÉMENT
Chargé de mission habitat privé et ensembles immobiliers complexes à l'ANRU





◀ Soraya DAOU
Responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation (SEPE) à l'Anah

TROIS OUTILS PRÉVENTIFS MOBILISABLES

Publié début 2012, le rapport Braye soulignait la nécessité pour les copropriétaires, pour les collectivités et pour l'État de développer des outils bien en amont de l'action curative, en déployant des dispositifs opérationnels allant du repérage à la prévention en passant par l'observation et en inscrivant la prévention dans une approche globale (cf schéma ci-dessous).

Trois outils s'inscrivant dans de telles démarches préventives ont été présentés par l'Anah en introduction de l'atelier :

1. l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles (Anah/DGALN),
2. la veille et l'observation des copropriétés (VOC)
3. le programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Ces outils visent à agir sur les fragilités des copropriétés avant que les difficultés n'apparaissent. Les dispositifs Voc et Popac sont mis en place à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2015. La pérennisation de ces dispositifs expérimentaux sera étudiée au conseil d'administration de l'Anah fin 2015.

1. L'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles (Anah/DGALN) : une base de données à l'échelle nationale et locale

Le rapport Braye a souligné l'absence d'outil de repérage des copropriétés fragiles. C'est pourquoi l'Anah et la DHUP ont décidé de concevoir un outil destiné aux collectivités afin qu'elles puissent identifier les secteurs à enjeux et conduire des études d'approfondissement ou créer des observatoires.

L'Anah et la DHUP ont ainsi construit un outil de repérage statistique à partir des données Filocom qui, bien qu'incomplètes, permettent de disposer d'informations sur les copropriétaires (données socio-économiques et démographiques), sur l'état du bâti et sur l'état du marché local (taux de vacance, notamment). Il permet de répartir les copropriétés en quatre familles classées A, B, C et D (D correspondant à la catégorie des copropriétés les plus fragiles). Ces fichiers sont communiqués aux services de l'État (DRÉAL et DDT), qui peuvent les mettre à disposition des collectivités à des fins d'études sous certaines conditions. L'outil se compose de 2 fichiers (de type tableurs), restituant les données à l'échelle cadastrale et de la copropriété (cf tableau ci-dessous) et permet la réalisation de plusieurs cartographies. L'Anah subventionne les études préalables (qui peuvent mobiliser l'outil de repérage des copropriétés fragiles) à hauteur de 50 % maximum d'une dépense maximale de 100 000 €HT.

Résultats à la section cadastrale	1 ligne par section cadastrale par commune avec le nombre de copropriétés des familles B,C et D Distribution des copropriétés par classe selon le nombre de logements, d'années de construction, de proportion de propriétaires occupants, etc.
Présentation des résultats pour chaque copropriété	1 ligne par copropriété B, C, D par commune Avec : - Sa localisation (section cadastrale) - Ses caractéristiques renseignées par tranche

▼ La prévention inscrite dans une approche globale
Source : Anah

Copropriétés fragiles

Agir en prévention

VOC, POPAC

Copropriétés en difficulté remédiables

Agir en redressement

OPAH Copro
OPAH RU Volet copro
Plan de sauvegarde

Copropriétés en difficulté non remédiables

Agir en recyclage

Opération isolée ou d'aménagement

ORCOD

2. Veille et observation des copropriétés (VOC)

La démarche d'expérimentation dans le domaine de l'observation locale résulte d'un double constat : la nécessité d'améliorer la connaissance des copropriétés pour mieux définir la politique publique et la pré-existence de démarches locales, mais peu nombreuses et appliquant des méthodes diverses difficilement comparables entre elles. A travers, l'expérimentation, l'*Anah* a souhaité impulser des démarches locales de connaissance et de veille, de diffuser et partager des méthodes d'observation pour permettre une comparaison dans le temps et l'espace, d'améliorer l'expertise locale et la prise en compte de la problématique, proposer un outil souple qui pourra être éventuellement ajuster en fonction des retours locaux.

Les dispositifs *VOC* ont été conçus en cohérence avec les *PLH*, qui prévoient des actions d'observation de l'habitat. Ils peuvent être intégrés aux observatoires locaux de l'habitat.

L'observation permet une surveillance accrue des copropriétés identifiées comme fragiles, une aide à la décision pour lancer des études pré-opérationnelles ou des diagnostics plus précis et de justifier l'intégration d'une copropriété dans un dispositif préventif et d'accompagnement (*POPAC*).

Les *VOC* ne permettent pas de concevoir la stratégie opérationnelle à l'échelle de la copropriété qui doit elle s'appuyer sur le diagnostic multicritères. Les *VOC* sont des outils souples. L'observation peut être mise en place sur un échantillon d'immeubles très ciblé comme à l'échelle d'un périmètre plus large défini par la collectivité.

L'observation combine des données de terrains, des données statistiques et des indicateurs permettant des mesurer les fragilités de fonctionnement, les fragilités financières de la copropriété, les fragilités économiques et les fragilités techniques sur le bâti. Par ailleurs, l'observation intègre également des indicateurs sur les facteurs potentiels aggravants : les facteurs de risques endogènes (complexité juridique ou organisationnelle de la copropriété) et les facteurs de risques exogènes (l'environnement des copropriétés, état du marché et attractivité du territoire). Il est possible de déterminer d'autres indicateurs répondant aux spécificités territoriales mais en veillant à ne pas alourdir le dispositif.

Les collectivités assurent la maîtrise d'ouvrage de cet observatoire. Le montant de l'aide de l'*Anah* s'élève à 50% de la dépense avec un plafond de 120 000 €HT, pour une durée minimum de trois ans.



◀ Pascaline DOLO
chargée de mission
copropriété
au SEPE
à l'*Anah*

3. Le programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Le *POPAC* a pour objet de prévenir ou arrêter la spirale de déqualification de la copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement. Par ailleurs, il permet de mieux connaître les fragilités d'une copropriété et la mobilisation des propriétaires dans la gestion de leur immeuble. Enfin, il permet également de pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de type *OPAH* ou plan de sauvegarde ou politique de la ville.

Ce dispositif de prévention a été conçu de façon souple et s'applique à des copropriétés existantes, voire très récentes, présentant différents types de fragilités (juridiques, organisationnelles, techniques dont énergétiques). Les copropriétés cibles de l'action préventive sont des copropriétés potentiellement fragiles sur un ou des quartiers précis présentant des risques de déqualification (secteurs politique de la ville, chute des valeurs foncières...) ou des copropriétés repérées comme potentiellement fragiles par une étude préalable ou au cours d'une opération, ou à travers la mise en place d'un observatoire, ou suite à des signalements auprès de la collectivité locale, ou enfin une ou des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de type *OPAH* ou plan de sauvegarde.

Il permet d'agir dès l'apparition des difficultés pour restaurer les équilibres sans engager des financements élevés grâce à des missions de repérage, d'animation, (partenariat avec des professionnels locaux comme les syndicats, sensibilisation des acteurs ou des nouveaux arrivants), voire de diagnostic multi-critères ou expertise spécifique ponctuelle, d'accompagnement (appui pour le fonctionnement des organes de gestion, conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires), de suivi et de signalement (constitution d'une base d'indicateurs de suivi et de veille avec transmission des informations à un observatoire local par exemple mais également à l'*Anah*, obligation de signalement aux services compétents des situations à risque pour la santé ou la sécurité).

L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. A noter que le *POPAC* ne permet pas d'aide au syndicat pour les travaux. Seules les aides individuelles classiques sont mobilisables, le cas échéant, en cas de travaux.

Cet outil peut également aider à moduler l'intervention de la collectivité avant l'engagement d'un dispositif opérationnel. Plus tard, il peut aussi être utilisé pour consolider le redressement des copropriétés à l'issue d'un programme d'intervention.

Le montant de l'aide de l'*Anah* s'élève à 50% de la dépense HT au maximum avec un plafond de 100 000 €HT par an. En contrepartie, la collectivité s'engage pour une durée minimum de 3 ans. Par ailleurs, des aides spécifiques en matière de fonctionnement peuvent être mobilisées : aide à un taux de 50% des études et expertises engagées éventuellement par la copropriété et nécessaires à la définition de son redressement (audit de gestion, expertise juridique ou financière, technique...) et aide à la gestion (150€/lot et par an maximum) pour financer toute action de redressement par la copropriété.

► **Un premier bilan très positif (cf tableau ci-contre)**

Une trentaine de *VOC* et *POPAC* ont été validés par l'*Anah*. Au total, une cinquantaine de collectivités souhaitent s'investir dans ces projets. Cette phase expérimentale, qui court jusqu'à la fin 2015, est l'occasion de partager des méthodes avec les collectivités concernées afin d'adapter au mieux les dispositifs de prévention de l'*Anah* aux besoins locaux. A l'issue de l'expérimentation, un guide présentant les éléments de cette méthode partagée sera publié.

Le retour d'expériences est à ce jour assez favorable en termes d'adaptation aux besoins locaux. Les objectifs de ces outils expérimentaux s'ajustent bien aux besoins pluriels des collectivités.

La *VOC* s'adapte aux spécificités locales du parc de copropriétés fragiles : le ciblage des copropriétés à observer peut en effet être déterminé selon un positionnement géographique, une typologie, un positionnement sur le marché local de l'immobilier, etc...

Les *POPAC* permettent quant à eux de soutenir une grande diversité de situations : des interventions très en amont ou pour enrayer les processus de déqualification en cours ou encore pour concevoir des actions post-opérationnelles permettant de conforter des opérations publiques de redressement (suites d'*OPAH* copropriétés ou plans de sauvegarde). Les *POPAC* déjà mis en œuvre traitent une grande diversité de situations, y compris des quartiers anciens. La souplesse du dispositif proposé permet de travailler sur des petites et des grandes copropriétés situées en centre ancien comme en zones périurbaines. Dans tous les cas, les collectivités impliquées se sont montrées soucieuses d'optimiser et de pérenniser leurs actions dans un contexte budgétaire contraint, en concentrant leurs moyens d'actions sur des périmètres resserrés ou sur des types de copropriétés bien identifiés. Cette action est souvent reliée à des logiques de territoires (dans les quartiers *Politique de la ville*, notamment).

Ces actions préventives reposent sur une forte démarche partenariale, souvent longue et difficile à construire. L'expérience montre qu'il est toutefois possible de faire en sorte que les acteurs publics et privés des territoires s'approprient les enjeux, et, plus encore, qu'il est possible de faire émerger, à partir de ces dispositifs préventifs, des politiques globales d'intervention sur les copropriétés. Pour les collectivités investies de longue date, ces nouveaux outils viennent compléter la palette d'intervention disponible. Pour les territoires cherchant à construire

une politique locale d'intervention sur le parc de copropriétés, les actions préventives constituent une occasion de mieux connaître le parc de copropriétés fragiles, d'apporter de premières réponses opérationnelles et d'aller vers la construction d'une stratégie d'intervention plus globale sur la thématique des copropriétés.

Expérimentation 2012-2014	nb d'opérations	nb de copropriétés concernées par le dispositif
Total prévention	27	1700
POPAC	20	426
VOC	9	1500
dont observation multi-critères		307

Des études d'approfondissement visant à affiner les éléments de méthode ont aussi été lancées, dans l'objectif de proposer des outils complémentaires d'aide à la mise en œuvre de ces dispositifs, qui sont appelés à être massifiés.

En lien avec la *DHUP* et le *CÉRÉMA*, une première étude porte sur le recueil des indicateurs d'observation statistique et une seconde vise à aider à apprécier les fragilités à partir d'une grille de lecture multicritères. Toutes deux donneront lieu à la mise à disposition d'outils spécifiques.

Autres aides de l'*Anah* mobilisables

Des aides peuvent aussi être mobilisées pour l'expertise du mandataire *ad hoc* qui peut être nommé à titre préventif par le juge en cas de difficultés financières (50% de subvention, jusqu'à 100 000 euros), mais aussi pour le redressement de la gestion (150 euros par lot et par an). Ces aides sont dans les deux cas versées au syndicat de copropriété. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Nombre de copropriétés sont concernées par les POPAC : quels sont les critères du décompte effectué par l'Anah ?

Un opérateur indique en effet intervenir dans le cadre du POPAC d'un EPCI qui concerne à lui seul 429 copropriétés.

Réponse

L'Anah décompte 450 copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic multicritères et d'accompagnement dédié au titre des 29 POPAC déjà mis en œuvre, et non l'ensemble des copropriétés concernés par la veille préventive mise en œuvre par ces dispositifs. Cette première évaluation devra par ailleurs être complétée par les retours d'expériences qui seront signalés prochainement à l'Anah.



◀ Pierre CAULET
Adjoint au chef du bureau du
parc privé
DHUP - MLETR

PRÉVENTION : PLUSIEURS APPORTS DE LA LOI ALUR

Plusieurs mesures de la loi ALUR permettent d'accompagner et de développer les politiques préventives sur les copropriétés.

1. Le registre d'immatriculation des copropriétés : une source pour l'amélioration de la connaissance des copropriétés

Il permettra de les dénombrer, d'identifier leurs représentants et de renseigner les autorités publiques sur ce parc et sur ses facteurs de fragilité. Les informations portant sur la gestion financière et les données techniques seront aussi disponibles pour les propriétaires et les syndicats. Le registre sera dématérialisé et une partie de ses informations proviendra probablement à terme des données issues des fichiers fonciers fiscaux. Il est prévu de mettre en place des interfaces automatisées pour que les syndicats puissent transmettre aisément les données financières dont le contour exact sera défini précisément. La mise en œuvre sera progressive et se terminera en 2018. Le Conseil d'État devra préciser la nature des données présentes dans le registre, ainsi que les modalités d'accès.

2. Socle pour la requalification technique des copropriétés, le triptyque : diagnostic, plan pluriannuel de travaux, fonds de travaux

Le rapport Braye préconisait la mise en place d'un triptyque (diagnostic technique, plan pluriannuel de travaux, fonds de travaux) afin de favoriser la requalification technique des copropriétés. La loi ALUR reprend ce principe tout en l'adaptant :

- Le **diagnostic** est finalement facultatif mais la loi définit son contenu, un décret à venir devant préciser les compétences des professionnels habilités à le réaliser. En outre, dans le contexte de la mise en œuvre des politiques spéciales de l'habitat, les collectivités pourront faire réaliser le diagnostic d'office au titre de leurs pouvoirs de police. Son contenu est classique : analyse des améliorations techniques possibles de l'immeuble, DPE (et audit énergétique obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 logements avec système de chauffage collectif) et évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.
- La mise en œuvre des **plans pluriannuels** de travaux fait l'objet de mesures incitatives.
- Les **fonds de travaux** sont obligatoires même si quelques dérogations sont prévues pour les plus petites copropriétés ou si le diagnostic conclut à une absence de besoin de travaux pour la période des dix ans à venir.

Ces dispositions invitent globalement les copropriétés à pratiquer l'auto-prévention en entretenant correctement leur immeuble.

3. Le renforcement du mandataire *ad hoc*

C'est un outil préventif sous le contrôle du juge consistant en la réalisation d'un audit par un expert. Ce mécanisme vise à favoriser la prise de conscience des copropriétaires. La loi ALUR a renforcé ce dispositif créé en 2009 :

- personnes pouvant saisir le juge pour la mise en place d'un mandataire *ad hoc* : élargissement aux maires et présidents des EPCI compétents en matière d'habitat ;
- évolution des modalités d'imputation des frais liés à la mission du mandataire,
- déclenchement de la mesure plus précoce pour les grandes copropriétés.
- coopération obligatoire du syndic sur plusieurs points : convocation d'une AG sous un délai de 6 mois pour statuer sur les mesures à prendre, et sous 3 mois en cas de recommandation de mesures urgentes par le mandataire *ad hoc*. Celui-ci pourra alerter le juge si cette assemblée n'est pas réunie qui pourra enjoindre le syndic de procéder à sa convocation.

La liste des experts habilités à conduire les audits sera élargie. Des dispositions garantiront des rémunérations transparentes, homogènes pour les diverses juridictions via un décret transmis au printemps 2015 au Conseil d'État. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Quelles sont les dispositions de la loi ALUR immédiatement applicables ? Faut-il attendre publication d'un décret pour qu'une collectivité puisse demander la réalisation d'un diagnostic ?

Réponse

La mesure permettant à des collectivités d'obliger à la mise en œuvre d'un diagnostic entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017, et les décrets qui y sont relatifs paraîtront normalement avant cette date afin de permettre une application effective de la loi. Par ailleurs, le site internet [Légifrance](#) présente l'échéancier des mesures d'application de la loi ALUR.

FICHES//

CA BELFORTAINE/P.12

LES MUREAUX/P.18

CERGY/P.22

LYON/P.24

CARÈNE/P.28

BREST MÉTROPOLE/P.32



◀ Delphine PATRICIO
 Chef de projets Habitat
 et Rénovation urbaine de l'habitat privé
 CA Belfortaine (90)

PROJET DE TERRITOIRE : 3 DÉFIS À RELEVER

La communauté de l'agglomération Belfortaine (CAB) compte 33 communes réunissant près de 100 000 habitants dont la moitié réside dans la ville-centre qui concentre les difficultés.

Le projet d'agglomération 2020, adopté à l'unanimité par le conseil communautaire du 29 mars 2012 s'articule autour de trois défis :



- Donner corps à notre ambition métropolitaine au sein de l'Aire urbaine, en nous fondant sur notre potentiel économique,
- Renforcer la solidarité et la qualité de vie au sein de l'agglomération,
- Construire une gouvernance adaptée à nos ambitions.

L'élaboration du troisième PLH s'est déroulée de décembre 2012 à février 2015. Il deviendra exécutoire en début d'année 2016.

Les 3 axes forts de ce PLH sont :

- La gouvernance pour positionner clairement la CAB en tant que chef de file des politiques publiques en matière d'habitat,
- La requalification du parc privé existant par la convergence de différents dispositifs notamment ciblés

sur un territoire (quartier faubourien à proximité du centre ville) : OPAH RU, POPAC, développement de produits d'accession à la propriété,

- L'expertise territoriale en développant des outils d'analyse partenariale permettant l'aide à la décision politique.

Les nouvelles orientations proposées représentent une certaine évolution dans la politique du territoire, qui était depuis une trentaine d'années centrée sur le parc social. Or, le parc public est globalement de bonne qualité, contrairement au parc privé.

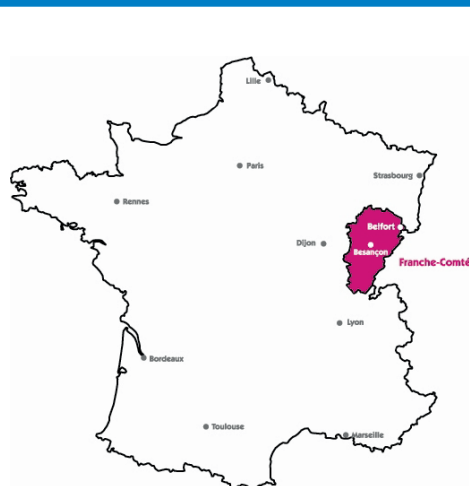


LE PARC PRIVÉ EXISTANT : FRAGILE

Un marché détendu

La communauté de l'agglomération Belfortaine est caractérisée par un marché immobilier détendu. Seul le marché du logement individuel reste dynamique pour le neuf et stable pour l'ancien. Par ailleurs, le parc de logements de l'agglomération présente des éléments de fragilité :

- Le vieillissement de son parc, construit majoritairement avant la première réglementation thermique (1974),
- L'augmentation de la vacance, notamment dans le parc privé,
- L'instabilité des copropriétés fragiles.



CHIFFRES CLÉS DE LA CAB

Données sociodémographique

- 96 364 habitants
- Evolution de la population entre 2006-2011 : +1,2%,
- Indice de jeunesse : 2,08
- Part des personnes seules : 39%
- Revenu mensuel médian par UC : 1 558 €
- Part d'allocataire sous le seuil de bas revenu : 57%

Données habitat

- Nombre de logements : 46 840
- Part du collectif : 67%
- Part de propriétaires : 47%
- Part de logements sociaux : 28%

A côté d'un parc public de qualité et réhabilité, le parc privé existant souffre d'une perte d'attractivité et d'une déqualification liée au manque d'investissement des propriétaires.

Cette problématique est particulièrement prépondérante sur la ville-centre qui perd de la population notamment des ménages actifs et des familles au profit d'une population plus modeste et fragilisée.

Belfort concentre 79% des copropriétés de la CAB

11 400 logements en copropriété sont répartis sur environ 1 000 copropriétés.

Les copropriétés sont essentiellement de **petite** (35% de moins de 10 logements) et **moyenne taille** (38% entre 10 et 50 logements).

Elles sont **construites** majoritairement avant la première réglementation thermique (69% **avant 1974**)

Le taux de **vacance** est de 13%.

Focus sur l'occupation

La répartition est équivalente entre **propriétaires occupants** et locataires mais on observe une présence **prépondérante** de propriétaires occupants plutôt dans les **petites copropriétés** (60% au sein des copropriétés de 2 à 4 logements).

Ce sont des ménages **plus jeunes** qui habitent dans les copropriétés : 37% des résidents des copropriétés ont moins de 40 ans contre 26% hors copropriétés.

Dans les grandes copropriétés, les revenus des ménages sont **plus modestes** : 58% des résidents ont un revenu inférieur aux plafonds HLM dans les copropriétés de 50 à 99 logements.

Les copropriétés fragiles et en difficulté

(selon les données issues de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles et en difficulté réalisé par l'Anah - données Filocom 2009)

Ces copropriétés présentent des caractéristiques communes ...

- plus de 70% des ces copropriétés sont **construites** avant 1949,
- plus de 80% des ces copropriétés sont de **petite taille** (moins de 11 logements),
- une majorité de copropriétés présente moins de 25% de **vacance**,
- quasiment la totalité de ces copropriétés a une part de **résidents** sous le **seuil de pauvreté** supérieure à la moyenne de l'aire urbaine,
- plus de la moitié de ces copropriétés a une part de **propriétaires occupants** sous le **seuil de pauvreté** supérieure à la moyenne de l'aire urbaine.

...mais divergent sur un point.

La représentation des locataires est plus importante dans les copropriétés très fragiles que dans les copropriétés fragiles.

Chiffres-clés sur le parc privé de la ville de Belfort

- 59% du parc de logements de l'agglomération
- Logement construits avant 1948 : 45%
- Logement collectif : 80%
- Logement locatif : 54%
- Logement vacant : 11%

DEPUIS 2012, UNE ÉVOLUTION

Une intervention plus soutenue...

La prise de conscience de la nécessité du repérage des copropriétés fragile a été progressive. L'enjeu majeur de la CAB consiste à maintenir l'attractivité de sa ville-centre. L'intervention sur les copropriétés en difficulté fait partie de cette stratégie. Le maintien de copropriétés fortes et dynamiques contribue à l'attractivité des quartiers où elles se situent.

Dans cette perspective, depuis 2012, la CAB renforce son intervention dans le domaine de l'habitat privé. L'actualisation du PLH 2008-2013 en mars 2012 a permis d'intégrer clairement l'intervention de la CAB dans le domaine privé :

- mise œuvre d'une **OPAH 2011-2015** à l'échelle de l'agglomération, accompagnement de la remise sur le marché de logements vacants par une aide à l'accès à la garantie des risques locatifs (GRL) et aide pour travaux, le soutien à l'accession à la propriété dans le parc ancien.
- élaboration d'étude de repérage des copropriétés fragiles et en difficulté de la ville de Belfort dans le cadre du **POPAC**.

... qui mobilise des moyens humains et financiers supplémentaires.

Ces orientations se sont également traduites par la création d'un **poste** de chargée de projet habitat privé en 2012 venant renforcer une direction de l'habitat et de la rénovation urbaine mutualisée ville de Belfort et CAB.

Sur la période 2008-2014, 27% des engagements du **budget** Habitat de la CAB concernent les actions du parc privé existant, mais la répartition a évolué en 2012. En effet, la part dévolue au parc privé est passée de 14% à 47% à partir de cette date.





LE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES SUR LA VILLE DE BELFORT (90)

Une prise de conscience progressive

Différentes études ont démontré l'intérêt d'investir le champ des copropriétés en difficulté (veille et traitement préventif).

En 2001, puis en 2003, l'agence d'urbanisme du territoire de Belfort (AUTB) a mené une étude ponctuelle sur 32 copropriétés de Belfort dont 8 présentaient des situations difficiles. A cette époque, aucun moyen n'a permis de suivre l'évolution de ces copropriétés dans la durée.

Le rapport de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, validé par le conseil communautaire de la CAB du 7 avril 2011, a souligné un enjeu particulier pour les copropriétés de la ville centre. L'étude a démontré que certaines copropriétés sont déclinantes et risquent d'entrer dans un cycle de dégradation, si aucune intervention publique n'est mise en œuvre. Cependant l'OPAH de la CAB n'a pas pris en compte spécifiquement cette problématique.

Désormais, le traitement des copropriétés en difficultés sera intégré au troisième programme local de l'habitat 2016-2021. L'objectif de la CAB est d'intervenir en amont, afin de prévenir les risques de dégradation des copropriétés. Le POPAC sera une partie intégrante du programme d'actions du PLH. Une des premières étapes de ce nouveau domaine d'actions est la connaissance et le repérage des copropriétés en difficulté.

Une inscription dans une démarche globale

Le repérage des copropriétés en difficulté s'inscrit dans une démarche plus globale de définition d'un programme d'actions préventives en faveur des copropriétés fragiles.

Pour ce faire, la CAB a confié à un prestataire, HDL Doubs et Territoire de Belfort, une mission constituée de deux phases.

1. Réaliser un état des lieux des copropriétés de la ville de Belfort (localiser et qualifier)

- Identifier les caractéristiques et problématiques des copropriétés
- Repérer les copropriétés fragiles
- Mener une étude multithématique (fonctionnement,

gestion, occupation sociale, immobilier, état du bâti, urbain...) sur les copropriétés identifiées (sur la base d'un échantillon)

2. Élaborer des outils préventifs adaptés

- Élaborer un outil partenarial de veille des copropriétés fragiles et en difficulté
- Définir un programme d'actions préventives.

Le coût de cette prestation est de 58 260€ TTC dont 33 190€ TTC pour la 1^{ère} phase.

Méthodologie utilisée pour l'outil de repérage

De multiples sources sont mobilisées : *FILOCOM*, l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté de l'*Anah* (2009), les fichiers de la taxe d'habitation, les fichiers *DIA* et *DVF* (2008-2013), l'outil *MAJIC*.

Des entretiens ont également été conduits avec les syndicats principaux de la ville, l'*UNPI 90*, le *TGI*, *Gaïa énergie*...

Un système de cotation a été établi

Pour repérer les copropriétés qui feront l'objet d'une étude multithématique, des facteurs d'alerte ont été définis, permettant ainsi l'attribution d'une note :

- 2 pour les signalements de partenaires et de syndicats, niveau d'impayés ;
- 1 pour la part de ménages dégrévés et exonérés de la taxe d'habitation,
- 0.25 pour la présence de bénéficiaires d'une aide du *FSL* dans le parc privé, de sinistre d'incendie et de niveau de valeurs foncières inférieures au prix du marché.

375 copropriétés ont été repérées ainsi (les notes allant de 0.25 à 10.25). 16 copropriétés ont été identifiées en fonction de leur localisation, de leur typologie de l'occupation en cohérence avec l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragile et en difficulté (*Anah*).

La restitution de l'étude multithématique s'opère sous forme de fiche par copropriété.

Structuration de l'outil de veille

Quatre fichiers sont à mobiliser pour son fonctionnement :

- le fichier correspondant à l'extraction *SIG* du repérage des copropriétés réalisé par la Direction des Systèmes d'Information de la CAB,
- le fichier de *Demande de Valeurs Foncières* de la *Direction Générale des Finances Publiques*,

- le fichier n°4 de l'outil de repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- le fichier constitué à partir de la collecte de données qualitatives auprès des syndicats locaux, professionnels ou bénévoles (les 16 copropriétés de l'échantillon).

Analyse des données en 3 étapes

Étape 1 : analyse du fichier DVF.

Cette analyse consiste à mesurer les écarts de prix de vente au mètre carré entre les copropriétés et les quartiers et les sections cadastrales sur lesquelles elles se trouvent.

Il faut retenir les copropriétés pour lesquelles on observe un écart inférieur à -15% entre le prix de vente d'un appartement en copropriété et les prix de vente du quartier (et de la section cadastrale), avec la constitution de 4 classes :

- -15% < prix de vente moyen de la copropriété < -24%,
- -25% < prix de vente moyen de la copropriété < -34%,
- -35% < prix de vente moyen de la copropriété < -49%,
- prix de vente moyen de la copropriété < -50%.

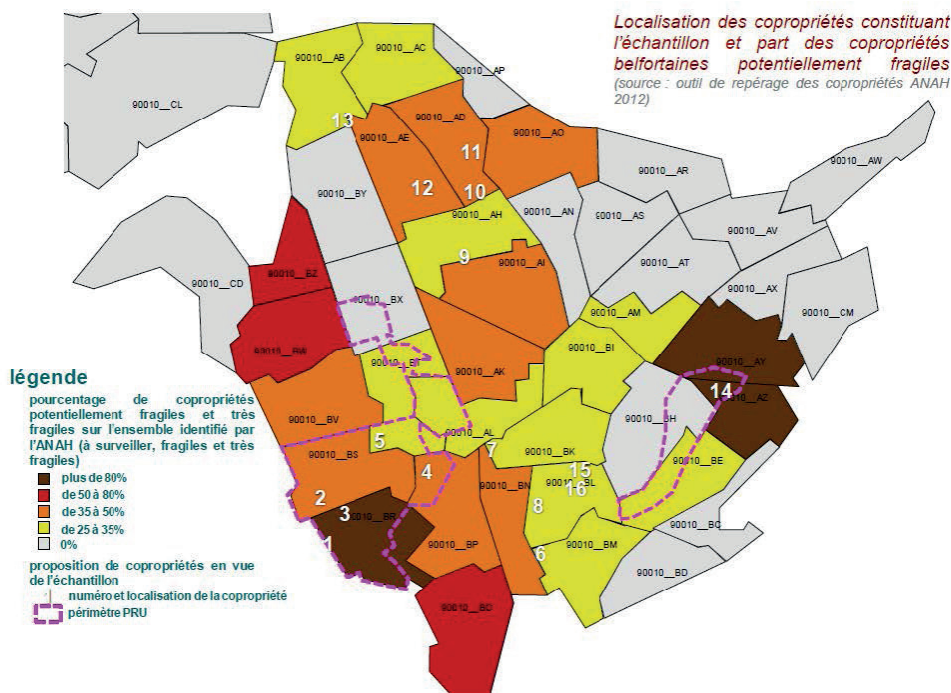
Ces différentes classes permettront de hiérarchiser les copropriétés sur lesquelles il conviendra de retenir les adresses et sections cadastrales concernées avant de se pencher prioritairement dans la poursuite de l'analyse.

Étape 2 : confrontation de l'analyse foncière au fichier d'aide au repérage des copropriétés fragile et en difficulté de l'Anah.

Il s'agit ici de confronter les sections cadastrales précédemment identifiées par les prix de vente significativement inférieures au marché au contenu du fichier Anah.

Concrètement, la poursuite de l'analyse, toujours dans une optique de hiérarchisation, peut être conditionnée à la présence plus ou moins importante de copropriétés classées C et D (en proportion, éventuellement en valeur absolue) sur cette section cadastrale.

Les sections cadastrales où la part de copropriétés classées C et D est supérieure ou égale à 35% sont alors retenues.



Étape 3 : analyse des données terrain.

Les données collectées auprès des syndicats seront appréciées selon différents critères (un code couleur permettra de mettre en exergue le degré de difficulté de la copropriété) :

- pour les charges de copropriété au mètre carré : il s'agira d'établir un comparatif entre les valeurs calculées et les références nationales, disponibles chaque année sur le site internet de l'Association des Responsables de Copropriété ; chaque valeur supérieure de 15% par rapport aux valeurs de référence devra apparaître en **rouge** (seuil d'alerte de la copropriétés en difficulté),
- pour le montant des charges par mois et par logement : les valeurs pour lesquelles les montants sont supérieurs à 250€ par mois devront apparaître en **rouge**,
- pour la part des impayés par rapport au budget de fonctionnement : les valeurs comprises entre 15 et 19% devront apparaître en **jaune**, les valeurs comprises entre 20 et 24% en **orange**, les valeurs supérieures ou égales à 25% en **rouge**.

Une hiérarchisation des copropriétés sera effectuée afin de faciliter l'appréhension des informations mises à disposition.

Pour obtenir ce classement, des points seront attribués à 8 indicateurs, deux d'entre eux ayant un coefficient de 2 :

- procédure d'administration provisoire en cours, et part des impayés supérieure à 20% : 2 points chacun,
- écart des prix au m² des charges chauffage (par rapport aux références nationales de l'ARC), écart des prix au m² des charges eau froide, montant des charges par mois et par logement : 1 point chacun,
- écart des prix de vente de la copropriété par rapport au quartier : 1 point,
- gestion par un syndic bénévole : 1 point,
- localisation en secteur PRU : 1 point.

Cette attribution de points permettra d'établir une note de 0 à 10, 10 étant la note la plus mauvaise. Un nouveau fichier sera ainsi constitué et intégré au SIG de la CAB.

16

copropriétés

feront l'objet d'une étude multicritères

► Enseignements

A ce stade, 16 copropriétés ont fait l'objet d'une étude multithématique à partir de nombreuses données : positionnement sur le marché, état du bâti, fonctionnement de la copropriété, gestion financière, etc.

Celle-ci a rencontré des limites, car les services n'ont pas toujours pu renseigner l'ensemble de ces champs.

Un questionnaire socioéconomique a été envoyé à chaque résident, mais le taux de réponse a été très faible.

Elle a toutefois permis de réaliser des fiches d'identité de chaque copropriété qui permettent de déterminer le degré de fragilité, donc le niveau et le type d'intervention à mettre en œuvre pour chacune d'entre elles.

Ce premier état des lieux a permis de mettre en place un programme d'actions préventives et de développer un outil de veille pour suivre l'évolution de ces copropriétés afin de repérer celles qui sont potentiellement fragiles, en vue de hiérarchiser dans un second temps les interventions de la collectivité.

Il a confirmé les hypothèses de travail de départ, qui prévoyaient une intervention prioritaire sur les faubourgs de la ville. Cette étude a permis de constituer un réseau d'acteurs.

Pour autant, le domaine des copropriétés se révèle un champ d'intervention complexe lié à :

- la multiplicité des interlocuteurs (propriétaires),
- l'absence de registre identifiant les copropriétés,
- le désintérêt de la majorité des syndicats pour l'intervention publique et le manque d'habitude de travail avec la sphère publique (collectivité),
- la difficulté de repérer les copropriétés ayant des syndicats bénévoles.

Il est nécessaire au préalable de mettre en place un partenariat avec les acteurs concernés, notamment les syndicats et créer un climat de confiance. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

La CAB a mis en place un système de notation multicritères élaboré. Le fait de multiplier les critères apporte-t-il une réelle plus-value ?

Réponse

L'étude peut paraître complexe mais sa mise en œuvre n'a pas été très difficile. L'outil de veille en cours de développement reposera sur des critères assez simples (prix moyen du m² par rapport à la moyenne du quartier, notamment). Ils seront rapprochés des données de l'outil de veille de l'*Anah* pour détecter les copropriétés à traiter ou potentiellement en difficulté. Des informations complémentaires seront collectées grâce aux syndics là où l'action aura préalablement été ciblée.

Question

L'étude de la CAB comporte un champ « Peuplement et vie sociale » : comment est-il renseigné ?

Réponse

Le taux de retour au questionnaire socio-économique a été très minime : c'est la grande faiblesse de l'étude. Cette expérience montre qu'il faut pour mener une enquête sur ce volet tisser des liens avec les *CESF*, les syndics, etc., pour obtenir des taux de retour satisfaisants.

La principale difficulté consiste à récolter des données qualitatives. Il est difficile de toucher les conseils syndicaux et la situation est plus complexe dans le cas de syndics bénévoles. Il est sans doute souhaitable de proposer des gratifications à ces acteurs lorsque des informations leur sont demandées : formations, initiatives collectives, petites subventions, etc.

Après l'étude proprement dite, la *CAB* proposera des actions préventives, notamment en menant des études-actions, qui permettront de mieux connaître les cibles tout en proposant des subventions pour travaux, mais aussi un accompagnement et une formation des conseils syndicaux.



◀ Sandra CORTÈS
Responsable du service logement et habitat
Ville des Mureaux (78)

DES ENJEUX FORTS EN MATIÈRE D'HABITAT PRIVÉ

La ville des *Mureaux* regroupe 32 000 habitants. 56% des résidences principales relèvent du parc privé malgré une forte présence du parc locatif social (42% des résidences principales) principalement concentré dans le sud de la commune (quartiers de la Vigne Blanche, Des Musiciens, Bécheville, Apremont, Bougimonts).

Des petites copropriétés anciennes et nombreuses

La commune compte 135 copropriétés en 2010 soit 3 336 logements.

Les copropriétés représentent 27,25% du parc de résidences principales.

Entre 2007 et 2012, plus de 300 logements en accession libre ou sociale ont été réalisés sous le régime de la copropriété.

Une paupérisation générale...

- ¼ des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, 93% des locataires sont éligibles au logement social contre 89% en 2007.
- 10% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté (3% pour les Yvelines), ¾ sont éligibles au logement social dont 1/3 très social, 41% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 33% en 2007.

...et des difficultés renforcées dans le centre-ville

- 6,3% du parc privé est potentiellement indigne dans le centre-ville contre 1,6% dans le reste de la ville.
- 50% des copropriétés du centre-ville datent d'avant 1949.
- 14 copropriétés, sur les 71 étudiées dans le secteur du centre-ville, sont en difficultés financières, juridiques ou ont des problèmes architecturaux (fissures, remontées capillaires....)

Dans le centre-ville, 52% des copropriétés comportent moins de 5 logements.

ACTION PUBLIQUE MENÉE

La ville déploie une action sur l'habitat privé depuis 2012, dans le cadre du *PLH* adopté en 2011, qui fixe trois objectifs prioritaires portant à la fois sur le parc privé et sur le parc social. Il s'agit de réussir le pari de la diversification socio-urbaine, de mieux répondre aux besoins spécifiques des jeunes et de mettre en place et d'animer une stratégie globale de traitement et de prévention des difficultés du parc privé.

La ville des *Mureaux* a ainsi réalisé un premier diagnostic en 2010 sur les copropriétés de plus de 20 logements, piloté deux plans de sauvegarde et une *OPAH CD* (9 copropriétés concernées ainsi que les lotissements pavillonnaires de 13 rues).

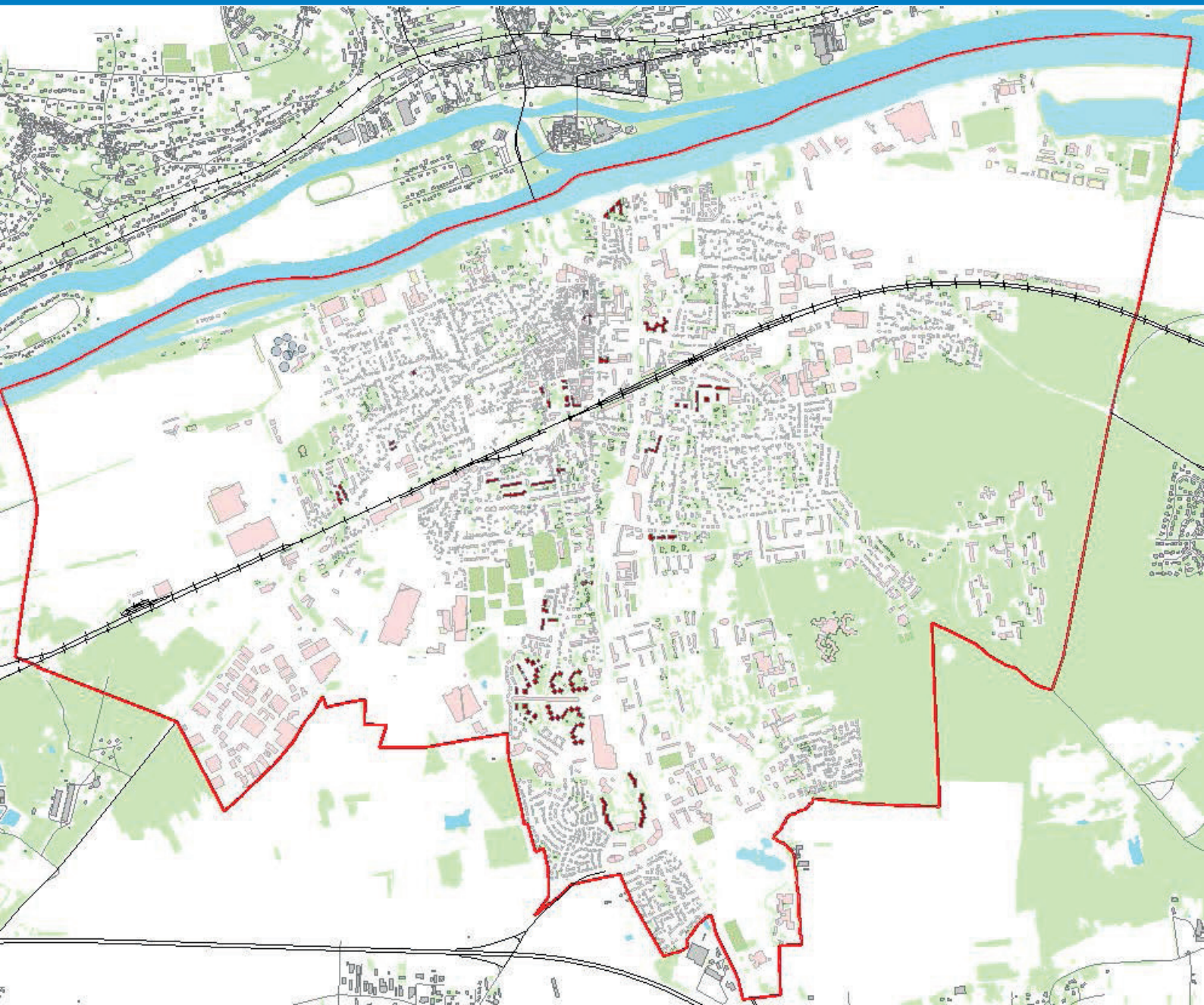
TROIS NOUVEAUX CHANTIERS

De nouveaux chantiers visant les copropriétés sont engagés au regard des 3 principales orientations du *PLH* rédigé en 2011 :

- Élaboration d'un observatoire des copropriétés pour « prévenir les difficultés dans le parc privé ».
- Candidature à l'appel à projet de lutte contre l'habitat indigne retenue par l'*Anah* et la *DRHIL* pour la lutte contre l'habitat indigne : projet d'*OPAH RU* pour mener conjointement la lutte contre l'habitat indigne et l'aide aux copropriétés dégradées du centre-ville.
- Mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (*POPAC*) engagée par la délibération municipale du 7 novembre 2013 et validée par l'*Anah* le 17 octobre 2014.



▶ Manon FERRANDI
Chargée de mission habitat privé
Ville des Mureaux (78)



▲ Carte des 34 copropriétés verticales de plus de 20 logements, réparties sur l'ensemble de la ville

L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

Genèse : une conjonction de facteurs

L'observatoire des copropriétés résulte de :

- la nécessité de pouvoir réaliser une veille resserrée sur les copropriétés anciennes et nouvelles suite à l'OPAH et aux deux plans de sauvegarde de 2007.
- un appel à projet de l'Anah.
- une forte volonté politique de connaître le parc privé et de réagir dès les premières difficultés des copropriétés.

L'observatoire a été conçu en intégrant cinq axes d'études : le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier, le profil socio-économique des occupants, l'état du bâti, la gestion financière, et, enfin, l'organisation et le fonctionnement.

Le repérage : combien, comment, avec qui ?

Le repérage porte sur 34 copropriétés verticales de plus de 20 logements, réparties sur l'ensemble de la ville, pour la première phase de l'observatoire. 4 copropriétés horizontales seront intégrées d'ici 2016. Un **outil SIG** a été mis en place pour les copropriétés et a nécessité un mois de travail assuré par le chef de projet SIG. L'observatoire est piloté en **régie** par le service habitat de la ville et copiloté par la représentation locale de l'Anah. Il représente un **coût** de 120 000 euros sur 3 ans répartis pour moitié entre la ville et l'Anah. **Pilotage**, mise en œuvre et suivi du dispositif sont assurés par le service habitat privé (environ 1/3 d'un ETP de chargée d'opérations habitat privé lissé sur l'année).

Des **partenariats** sont instaurés :

- constants lors de groupes de travail et d'entretiens avec certains syndics et 17 des présidents de conseils syndicaux
- ponctuels : agences immobilières, prestataires sur les dispositifs existants.



► **Trois ans pour disposer d'un observatoire opérationnel**

- 2013 : **conception** de l'outil, affinement de la méthodologie, mise en place des partenariats et des indicateurs lors de réunions avec les syndicats et les conseils syndicaux.
- 2014-2015 : **collecte** et traitement des données.
- 2015 : premier **rapport** et transmission des données à l'Anah, montée en puissance de l'observatoire.
- 2016 : **fonctionnement** abouti de l'observatoire.

Méthodologie employée

Des **groupes de travail** ont été instaurés avec les présidents des conseils syndicaux et les syndicats pour définir les **indicateurs optionnels** (présence de services, d'espaces extérieurs, de parkings souterrains...), complémentaires des indicateurs obligatoires de l'Anah.

Une **enquête de terrain** a été réalisée pour déterminer l'état du bâti : visites des résidences, discussions avec les présidents des conseils syndicaux.

Un **relevé de l'état du bâti** a été opéré grâce à un travail avec les autres services municipaux.

Une **analyse** de la gestion financière et du fonctionnement des copropriétés a été conduite par une fiche questionnaire remplie par le syndic ou les représentants des conseils syndicaux.

Une **appréciation** de l'organisation et du fonctionnement de la copropriété a été formulée suite à un entretien avec le conseil syndical.

Une **étude** du positionnement de la copropriété sur le marché et de son occupation a été diligentée grâce à une collecte à partir de bases de données existantes telles que les *DIA* du service foncier.

Documents produits : plusieurs livrables

- Une *couche* « copropriétés » intégrée au SIG et actualisée en temps réel.
- Une évaluation de chacune des copropriétés.
- Une fiche analytique pour chacune des copropriétés.

Une première restitution des résultats de l'observatoire aux partenaires a eu lieu lors du comité de pilotage stratégique du 12 février 2015 qui a révélé un statut de propriétaires occupants majoritaires, des petites résidences potentiellement plus fragiles financièrement, une majorité de chauffage électrique dans les résidences.

Un nouveau comité de pilotage est prévu en juin 2015 pour approfondir les analyses et donner des pistes d'orientations aux copropriétés.

Les résultats sont diffusés aux partenaires de la ville et aux acteurs locaux de l'habitat et de l'immobilier lors de la *Journée de l'Habitat*.

Plusieurs suites à donner

Il s'agit maintenant de poursuivre le repérage des premières difficultés, mettre en place des outils de prévention, pérenniser et mesurer l'action publique, mettre en place un POPAC à l'issue de la première année de l'observatoire avec pour objectifs de mener, pour les copropriétés :

- des actions de formation et de sensibilisation à destination des copropriétaires,
- des diagnostics multicritères,
- des actions correctives sur celles repérées comme ayant des difficultés,

The screenshot displays a web-based application for analyzing coproperties. On the left, there's a sidebar with 'Photos' and a main area showing a map with a red circle around a specific residence. Below the map is a photo of the building and a cadastral map. The right side of the interface features a table with several sections: 'Synthèse des caractéristiques principales et des éléments de valorabilité' (with a red triangle icon), 'Points positifs' (with a blue triangle icon), and 'Propositions'. Each section contains a list of bullet points, some of which are partially visible.

◀ Fiche analytique de chaque copropriété

- le suivi de celles en sortie de dispositif public,
- une aide juridique,
- un appui technique pour la réalisation de travaux.

Le marché du POPAC va être lancé dans les prochains mois : 200 000 € sur 3 ans financés à 50% par la ville et à 50% par l'Anah. Environ 39 copropriétés bénéficieront d'un diagnostic multi-critères en 3 ans. Les enquêtes de terrain vont se poursuivre ainsi que l'élaboration des fiches individuelles.

Enseignements et conseils pour les collectivités qui souhaitent s'engager dans la démarche

La démarche collaborative est à privilégier. Travailler en amont avec les syndicats et les conseils syndicaux est indispensable et permet de leur présenter le projet en détail, de garantir la confidentialité des données sensibles et de les impliquer dans une démarche participative.

La restitution des résultats en comité de pilotage permet d'impliquer et de motiver les représentants des copropriétés, qui perçoivent ainsi l'intérêt de la démarche.

Les copropriétés sont aussi sensibles au fait que la démarche d'observation a été conçue et présentée dès 2013 pour pouvoir les aider de la façon la plus efficace possible. La mise en place du POPAC montre que la collectivité se donne les moyens d'agir en amont afin d'éviter les plans de sauvegarde.

L'élaboration d'indicateurs pertinents, en plus des indicateurs obligatoires, permet une approche plus complète de la situation des copropriétés. ■

3 ans

Durée minimale pour disposer d'un observatoire opérationnel

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Quels sont les éléments recueillis sur les impayés de charges, généralement négligés par les traitements statistiques et les enquêtes ? S'agit-il de données déclaratives ? Ont-elles été confrontées à des documents comptables ? Le montant de ces impayés a-t-il été comparé aux budgets totaux des copropriétés, notamment dans la perspective de la nomination d'un mandataire ad hoc ?

Réponse

Les données sur les impayés sont déclaratives. Seul un syndic a spontanément transmis les documents comptables. Il est possible de calculer un taux d'impayés mais l'observatoire est actuellement en phase de rassemblement des données et la ville n'en est pas au stade de la conception d'interventions par copropriété. Ces plans ne seront définis que lorsque les données comparatives auront été recueillies sur l'ensemble des copropriétés.

Question

Pendant plusieurs années, la ville a animé des dispositifs (OPAH, PDS) sur de nombreuses copropriétés. Comment en revenir à un fonctionnement normal de ces copropriétés tout en conservant un lien de confiance avec les pouvoirs publics ? Comment les animateurs de l'observatoire ont-ils appréhendé la différence entre les copropriétés ayant déjà été accompagnées et les autres ? Comment gérer les attentes qui seront suscitées par la mise en place du dispositif ?

Réponse

La ville reste un interlocuteur privilégié des copropriétés ayant fait l'objet d'OPAH ou de PDS. La mise en place de l'observatoire a été l'occasion de formaliser le suivi des copropriétés sorties des PDS en 2012.

Le terme de « copropriétés en difficulté » est à préférer à celui de « copropriétés dégradées » car cela inclut les problèmes financiers et organisationnels et non les seuls besoins de travaux. L'observatoire vise à compléter les états des lieux sur ces aspects et c'est la raison pour laquelle les copropriétés ayant fait l'objet de dispositifs dans le passé seront intégrées au POPAC car certaines peuvent connaître des risques de redéqualification.

Les copropriétés ont été informées en comité de pilotage que les mesures qui pourront être envisagées dans le cadre de l'accompagnement du POPAC (formation, aide aux travaux ou autres subventions) seront définies progressivement.

La ville a par ailleurs instauré les *Judis de l'accession* mensuels auxquels participent les représentants de la ville, l'agence d'urbanisme et les promoteurs concernés ou intéressés, ainsi que les bailleurs sociaux proposant des biens en accession. Les participants abordent les projets en cours et évoquent leur futur suivi. Il est aussi possible d'accompagner les primo-accédants à travers le *Pass Habitat*.



◀ Marie GEROUDET-DALLE
Responsable du service urbain
à la DAUDD
Ville de Cergy (95)

COPROPRIÉTÉS : UNE INTERVENTION DU CURATIF AU PRÉVENTIF PUBLIQUE DEPUIS PLUS DE 20 ANS

Cergy est la ville-centre de l'agglomération de l'ancienne ville nouvelle de Cergy-Pontoise, située à 40 kilomètres de Paris. La ville a évolué à partir des rives de l'Oise, où se situe l'ancien village. Son urbanisation s'est d'abord développée à l'est et se termine actuellement par l'occupation des Hauts de Cergy, situés à l'ouest de la commune. Les copropriétés sont rares dans l'ancien village, à l'exception de petites copropriétés qui se développent et qui sont assez difficiles à surveiller.

Prise en compte des enjeux dès les années 1990

Dès les années 1990, certaines copropriétés cergyssoises connaissent, une spirale de dégradation : paupérisation, non entretien du bâti, difficultés de gestion...

Des études sont ainsi conduites dès 1991 sur le quartier de la Bastide livré en 1985 et objet d'un *plan de sauvegarde* instauré en 1999.

Au regard de situations devenant problématiques, la ville met en outre en place des actions curatives à travers une *OPAH* multi-sites.

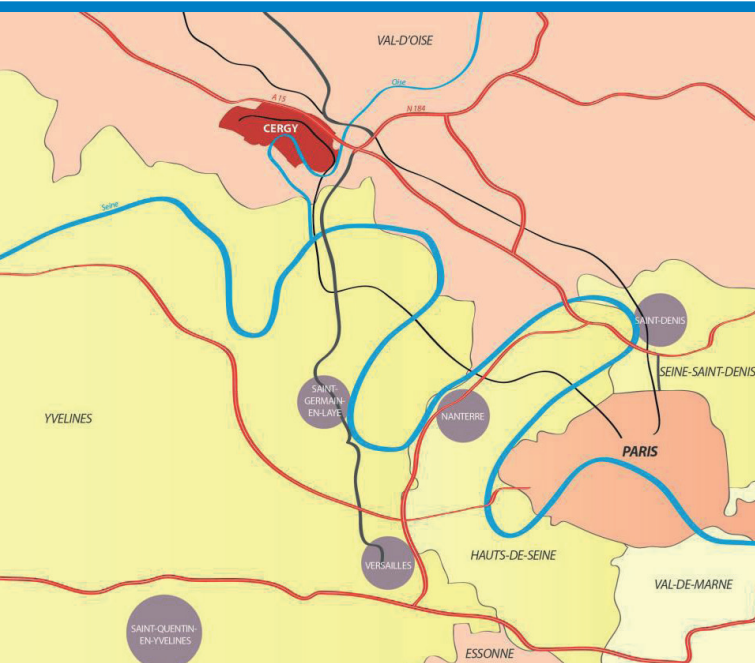
Intervenir en amont

Devant la fragilité de certaines copropriétés et des effets limités dans le temps des actions curatives, la ville décide dorénavant d'intervenir en amont par des actions préventives et d'accompagnement. Pour cela, elle désigne un élu référent interlocuteur privilégié des copropriétés et *ASL* et met en place une équipe et des outils dédiés :

- un service habitat spécialisé (4 personnes),
- une gestion urbaine de proximité,
- un atlas de l'habitat, établi avec le *SIG*, et qui comporte une fiche par ensemble immobilier régulièrement tenu à jour car les syndicats ont pris l'habitude d'envoyer leurs coordonnées afin d'être prévenus des formations et réunions,
- un site internet dédié depuis 2013, à faire évoluer pour le rendre plus efficient.

Les actions sont déclinées par cible :

- les copropriétaires
- les copropriétés existantes
- les copropriétés à venir
- les copropriétés en devenir.



CHIFFRES CLÉS

- 61 000 habitants
- 25 000 logements dont 23 100 résidences principale et 38,5% de propriétaires occupants
- 77% de logements collectifs
- 26% de logements locatifs privés
- 32% de logements locatifs sociaux pour l'INSEE, 43% au sens de la loi SRU

Copropriétés

- 175 copropriétés correspondant à 11 000 logements
- 42% du parc de logements
- 102 *ASL* et copropriétés mixtes

1. Copropriétaires

En direction des copropriétaires, des actions de sensibilisation et de formations, gratuites, au droit et au mode de gestion de la copropriété et aux obligations des copropriétaires sont menées.

Un accompagnement social des débiteurs de « bonne foi » est mis en place avec un objectif de maintien à domicile ou accompagnement vers un autre type de logement.

Des réunions annuelles thématiques et des comités de Liaison des ASL et copropriétés (pour les copropriétés complexes) sont instaurés.

2. Copropriétés existantes

Des actions d'accompagnement sont mises en place.

Des diagnostics urbains et sociaux sont opérés en vue de procédures opérationnelles type OPAH, Plan de Sauvegarde et POPAC.

Des missions de refonte et de simplification foncière (exemples de Clos Perrault, Ponceau, Bastide) sont conduites.

Un fonds d'aides pour travaux sur les espaces extérieurs est créé.

La ville s'entoure des conseils d'un cabinet d'avocats spécialisés en matière de copropriétés et ASL.

3. Copropriétés à venir (copropriétés neuves)

La ville a pour objectif de construire environ 500 logements par an, dont 70% en accession. Depuis quelques années, elle s'efforce de mener des actions de prévention très en amont des livraisons d'immeubles auprès des promoteurs. Les projets sont négociés en amont avec les promoteurs pour intégrer le bon fonctionnement de la copropriété dès la conception des immeubles. Les règlements de copropriété et les divisions volumétriques sont relus.

Des réunions de pré-livraison sont organisées depuis 2013. Au départ difficiles à motiver, les promoteurs sont rapidement convaincus après l'organisation d'une première réunion de ce type, car elle permet de préparer la première assemblée générale de façon optimale.

Des représentants de la ville et de l'ARC participent à la première assemblée générale. L'ARC accompagne la copropriété la première année. Il y a un accueil des nouveaux arrivants. Un guide du nouveau copropriétaire (2^e édition à venir) est distribué ainsi qu'un livret de l'usager pour les immeubles HQE, BBC...

4. Copropriétés en devenir

Dans le cadre de vente à la découpe d'immeubles locatifs sociaux, le projet est examiné avec le bailleur social.

Un travail conjoint est opéré concernant le futur découpage en copropriété, avec négociation sur la qualité des travaux réalisés.

Des actions de formations et sensibilisation sont proposées aux locataires qui changent de statut et deviennent copropriétaires. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Comment la ville de Cergy intervient-elle sur les ASL existantes ? Comment anticipe-t-elle sur les problèmes qui pourraient concerner les copropriétés en volume à l'avenir ?

Réponse

Les ASL existantes sont le plus souvent présentes dans le cadre de copropriétés horizontales. La ville dispose de leurs coordonnées et s'efforce de les traiter au fur et à mesure, en priorisant en fonction des difficultés rencontrées. Des problèmes commencent à surgir avec les copropriétés en volume et une attention y sera portée à l'avenir.

Question

Quelles sont les attentes de la ville de Cergy vis-à-vis des futurs POPAC ?

Réponse

Les deux POPAC qui seront mis en œuvre en 2015 concernent deux copropriétés de la Bastide qui sortent de PDS, avec pour objectif de consolider ces deux entités en maintenant le soutien de la ville sous une forme nouvelle. Une réflexion sera sans doute menée pour évaluer l'opportunité d'un POPAC à l'échelle de la ville.

Question

Quelle communication en amont des dispositifs ? Comment articuler les actions du service dédié, la gestion urbaine de proximité et les programmes de rénovation urbaine avec le rôle de l'élu référent ? Comment asseoir sa légitimité face aux copropriétés ?

Réponse

La ville dispose d'un excellent SIG qui lui permet de disposer d'une lecture cohérente de son territoire. L'articulation des actions est effectuée au sein des différents services de la direction de l'aménagement et du développement du territoire, qui comprend différents services : habitat-contrat de ville, études urbaines et projets urbains, développement commercial et urbanisme réglementaire. La plupart des projets sont conclus en ZAC portées par un aménageur unique qui est une SPLA avec laquelle les liens sont réguliers.

Question

La proportion de propriétaires occupants peut constituer un des indicateurs de la qualité de gestion des copropriétés. Comment les collectivités impliquées auprès des copropriétés agissent-elles pour limiter le nombre de propriétaires bailleurs, notamment dans le cadre des opérations de promotion immobilière ?

Réponse

Concrètement, les collectivités ne peuvent s'opposer aux acquisitions par des investisseurs, mais leur préoccupation est réelle à ce sujet. Elles peuvent ainsi intervenir indirectement en limitant la production de très petits logements, réel enjeu, car elle se traduit par des rotations très rapides du fait du départ des familles. La ville de Cergy est aussi très attentive aux types de balcons et garde-corps proposés car ces lieux, s'ils sont mal conçus, peuvent se transformer en lieux de stockage ternissant l'image de la copropriété.



◀ Aurélie SAUVIGNET
Chargée de développement habitat
Ville de Lyon (69)

LE GRAND PROJET DE VILLE DE LYON LA DUCHÈRE

Le Grand Lyon

La métropole comprend 58 communes et plus d'1,3 million d'habitants. Depuis les années 1980 plusieurs copropriétés des quartiers périurbains font l'objet d'une intervention publique. Les acteurs de l'habitat et du développement social urbain développent différentes actions du préventif au curatif selon les copropriétés et les quartiers de l'agglomération.

Le Grand Projet de Ville de Lyon La Duchère

est en cours de réalisation (depuis plus de 10 ans) avec notamment des objectifs de diversification et de requalification résidentielle.

De nouvelles constructions de logements privés ont été livrées depuis 2007 ou sont en cours de réalisation (10 copropriétés à ce jour).

Sur les copropriétés des années 60/70, trois types d'opérations se sont déroulées entre 2004 et 2011 avec l'appui des partenaires publics :

- un plan de sauvegarde de la *Tour Panoramique* (1 copropriété de 106 logements) avec mise en sécurité et revalorisation de la copropriété,
- une *OPAH* copropriété (3 copropriétés concernées - 380 logements),
- un *PIG* économies d'énergie (9 copropriétés concernées - 530 logements).

Ces copropriétés ont donc bénéficié d'un accompagnement important pour stabiliser leur fonctionnement financier et social, mais des points de fragilité persistent : l'enjeu consiste à **pérenniser les améliorations et le rôle de mixité** apporté par ces copropriétés à l'échelle du quartier la Duchère.

En outre, des difficultés spécifiques ont été identifiées dans les copropriétés construites à partir de 2008 : des ateliers d'information / formation ont été proposés à compter de 2009 aux copropriétaires, primo-accédants pour la plupart, ce qui a permis la mise en place des conseils syndicaux et de décortiquer des éventuels problèmes de livraison.

LA MISSION DE « VEILLE ET DE PRÉVENTION DES COPROPRIÉTÉS DE LA DUCHÈRE »

Trois objectifs principaux poursuivis :

- Le maintien d'une **veille** auprès des 25 copropriétés (années 60/70 et années 2000) sur une série d'indicateurs multi-thématiques : marché immobilier, fonctionnement des instances, gestion et charges, impayés, ..., afin de pouvoir observer leur évolution et d'éventuels processus de valorisation / dévalorisation ;
- La proposition d'**actions préventives** pour les copropriétés des années 60/70, notamment par l'animation d'ateliers thématiques inter-copropriété ou par des accompagnements plus ciblés ;
- L'aide au « **bon démarrage** » des **nouvelles copropriétés**, via l'information des nouveaux copropriétaires, la formation des conseils syndicaux et un appui spécifique dans la résolution des problèmes rencontrés sur leurs installations de chauffage (raccordées au réseau de chaleur).

Une convention de POPAC signée en avril 2013

Elle a été signée pour une durée de 3 ans entre le *Grand Lyon*, l'*Anah* et la ville de Lyon.

Le *Grand Lyon* a désigné une équipe d'animation composée de l'*ARIM DU RHONE* (mandataire), de la *CLCV* et du bureau d'étude énergétique *ÉNERVAL*. Le marché prévoit une intervention à hauteur de 123 000 euros HT sur les trois ans. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la *Mission Lyon Duchère* présente sur le quartier et qui entretient des liens réguliers avec les copropriétés.



◀ Un grand ensemble des années 1960



▲ Copropriétés nouvelles à la Duchère

MODE OPÉRATOIRE

La première année de la mission s'est déroulée en 2013, avec la présentation d'un premier bilan au comité de pilotage du 12 février 2014. Cette première année a permis la réalisation de plusieurs actions décrites ci-après.

1. Le recueil des attentes des copropriétés en termes d'accompagnement / formation

Dès le lancement de la mission, les conseils syndicaux ont été associés. Un questionnaire leur a été transmis pour recueillir leurs attentes. Des réunions ont également été organisées pour leur présenter le contenu de la mission et connaître leurs besoins. Ces premières actions ont permis de mettre en évidence plusieurs demandes clairement exprimées concernant :

- des échanges de pratiques avec d'autres copropriétés,
- des formations sur le fonctionnement de la copropriété (demande des copropriétés neuves),
- une analyse comparée de leurs charges,
- un appui à la communication interne auprès des habitants.

2. La construction de l'outil de veille : une base de données très complète, plusieurs formes de restitution

L'objectif de l'outil est de pouvoir mettre en lumière des points forts ou de fragilité des copropriétés par le recueil et la mise à jour de données sur le fonctionnement et l'évolution de l'ensemble des copropriétés de la Duchère.

A partir des indicateurs attendus par les partenaires de la mission (dont ceux souhaités par l'Anah dans le cadre des POPAC), près de 150 indicateurs de suivi ont été mis en place dans une base de données (Excel), à renseigner pour

chacune des copropriétés (dans la mesure du possible).

La collecte des documents auprès des syndics (états des dépenses, PV d'AG, listes des copropriétaires) a été relativement laborieuse mais a fini par aboutir pour la majeure partie des copropriétés. Des copropriétés restent non ou partiellement renseignées en raison du refus ou manque de participation du syndic et du conseil syndical. En plus de la base de données elle-même, 2 types de rendus ont été élaborés :

- Une fiche par copropriété, mettant en évidence les principales informations concernant la copropriété : l'objectif étant de pouvoir communiquer cette fiche aux conseils syndicaux (avec des explications).
- Des tableaux comparatifs des copropriétés, notamment sur les charges et les impayés.

3. Le suivi du marché immobilier

La *Mission Duchère* recueille chaque année les informations issues de l'observatoire des ventes dans le parc collectif ancien (*OTIF Grand Lyon*), des *Déclarations d'Intention d'Aliéner* et de la commercialisation des programmes neufs : ce qui permet de suivre l'évolution des différents segments comparés aux données sur le 9^{ème} arrondissement de Lyon, la ville de Lyon et le *Grand Lyon* dans son ensemble.

En 2012, les prix de vente au m² dans les copropriétés des années 60/70 se situent autour de 900€/m², pour environ 2800€/m² dans l'arrondissement, 3400€/m² sur la commune de Lyon et 3000€/m² dans le *Grand Lyon*. Les prix constatés en 2012 dans ces copropriétés sont en baisse par rapport à 2011 alors que sur l'ensemble de la ville de Lyon le prix de vente a continué à augmenter.

Ce suivi du marché immobilier est donc particulièrement important à surveiller, à la fois globalement et par copropriété. Les éléments sur le marché immobilier alimentent la base de données. ►

► **4. Une analyse détaillée des charges pour sept copropriétés construites entre 2007 et 2012**

Les conseils syndicaux de ces nouvelles copropriétés sont très demandeurs de comprendre le contenu de leurs charges et d'obtenir des conseils pour mieux les maîtriser. En effet, les charges réelles constatées dans ces immeubles sont supérieures aux estimations qu'en avaient eu les acquéreurs lors de la commercialisation.

Une analyse détaillée des charges a donc été réalisée par l'équipe d'animation du POPAC : la CLCV et ENERVAL ont tout particulièrement étudié et commenté les postes suivants :

- Les ascenseurs ;
- Les charges d'entretien : entreprise de nettoyage et/ou gardien et ou employés d'immeuble ;
- Les honoraires de syndic et les frais de gestion ;
- Le chauffage : énergie consommée, abonnement au réseau de chaleur, contrat de maintenance, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- L'eau chaude sanitaire : énergie consommée, location, entretien et relevés des compteurs individuels ;
- L'eau froide individuelle : consommation, location, entretien et relevé des compteurs individuels ;
- L'électricité des parties communes : éclairage, ascenseurs, ventilation, sous-station de chauffage.

Une réunion a été organisée avec les conseils syndicaux concernés pour leur présenter les résultats de cette analyse comparée et échanger sur les questionnements soulevés. Cela a permis de mettre en évidence différents points à « creuser » et de commencer à donner aux conseillers syndicaux des éléments de méthode pour les inciter à organiser eux-mêmes le suivi de ces postes de charges. Ce travail a été poursuivi en 2014.

5. L'organisation de 5 premiers ateliers thématiques de formation sur le fonctionnement de la copropriété

Pour cette première année de lancement, plusieurs ateliers d'échanges entre copropriétaires ont été organisés :

- Un atelier sur le fonctionnement du conseil syndical (2 séances),
- Un atelier préalable à la première AG pour une nouvelle copropriété livrée en 2013,
- Un cycle de 5 séances sur les connaissances de base de la copropriété à destination des nouveaux accédants des copropriétés (neuves ou anciennes).

6. Une première action de sensibilisation aux économies d'énergie

Un atelier d'échange a été organisé sur le thème de l'audit énergétique en copropriété, en lien avec l'Agence Locale de l'Energie, afin d'expliquer les aspects réglementaires et surtout l'intérêt d'une telle démarche lorsqu'elle est bien menée. D'autres actions ont été conduites sur ce sujet en 2014.

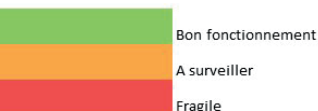
7. Un diagnostic spécifique pour une copropriété construite en 2009

Cette copropriété a rencontré différents problèmes lors de la construction et de la livraison, suscitant des contentieux, mécontentements et incompréhensions notamment sur les charges de fluides (chauffage et eau). Le spécialiste de l'équipe a réalisé une étude précise des documents de la construction et du contrat de chauffage, ce qui a permis de pointer un certain nombre de points à rectifier.

Une réunion a été organisée pour présenter ces conclusions et donner au conseil syndical des conseils pour suivre les consommations et les dépenses de la copropriété.

Copropriétés	Mobilisation du conseil syndical	Participation aux AG	taux d'impayés / budget annuel	charges annuelles en €/m ² /an	Prix moyen/m ²	Prix de vente moyen à la livraison	Taux de prop. Occupants
				0 €	2 767 €	2 500 €	
				0 €	NR	2 500 €	
	CS mobilisé	70,52%	17%	27 €	NR	2 350 €	88%
	CS mobilisé (mr Lavoine) seul ?	41,11%	9%	28 €	NR	2 350 €	82%
	CS mobilisé	66,87%	NR	23 €	NR	2 660 €	77%
	CS mobilisé	83,06%*	13%	16 €	NR	2 820 €	92%
	CS mobilisé	82,39%	4%	29 €	2 399 €	2 330 €	73%
	CS fragile	73,36%	33%	23 €	NR	2 120 €	87%
	CS fragile	51,08%	13%	31 €	NR	2 500 €	62%
	CS mobilisé	51,21%	22%	23 €	NR	2 180 €	100%

* donnée 2014



◀ Tableau de suivi

ACTIONS MENÉES EN 2014

Pour 2014, la mission de veille et de prévention comprend :

- Une présentation du diagnostic dynamique des copropriétés aux représentants des copropriétés,
- La mise à jour des données de l'observatoire dynamique et la poursuite du travail d'analyse comparative des charges de copropriété,
- La poursuite des ateliers thématiques de formation et d'échange,
- Des accompagnements ciblés pour quelques copropriétés

La participation aux différents ateliers est très satisfaisante, car la quasi-totalité des copropriétés y sont représentées par une ou deux personnes.

Le contenu et la qualité des accompagnements proposés sont très bien accueillis et la demande d'éléments comparatifs est forte.

Il apparaît important d'équilibrer les missions de veille et d'animation, qui se nourrissent mutuellement, et de bien répartir l'effort d'animation entre l'accompagnement individuel et celui des copropriétés réunies de façon conjointe.

Il faut aussi être attentif aux copropriétés fragiles, spontanément moins actives que les autres.

Le *Grand Lyon* réfléchit à mutualiser cet outil et envisage la mise en place d'un POPAC à l'échelle de l'agglomération, dont il faudra définir les modalités.

Enfin, le NPNRU tente de concilier des objectifs qui peuvent sembler divergents : création d'éco-quartiers, diversification fonctionnelle, mixité... Il faut donc se donner les moyens de mettre en place des dispositifs solides et pérennes. ■

ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Le dispositif d'accompagnement mis en place pour la Villeneuve de Grenoble dans le cadre des contrats CUCS et avec l'aide de la région Rhône-Alpes et de l'ACSÉ depuis 2015 est très comparable au POPAC de La Duchère, ce qui montre que l'accompagnement des copropriétés porte ses fruits uniquement dans la durée. Que faire à l'issue du POPAC, qui ne dure que trois ans ?

Réponse

Le *Grand Lyon* a souhaité faire financer son dispositif sous le régime du droit commun de l'habitat, car les financements CUCS évoluent rapidement. L'agglomération réfléchit actuellement aux suites à donner à cette expérience, en sachant qu'il ne sera pas possible de disposer des mêmes moyens financiers que ceux liés au POPAC.

Question

Les questions sociales sont-elles abordées dans le cadre du POPAC, et de quelle façon ?

Réponse

Il faudrait en effet travailler cette question dans le cadre du POPAC, en particulier en lien avec le conseil départemental. Le réseau par-tenarial du *Grand Lyon* est toutefois assez dense et il est probable que la collectivité aurait été alertée si des difficultés s'étaient avérées massives.

Question

Une différence de mobilisation a-t-elle été observée entre les copropriétaires ayant fait l'objet de dispositifs opérationnels et les autres ?

Réponse

La mobilisation est plus forte dans les copropriétés anciennes sortant de dispositifs. Par ailleurs, les ensembles datant des années 1960-1970 sont souvent habités par des propriétaires occupants vieillissants. Il faut tenir compte de la nécessité de renouvellement des instances dirigeantes. Les copropriétés neuves répondent aussi fortement car elles sont très preneuses d'initiatives.

Question

Quelles sont les fragilités identifiées dans ces les copropriétés neuves, où des actions préventives ont été développées ? Cela amène-t-il à s'interroger sur les modalités de leur conception ?

Réponse

Les primo-accédants sont souvent très endettés et fragilisés par la crise qui s'est déclenchée en 2008. Il faut aussi gérer les fragilités liées à la diversification fonctionnelle souhaitée, qui amène à des montages complexes, par exemple en créant des ASL pour les locaux commerciaux des quartiers rénovés. L'équipe de mise en œuvre de la ZAC a été fortement sensibilisée à la nécessité de mettre en place une gestion de qualité dès le lancement des consultations, en réclamant une estimation des charges assez précoce, la clarification de la séparation entre espaces privés et publics, etc.



Alain BETTE
DGA habitat
CARÈNE (44)

LA CARÈNE, TRÈS MOBILISÉE SUR LES COPROPRIÉTÉS D'APRÈS-GUERRE

Saint-Nazaire et son agglomération hébergent 140 000 habitants (données INSEE) au sein d'un bassin industriel de 80 000 emplois essentiellement aéronautiques et navals, qui tend de plus en plus à se balnéariser.

La ville-centre compte 68 000 habitants (32 146 logements) et connaît les difficultés classiques des villes moyennes. Le centre-ville est situé à proximité de la côte, générant des problèmes en termes de flux de mobilité.

Constatant que les OPAH successives menées sur le territoire ne permettent pas d'endiguer la déqualification du parc de copropriétés du centre ville, une des 14 actions du 2^e PLH 2011-2016 est dédiée aux copropriétés (*action 9: mettre en place une action en faveur des copropriétés fragilisées et du bâti vacant de centre-ville*).

Un plan d'actions est mis en place en 2013...

En 2012, le constat a été dressé d'une perte d'attractivité d'un certain nombre de copropriétés du centre-ville qui, si rien n'était entrepris risquaient de fragiliser socialement et économiquement ce secteur géographique. Les jeunes couples commencent souvent par s'y installer mais, à l'arrivée du premier enfant, quittent généralement le quartier pour s'installer en périphérie dans des logements plus récents garantissant un meilleur

confort de vie et une bonne accessibilité.

Afin d'endiguer ce phénomène et garantir un bon niveau d'entretien du patrimoine de logements du centre-ville aujourd'hui vieillissant, la CARÈNE a mis en place en 2013 un plan d'actions en faveur des copropriétés de la reconstruction du centre-ville visant à dynamiser les acteurs locaux, stimuler la valorisation du quartier, mobiliser les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble.

...construit autour de 4 idées fortes..

1. Intégrer les copropriétés du centre-ville aux grands projets des collectivités publiques afin de lancer une dynamique forte permettant de mobiliser les habitants dans leur habitat et leur cadre de vie ;
2. Mettre en place un suivi des évolutions des copropriétés du centre-ville sur différents indicateurs permettant de mesurer les dynamiques immobilières, de peuplement, de rénovation ou de fonctionnement des copropriétés ;
3. Accompagner les copropriétés dans leur fonctionnement collectif et dans l'élaboration de projets de rénovation
4. Favoriser l'amélioration des cœurs d'îlots et le développement d'usages plus respectueux de l'environnement



CHIFFRES CLÉS

(Sources : ADDRIN – Données phares – juin 2014)

- 10 communes,
- 56 852 emplois (INSEE 2011),
- 117 400 habitants dont 67 097 à Saint-Nazaire

Focus sur le centre-ville de Saint-Nazaire

- 14 000 habitants, 20% de la population nazairienne
- prépondérance des personnes âgées, des jeunes actifs et des personnes vivant seules
- marché immobilier peu dynamique : ventes à un prix inférieur au prix moyen de la ville, vacance plus forte qu'ailleurs dans la ville (12%)
- 78% d'immeubles collectifs, 22% de maisons individuelles
- 2/3 des immeubles sont en copropriétés ; au total, 909 copropriétés représentant environ 5 800 logements
- 92% des copropriétés comptent moins de 10 logements et 2/3 moins de 6 logements
- 1/3 des copropriétés compte un commerce ou un local d'activité en RDC
- 56% de logements locatifs

...avec en 2 phases étalées sur la période 2012-2020 et 5 grandes actions.

1. Mieux connaître le parc des copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire grâce à la mise en place d'un **observatoire** des copropriétés. Mieux connaître, c'est mieux agir, cet outil permet ainsi de repérer et de prévenir les situations fragiles, et d'évaluer l'action publique. Cet observatoire permet de mieux cibler les actions d'accompagnement et de conseil, tant sur le plan juridique que technique.

2. « *Montrer par l'exemple et le partenariat* ». Elle est aujourd'hui très concrète puisque la CARÈNE vient d'acquérir un immeuble « *Le Guérandais* » qui servira à terme d'immeuble témoin ouvert au public montrant les possibilités et le résultat de la réhabilitation d'un immeuble de la période de reconstruction. L'équipe chargée du projet est en cours de sélection, les travaux devraient intervenir d'ici juin 2015.

3. Inciter les habitants des **copropriétés** à réaliser des **travaux** en leur proposant des **aides** financières. Celles-ci concernent la réalisation des diagnostics (thermiques, acoustiques, mises aux normes, ...) et de travaux de rénovation thermique ainsi que des travaux plus globaux. - Avec l'appui de la future plateforme **ÉCORÉNOVE CARÈNE**, un appel à projet « *rénovation globale des copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire* » sera lancé 2015.

4. Mise à disposition d'**expertise urbaine, architecturale et juridique** pour améliorer l'environnement des copropriétés. Par exemple, une action est en cours sur l'îlot *Vandernotte*, elle permet dans un premier temps aux copropriétaires, qui ont été rencontrés, de s'organiser en constituant en **ASL** (association syndicale libre). Dans l'avenir, il pourra être envisagé des opérations plus lourdes de restructuration d'îlot et de réaménagement de cœurs d'îlot.

5. Révéler aux habitants la valeur **patrimoniale** des copropriétés de la reconstruction, à travers notamment la réalisation d'une **charte de coloration** sur laquelle pourront s'appuyer les porteurs de projets pour réaliser le ravalement des façades et des devantures commerciales de leur bâtiment. Chaque type d'immeuble et de maison identifié fait l'objet d'une charte de couleur proposant un nuancier, des exemples d'harmonies de couleur pouvant être mis en œuvre et donnant une illustration du résultat final.

Ce plan d'actions s'inscrit dans un POPAC

Pour mener à bien le volet observation et prévention du plan d'action et bénéficier de l'appui d'ingénierie et financier de l'*Anah*, *Saint Nazaire agglomération* a signé une convention **POPAC** en octobre 2013, d'un coût de 1,9 M€ pour une durée de 3 ans (2013-2016).

La mise en œuvre de cette convention est assurée par un **groupe de prestataires** : **CDH 44 (PACTHD 44)** et **CLCV**, avec l'appui de l'agence d'urbanisme de l'agglomération



nazairienne et sous le pilotage de la direction de l'habitat de la CARÈNE. Un **chef de projet dédié** a été recruté en septembre 2014 pour piloter et coordonner le plan d'actions. **Deux élus** référents ont été désignés : un élu de l'agglomération et un élu de la ville de Saint-Nazaire.

Un observatoire dynamique animé par le CDH 44

Le **CDH 44** assure l'alimentation et la gestion de l'observatoire dynamique, hébergé au sein de Saint-Nazaire agglomération. Il collecte les données quantitatives (données **ORCOP** mises à jour annuellement) et qualitatives (enquêtes de terrain).

Un premier classement des copropriétés a été réalisé au démarrage du plan d'actions en 2013. Sur la base d'un indice de fragilité local, les copropriétés ont été classées en 4 catégories (**RAS**, **à surveiller**, **copropriété fragile simple**, **copropriété fragile complexe**). Au 15 janvier 2015, **20** copropriétés sont rouges, **114** sont oranges.

Ce classement est complété par des données qualitatives. La première année, les enquêtes de terrain ont porté sur les copropriétés les plus fragiles (28). La seconde année des secteurs stratégiques d'observation ont été mis en place en lien avec les projets urbains en cours ou à venir et les secteurs les plus fragilisés au sein du marché immobilier.

L'observatoire est consultable sur support informatique. Un certain nombre de requête peuvent être réalisés, des fiches par copropriété peuvent être éditées. Des cartes de synthèse sont éditées de manière récurrente à l'occasion de chaque comité de pilotage.

A ce jour, au regard du peu de retour des questionnaires papier envoyés aux syndicats professionnels et bénévoles, les **enquêtes terrain** sont indispensables à la mise à jour de l'observatoire.

L'accompagnement/prévention s'opère de 3 manières

Des ateliers thématiques ou à la carte sont organisés ainsi que des **cafés copros**. Les ateliers thématiques sur les copropriétés sont à destination des copropriétaires : 9 ateliers thématiques ▶

- ▶ ont eu lieu depuis le démarrage de l'accompagnement). Les ateliers à la carte dispensent un accompagnement à la copropriété pour les cas les plus complexes, notamment l'organisation juridique des cours et passages. Les *cafés copros* sont des moments d'accueil et d'information des copropriétaires sur le plan d'actions et les aides existantes (3 *cafés copros* ont été organisés depuis début 2014). Cette formule est bien accueillie par les copropriétaires.

Des cœurs d'îlots en déshérence

Les outils ont été mis en place en 2013 et 2014. Le plan entre désormais en phase opérationnelle jusqu'à 2020. Ce parc compte notamment de nombreux cœurs d'îlots et cours parfois traversants souvent à l'état de terrains vagues entourés de garages sans existence juridique bien établie. Les cours sans statut sont donc nombreuses et la collectivité agit pour mettre en place des *ASL* qui permettent d'effectuer les travaux nécessaires. Certains cas sont complexes. La clarification du statut des espaces communs constitue un enjeu important. Ce type d'action est très long à mettre en œuvre car il faut obtenir l'accord de toutes les parties prenantes.

Premiers enseignements

L'observation est rendue complexe et difficile par les spécificités du parc nazairien : des petites copropriétés, nombreuses, peu ou pas organisées (rareté des syndic professionnels, absence de syndic bénévole)

Le choix a donc été opéré de concentrer l'observation sur des périmètres stratégiques (projets urbains majeurs, secteurs de fragilité de l'habitat).

L'accompagnement juridique des copropriétés atteint sa cible mais est de longue haleine : 12 mois pour aboutir à une assemblée générale constitutive d'*ASL*.

Les habitants sont sensibles à l'amélioration de leur logement mais également de leur environnement (cœurs d'îlot) et se sentent concernés par le devenir de leur quartier (opérations de renouvellement urbain).

Il est donc important de garder une vision globale et de ne pas dissocier les actions en faveur de l'habitat ancien de celles de renouvellement urbain.

Les dispositifs expérimentaux d'incitation aux travaux sont encore peu opérants. La première étape, fondamentale, est la sensibilisation (thermographies aériennes ou façades, *café copro*..) qui bien souvent doit être suivie d'un accompagnement dans l'organisation juridique de la copropriété. Cela retarde d'autant la définition du projet et le vote des travaux. ■



ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

La CARÈNE a-t-elle anticipé sur les nuisances qui pourraient survenir sur les espaces privés d'accès public ? La collectivité prévoit-elle d'intégrer ces espaces dans sa planification urbaine ?

Réponse

Ces problèmes se posent déjà, puisque des véhicules d'usagers de la gare, qui est proche, stationnent dans ces espaces. La constitution de l'ASL permettra aux copropriétaires de se saisir de la question. Apporter un statut juridique à des espaces qui en sont aujourd'hui dénués constitue la première étape indispensable. L'articulation avec la politique urbaine ne peut être construite qu'à partir de celle-ci. La ville a diligenté une étude urbaine sur ce quartier pour préparer des propositions pour son avenir du quartier, mais il est essentiel que, pour la première fois, cet espace soit géré.

Question

La CARÈNE et la ville de Saint-Nazaire n'ont pour le moment mis en place que des outils incitatifs. Prévoient-elles de déployer des actions plus contraintes pour structurer le projet urbain ?

Réponse

Actuellement, aucune démarche coercitive n'est envisagée. Les élus locaux souhaitent en revanche être plus actifs à travers l'appel à projets, mais aussi agir sur le commerce car près de 20% des locaux commerciaux du centre-ville sont aujourd'hui vides. Une intervention volontariste sur des immeubles stratégiques n'est pas exclue.

Question

La constitution d'une ASL exige l'unanimité des copropriétaires adhérents ? A défaut, la mise en place d'une AFUL s'impose-t-elle ?

Réponse

Ces espaces requièrent de toute façon l'unanimité car ils se trouvent en statut d'indivision. La ville de Lorient dispose d'une bonne expérience en la matière depuis les années 1990. A Lorient, de nombreux règlements de remboursement adoptés après-guerre confient clairement la responsabilité de la gestion et de la sécurité de leurs propriétés aux tantièmes, qui sont consignées dans les actes notariés. Il a toujours été possible de mettre en place des ASL sur cette base, ce qui a été confirmé en justice après la plainte d'un copropriétaire rétif à cette création. La plupart des espaces communs sont privatisés mais il arrive que la ville de Lorient intègre des espaces ouverts de taille important dans la gestion publique, en refacturant les frais de gestion aux copropriétés grâce aux conventions conclues. Dans d'autres cas, une simple servitude de droit de passage est mise en place.

Question

L'immeuble acquis par la ville l'a-t-il été à l'amiable ou par voie d'expropriation ? Comment financer ce type d'opérations ?

Réponse

L'immeuble du centre-ville a été acquis à l'amiable. La ville souhaiterait idéalement remettre celui-ci en copropriété après travaux. Des financements complémentaires ont été recherchés pour financer les surcoûts d'ingénierie liés à la démarche exemplaire entreprise, qui a conduit à solliciter le centre de ressource *Écoconstruction* pour définir le cahier des charges de la maîtrise d'œuvre afin de garantir la meilleure qualité thermique et acoustique. La Ville prévoit de surélever l'immeuble, ce qui semble plus aisément économiquement reproductible que l'exploitation des combles pour créer de nouveaux logements. Elle souhaite proposer un exemple proche des réalités d'un investisseur classique.



◀ Jacques LEBEC
Chef du service habitat
Brest métropole (29)

BREST MÉTROPOLE, TRÈS MOBILISÉE SUR LES ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ

Une agglomération de 220 000 habitants, réunissant 8 communes en communauté urbaine depuis 1974, moteur de sa zone d'emplois de plus de 465 000 habitants. Située à 250 et 300 kms de Rennes et Nantes, l'agglomération brestoïse assure un rôle d'équilibre du territoire régional.

L'agglomération brestoïse concentrant 75% des emplois de sa zone d'emplois, les déplacements domicile-travail sont largement conditionnés par ce poids économique de la métropole brestoïse. En 2008, l'Insee estimait à 145 000 l'ensemble des flux quotidiens domicile-travail dans la zone d'emplois brestoïse, dont 50% pour l'agglomération centre.

A l'inverse de cette forte concentration de l'emploi dans l'agglomération, la dispersion de l'habitat dans l'ensemble du territoire du bassin d'emplois reste importante et l'évasion urbaine des ménages de l'agglomération toujours soutenue. Les enjeux d'une offre d'habitat diversifiée, en typologie et en coût, adaptée aux attentes du plus grand nombre de ménages dans le territoire aggloméré, en neuf comme dans le parc existant, privé et public, sont de fait au cœur de la politique locale de l'habitat depuis longtemps.

Fortement mobilisée sur les enjeux de l'habitat privé depuis plus de 30 ans, Brest métropole a organisé 3 colloques nationaux sur cette thématique à Brest en 20 ans :

- Juillet 1996 : *D'une réhabilitation à l'autre*,
- Mars 2005 : *L'écologie de l'habitat ancien*,
- Novembre 2013 : *Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70*.

Le marché du logement en quelques chiffres

- Une moyenne de 1 300 logements produits par an sur la dernière période du PLH dans l'agglomération,
- 3 900 logements d'occasion vendus par an,
- 350 logements HLM produits par an.
- Prix de vente moyen en collectif neuf en 2013 : 2 680 €/m².
- Loyer moyen à la relocation, tous types de logements, au 1^{er} janvier 2013 : 9.43 €/m².
- Relocation en neuf : 10.13 €/m².

Capacités financières des ménages locaux

Un revenu fiscal par unité de consommation médian sur l'agglomération de 18 431 € (23 200 € à l'échelle nationale).

Un bâti urbain particulièrement marqué par les années 1950-1970

Près de 100 000 résidences principales dans l'agglomération, 72 500 pour la ville-centre Brest, dont 60% construites entre 1949 et 1975, et constituées à 58% de copropriétés.

LA POLITIQUE DE PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉ MENÉE PAR BREST MÉTROPOLE

Le parc immobilier en copropriétés de Brest Métropole représente 3 300 immeubles pour 42 000 logements.

Plus de la moitié de ces logements, soit environ 23 000 unités, a été construite entre 1949 et 1975. Ce parc immobilier, composante essentielle du centre-ville de Brest, constitue le patrimoine et l'identité des quartiers et du centre urbain de Brest Métropole.

Les logements de ce parc jouent par ailleurs un rôle fondamental dans le fonctionnement du marché de l'habitat, en termes d'accueil de la population en location comme en accession. Majoritairement composées de grands logements situés à proximité des services publics, ces copropriétés constituent un parc stratégique pour l'accueil et le maintien des familles dans la ville.

Pourtant, ce parc immobilier est à ce jour peu mobilisé sur l'enjeu de sa requalification. Les dynamiques existantes se heurtent aux difficultés de décisions inhérentes à ce statut et à la capacité de financement des copropriétaires.

La problématique du parc immobilier privé en copropriété et les enjeux qu'il porte en termes d'attractivité de la métropole a été identifiée au sein du PLU i «facteur 4» au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Habitat qui vise notamment à renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant et plus spécifiquement à renforcer les interventions sur le parc en copropriété :

- Améliorer la qualité environnementale du parc existant en instaurant une ingénierie d'accompagnement des copropriétés en consolidant le guichet unique d'information et d'accompagnement des projets de rénovations thermiques : *Tinergie*.
- Lutter contre l'habitat indigne pour traiter les situations de mal logement et mettre en place des outils de redressement durable des copropriétés : lutte contre les situations d'insalubrité, de péril et les stratégies de « marchand de sommeil ».
- Renforcer le spectre d'intervention sur les copropriétés en intégrant notamment la question de la prévention des difficultés de ce parc en lien avec le nouvel observatoire des copropriétés.

La politique de prévention des difficultés en copropriété menée par *Brest métropole* est basée sur :

- Un outil de veille : l'observatoire des copropriétés pivot de l'action partenariale de la collectivité,
- Une mobilisation de l'ingénierie des opérations programmées d'amélioration de l'habitat pour accompagner les copropriétés fragiles et prévenir les difficultés,
- Un programme partenarial spécifique de soutien aux copropriétés : information, formation, accompagnement.

1. L'observatoire des copropriétés pivot de l'action partenariale de la collectivité

La connaissance par l'observation fine des caractéristiques du marché immobilier au service de la politique locale de l'habitat est une constante de l'approche brestoise. L'observatoire de l'habitat de l'ADEUPa (agence d'urbanisme du pays de Brest), créé en 1982, permet par son analyse détaillée de l'ensemble des segments de marché – public-privé, locatif-vente, immobilier-foncier - de nourrir la stratégie d'intervention de la collectivité, en particulier sur le parc privé.

L'observatoire des copropriétés créé en 1998, constitue quant à lui un outil de veille et d'aide à la décision pour la programmation des interventions publiques sur les territoires. Il s'agit aussi d'un outil pédagogique au service des syndicats professionnels, co-construit avec ces derniers, visant à faire prendre conscience aux copropriétaires des réalités objectives de leur patrimoine et d'engager une réflexion quant à son entretien et sa valorisation.

Cet observatoire est basé sur une analyse croisée de plusieurs indicateurs concernant le bâti, la gestion, l'occupation et les valeurs immobilières, indicateurs issus notamment de l'apport de données qualitatives des syndicats.



◀ Philippe RANCHÈRE
Directeur
ADIL 29

L'ensemble de ces informations a ainsi permis de hiérarchiser le degré d'urgence de l'intervention sur les immeubles via un code couleur :

- Copropriétés sans difficulté particulière (**vert**)
- Copropriétés à surveiller (**jaune**)
- Copropriétés avec d'importants dysfonctionnements (**orange**)
- Copropriétés en grandes difficultés (**rouge**)

Les analyses de l'observatoire, s'agissant notamment des niveaux d'alertes rouge et orange, sont renvoyées systématiquement vers les syndicats de copropriétés. Les copropriétés concernées bénéficient de ce fait d'un accompagnement privilégié dans le cadre de l'*OPAH copropriété*.

Depuis 2014, l'observatoire historique est en cours d'évolution. L'observatoire « nouvelle génération » prendra en compte l'ensemble du parc en copropriété de de l'agglomération dans le cadre d'une analyse statistique automatisée qui permettra notamment de suivre les copropriétés dans le temps : bâti, gestion, occupation, valeurs immobilières, environnement urbain (Fichiers fiscaux, valeur foncière, taxe d'habitation, partenariat *SPL Eau du Ponant...*).

Concernant la problématique énergie, l'observatoire intègrera les données à l'échelle de la parcelle cadastrale issues de l'étude sur les zones d'intensité énergie-climat actuellement en cours de réalisation mais également à termes celles de l'observatoire des *DPE* de l'*ADEME*.

Plus largement, dans le cadre de l'élaboration de la stratégie transversale de renouvellement urbain de la métropole, des réflexions et études sont menées actuellement qui devront permettre notamment d'identifier les secteurs porteurs d'enjeux urbains spécifiques pour lesquels des outils et une gouvernance *ad hoc* devront être mis en œuvre.

► 2. Une action de prévention intégrée aux OPAH

Depuis 1991, *Brest métropole* mène des actions de soutien aux copropriétés en difficultés dans le cadre de dispositifs intégrant la prévention des difficultés :

- 1992 : opération expérimentale de traitement d'un ensemble immobilier en copropriété des années 50 dans le quartier du *Petit Paris Armoricaine*,
- De 1992 à 1998 : *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)* sur le parc de la reconstruction (association des villes reconstruites).
- 1998 : Etude de repérage sur le parc privé d'après-guerre de plus de 10 logements qui conduit à la création d'un observatoire des copropriétés.
- 2003 : Mise en place de l'*OPAH Copropriété en difficulté* intégrant notamment la problématique des « *pathologies lourdes* » (méréule),
- 2005 : *Brest Métropole Océane* devient délégataire des crédits du logement attribués par l'*Anah* et engagement d'opérations de renouvellement urbain,
- 2010 : consolidation des actions de lutte contre l'habitat indigne et de rénovation énergétique ciblant notamment le parc en copropriété.

Les actions de prévention des difficultés dans le cadre des OPAH sont principalement diligentées par l'équipe d'animation de l'OPAH qui, au-delà du ciblage prioritaire des copropriétés en difficulté repérées par l'observatoire, propose également un service d'accompagnement aux copropriétés fragiles :

- État des lieux technique préalable visant notamment le bâti « à risque » construit avant 1945 (+ info en AG),
- Accompagnement des copropriétés à l'élaboration d'un programme de travaux cohérent et durable sans participation financière spécifique (sauf individuelle),
- Sensibilisation à la mise en place de plan de patrimoine intégrant des provisions pour travaux,
- Accompagnement et responsabilisation des organes de gouvernance des copropriétés et notamment le conseil syndical via la mise en place de référent projet,
- Information dans le cadre des transactions immobilières sur les secteurs en renouvellement urbain via un courrier d'alerte aux notaires relatif à leur devoir d'information de l'acquéreur.

L'ensemble de ces actions s'inscrit dans le cadre d'une gouvernance partagée associant les professionnels de la gestion immobilière aux instances de suivi des opérations : suivi de l'observatoire, groupe de travail thématique (rénovation thermique par exemple), et comité de suivi des OPAH (3 par an).

3. Un programme partenarial spécifique de soutien aux copropriétés : information, formation, accompagnement

Au-delà de l'accompagnement proposé dans le cadre des OPAH par l'opérateur en charge de son animation, *Brest métropole* a souhaité que ses programmes opérationnels soient également l'occasion d'une animation spécifique à caractère pédagogique sur le champ de l'information, du conseil auprès des copropriétés dans une logique de prévention.

Information conseil de premier niveau

- Information et conseil juridique de l'*ADIL* et d'*Éner'gence* (info droit commun mais ciblée OPAH)
- Visite, chantier témoin dans le cadre des OPAH : mise en place de chauffage collectif, problématique acoustique....
- Information/expositions : rénovation énergétique, patrimoine ancien, information de l'acquéreur dans le cadre des transactions immobilière,
- Conférences : écologie de l'habitat ancien (méréule), droit et devoir des copropriétaires, énergie (loi Grenelle)... , parc de la reconstruction.

Mobilisation, accompagnement, formation, mise en réseau (actions spécifiques)

Depuis 1998, *Brest métropole* a souhaité proposer un accompagnement renforcé aux conseils syndicaux et copropriétaires visant à consolider la gouvernance et le fonctionnement de ces ensembles immobiliers dans les secteurs en OPAH. Pour ce faire, il a été fait appel, dans le cadre d'un marché de prestation de service, à la *CLCV* pour mettre en œuvre un programme d'actions spécifiques basé sur des ateliers de formation et des permanences d'information.

- Des ateliers de formation sur les droits et devoirs des copropriétaires : ces ateliers visent à donner à comprendre les principes de la loi de 1965 qui régit le statut de la copropriété. Ces stages, abordent notamment les thématiques suivantes : les organes de décisions, relation syndic, impayés... Ils sont également l'occasion de témoignages d'élus présentant l'implication de la collectivité et les dispositifs de soutien mis en place. Plus de 90 copropriétaires ont participé à ces formations sur les 3 dernières années.
- Permanences d'information hebdomadaires : Ces permanences d'1/2 journée par semaine sont effectuées dans le local de projet de l'OPAH. Une centaine de copropriétés sont accompagnées par an dans ce cadre. Les sujets abordés sont les suivants : assemblée générale, conseil syndical, contrat de syndic, règlement de copropriété, relation syndic, achat/vente, travaux, les charges.

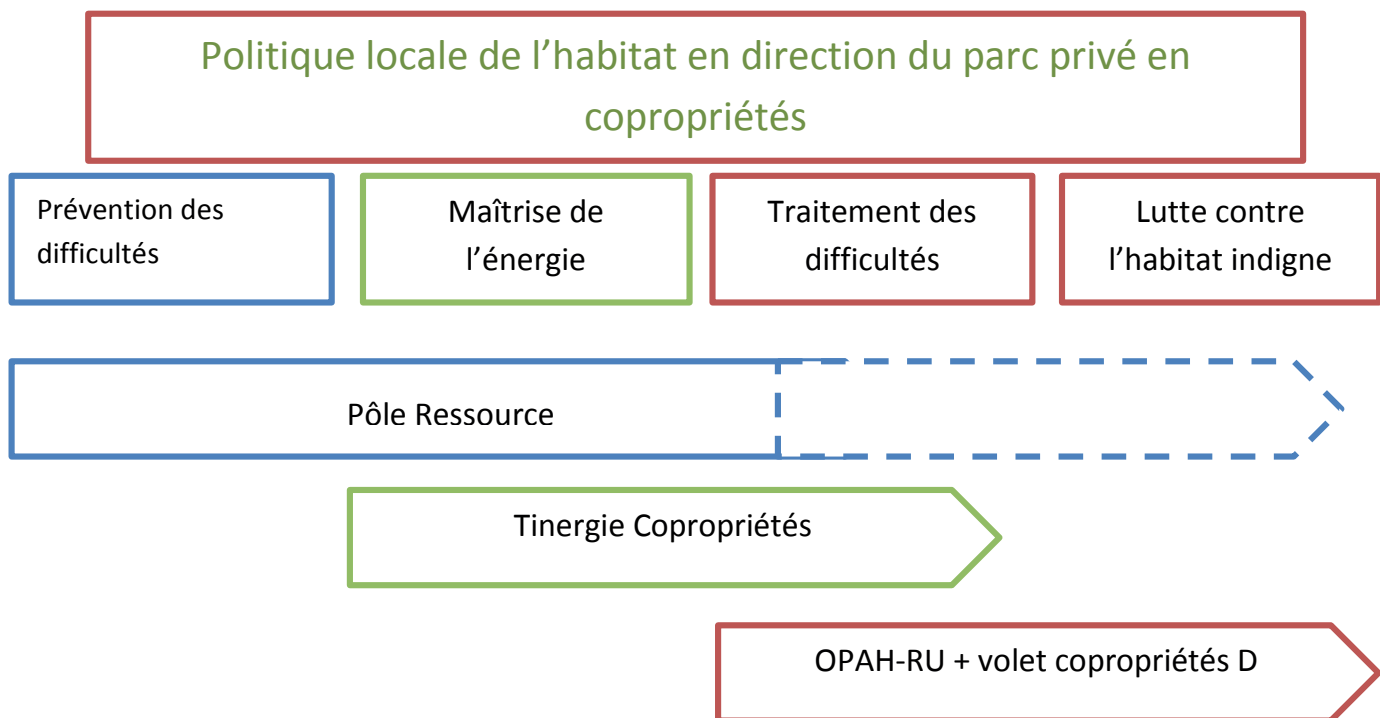
Plus récemment, *Brest métropole* a souhaité élargir sa palette d'intervention à la question de la rénovation énergétique des copropriétés qui constitue un enjeu majeur en matière énergétique pour le territoire mais également d'attractivité pour le parc immobilier. Ainsi, en cohérence avec la plateforme de rénovation énergétique *Tinergie* (2012), une mission d'accompagnement spécifique a été mise en place avec l'ADIL et *Énergie*, l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat.

- Formation sur la rénovation thermique : Sont ainsi proposés chaque année des ateliers sur l'élaboration et le financement de la rénovation énergétique des copropriétés ciblant notamment les questions de l'audit énergétique et de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE).
- Accompagnement à la mise en place des audits énergétique : 4 immeubles en copropriétés du périmètre de l'OPAH-RU ont également bénéficié en 2014 d'un audit cofinancé par l'ADEME (50%) et de l'accompagnement d'*Énergie*. Cette action s'inscrit notamment dans le cadre de la préfiguration de l'action de rénovation énergétique des copropriétés actuellement à l'étude : *Tinergie copropriété*.

PERSPECTIVES : CRÉATION D'UN PÔLE RESSOURCES D'ASSISTANCE AUX COPROPRIÉTÉS

Avec l'achèvement des programmes opérationnels en cours depuis plusieurs années-*OPAH copropriétés*, *OPAH-RU*, l'année 2015 est une année de transition en matière d'intervention sur les copropriétés pour la métropole brestoise.

Simultanément à la préparation des nouveaux dispositifs opérationnels-programme de rénovation énergétique «*Tinergie copropriété*», engagement d'une action de traitement des copropriétés dégradées en renouvellement urbain multi-sites-une réflexion est menée visant à structurer un programme de prévention des difficultés du parc en copropriété sous la forme d'un pôle ressources en direction des acteurs de la copropriété. Ce pôle ressources sera positionné en appui des différents programmes opérationnels à mettre en place. Cf schéma ci-dessous. ■



ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Question

Comment les informations sont-elles collectées de façon homogène et systématique pour alimenter l'observatoire ?

Réponse

L'observatoire est présent sur le territoire depuis près de 20 ans, et sa dernière version s'appuie sur les fichiers fiscaux. Ce travail sera mis en cohérence avec le futur registre d'immatriculation des copropriétés.

Question

Comment la collectivité travaille-t-elle avec les syndicats ?

Réponse

Des rencontres ont lieu trois fois par an à l'occasion d'ateliers thématiques. Les syndicats contribuent fortement au recueil d'informations. La confiance s'est établie sur la durée et les rapports sont très satisfaisants.

© Forum des politiques de l'habitat privé 2015
Une production du **Groupe de Travail Copropriétés**
(Co-pilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT)

Rédaction : CAB, Les Mureaux, Cergy, Lyon, CARÈNE, Brest Métropole
et Laurent HUTINET

Crédits photos : collectivités concernées et Rémy LECOURIEUX
Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres