

Compte-rendu du Groupe Habitat Privé du 6 septembre 2021

Réunion par vidéo conférence de 14h30 à 16h30

- Membres du GHP présents : Emmanuelle PERNES (URBANIS), Thierry COLIN (URBAM), Nico DEMBINSKI (ALTAIR), Damien Le CLERC (CITEMETRIE), Marion COCHET (URBANIS), René BRESSON, Serge SOKOLSKY (APIC), Louiza ZEMIRLI (AUJF), Jérémy PERROT (ECOSPHERE), Yves JULOU

Lors de la dernière réunion du GHP du 6 juillet, il avait été décidé d'organiser cette réunion en deux temps

- de 14h30 à 15h30 : la réunion de rentrée du GHP
- de 15h30 à 17h : la mise en place de la commission thématique "Copropriétés"

1^{ère} partie : réunion GHP

1. Validation du tableau d'indicateurs à renvoyer à l'Anah avec la convention

Le tableau d'indicateurs de suivi de la convention proposé par l'Anah avait été travaillé en amont par Damien, Emmanuelle et Yves. Ce tableau a été validé par le GHP. Il est joint à ce CR.

➔ Yves l'envoie à Jessica Brouard-Masson avec le nouveau projet de convention.

2. Action Logement

Le chroniqueur de ces comptes-rendus, qui n'est pas confronté directement aux changements de cap incessants d'Action Logement, ne peut garantir la fidélité des propos rapportés ici. N'hésitez pas à le corriger !

Fin juillet, certains opérateurs (Urbanis, Citémétrie...) ont reçu un ultimatum d'Action Logement leur demandant de reprendre les dossiers déposés non soldés afin que les CEE soient valorisés par les demandeurs, ou leurs entreprises, et ce avant le 10 août !!

Urbanis et Citémétrie se sont concertés avec SOLIHA pour faire une réponse commune demandant un report du délai ainsi qu'un interlocuteur unique. Ce courrier est resté sans réponse.

Il semble de plus, au dire des opérateurs, qu'ALS se désresponsabilise vis à vis des propriétaires en faisant porter les difficultés par les AMO. ALS n'a fait aucune communication sur cette nouvelle demande auprès des propriétaires. Ceci est rendu possible par le fait qu'il n'y a pas de convention entre ALS et les opérateurs, mais seulement un contrat d'AMO entre l'opérateur et le particulier.

La position actuelle de SOLIHA est de négocier la possibilité que les propriétaires valorisent eux mêmes les CEE, valorisation venant en déduction de la subvention ALS, et dans le cas où ils ne le feraient pas, qu'ils perçoivent tout de même la prime de laquelle le montant estimé du CEE serait déduit.

Vous trouverez en pièce jointe à ce CR le mail adressé par Jérémy Perrot à Corine Bedos d'ALS, qui explique bien les difficultés actuelles auxquelles sont confrontés les opérateurs.

Décision du GHP :

- 1) Chaque opérateur actualise ses listes selon l'avancement du dossier et les adresse à ALS
- 2) Le GHP fait rédiger par un avocat un courrier destiné aux propriétaires ayant un dossier en cours non soldé expliquant la modification par ALS des règles concernant la valorisation des CEE → Le GHP a mandaté Marion Cochet afin qu'elle sollicite Maître Cedric Vial, avocat lyonnais, qui a aidé Urbanis à élaborer son contrat d'AMO pour la plateforme PIV.
- 3) L'ACAD écrit à Action Logement et aux ministres concernés pour expliciter notre position

3. Formation - Recrutements - Attractivité métiers

Point nouveau de la convention triennale, comment le GHP entend-il aborder ces questions et construire une relation de travail avec l'Anah ?

Faute de temps, ce point n'a pu être approfondi en réunion. Il a été décidé de constituer un groupe de travail pour défricher ces questions et les soumettre à la prochaine réunion du GHP.

Pourraient y participer : Catherine JOST (Urbanis), Louiza ZEMIRLI (AUJF), Damien MILAZZO (APIC) et Yves JULOU qui va relancer les participants.

Par ailleurs, le CA ACAD du 7 septembre a mandaté Yves Julou, en relation avec Emmanuelle Pernes, pour faire le lien entre le GHP et le CA sur ces questions liées à la formation.

2^{ème} partie : Commission Copropriétés

David PEREZ (Référént national Copropriétés chez Urbanis) nous a rejoint pour cette deuxième partie de la réunion, tandis que Thierry Colin et Nico Dembinski nous quittaient.

Points proposés par Serge Sokolsky pour cette réunion de mise en place de la Commission Copropriétés.

- 1- Organisation du travail et axes de travail envisagé (40')
 - a. Démembrement des lots (RB)
 - b. Les certifications de syndic
 - c. Le financement et l'impact du nouveau DPE (Eco Sphère)
 - d. Tour d'écran des attentes de la C''
- 2- Les demandes extérieures à l'ACAD (30')
 - a. Anah par rapport à l'évaluation du RGA (mail de David PEREZ (Urbanis))
 - b. Demande COPRO + par appel à projet PUCA
 - c. Autres demandes ?
- 3- Elargissement du groupe : ozone ? Copro + ? autres ? ((20' pour points 3 - 4 - 5)
- 4- Point d'actualité
- 5- Questions diverses – Prochaine réunion

1. Sollicitation de l'ACAD par l'ANAH

Sébastien Wagner, chargé de mission Copropriétés à l'Anah, a sollicité David Perez au titre de l'ACAD pour tester une hypothèse : Comment assouplir le financement de la mise en sécurité de certaines copropriétés en dispositif Anah, quelles pièces seraient à proposer pour sécuriser l'Anah dans le cadre d'une procédure allégée car on serait en amont d'une demande de subvention ?

Pour David, cette question provient d'un souhait des régions IdF et Auvergne – Rhône-Alpes, mais il ne faut pas confondre les « travaux d'urgence », procédure qui existe déjà avec ces travaux prioritaires de mise en sécurité (ou en sureté) des bâtiments.

Pour René Bresson, cette question fait référence à une expérience en cours à Clichy sous Bois. Il faut distinguer ce qui relève de l'urgence de ce qui relève des procédures de police.

La question de l'Administration provisoire se pose : entre t-elle dans ce cadre de dispositif ?

Serge résume les questions abordées :

- Préciser quels travaux seraient éligibles
- Quel serait le rôle de l'opérateur ? quelles modalités de preuve apporter ?
- Serait ce la même démarche quelque soit la procédure en cours sur la copro ?
- Sur la méthode : proposer une réunion de travail à S Wagner avec le groupe Copro pour avancer et sérier les questions

→ Décision : David Perez reprend contact avec S Wagner et lui propose une réunion en visio le lundi 8 novembre à 14h30

Le prochain GHP du 5/10 permettra de préparer cette rencontre.

Chaque membre prépare pour le 5 des réponses aux questions de l'Anah et ses questions sur le cadre de cet assouplissement.

2. Appel à projet PUCA : « Régénérer les copropriétés »

Urbanis fait savoir qu'ils participent au COFIL de cet appel à projet et feront peut être partie du jury. Ils ne peuvent donc concourir.

AUFJ nous apprend qu'ils répondent en association avec Copro +

- Serge propose de demander à Copro + de revenir à l'ACAD. Louiza va en faire part à Pierre Olivier.
- Yves informe Copro + au titre de l'ACAD de la création de la commission Copropriétés et les invite à y participer.
- Emmanuelle souhaite qu'Ozone revienne aussi dans le groupe, au vu de leur forte implication dans le redressement des copropriétés en Ile de France. Yves tente de reprendre contact avec eux. Toutes les démarches émanant de personnes du groupe sont bienvenues.

3. Elargissement du groupe Copro à d'autres acteurs intervenant sur les copropriétés mais pas comme opérateur ?

Cette question est jugée prématurée par le groupe.

4. Démembrement des copropriétés

Vers le Bail à Réhabilitation Solidaire ?

René indique que l'Anah était demandeuse d'une expérimentation du BRS mais que les collectivités ne se bousculent pas pour y répondre. Il estime que ce sujet concerne potentiellement des milliers de logements en France dans des copropriétés qui ne peuvent être redressées.

5. La certification des syndics

il a été beaucoup question de la qualification « Quali SR ».

Pour Serge comme pour Louisa, cette qualification n'est pas très exigeante, elle demande aux syndics de faire leur travail. René précise que Quali SR demande aussi aux syndics de s'adapter aux dispositifs de redressement en cours sur les copro qu'ils gèrent.

Serge demande si l'ACAD doit « pousser » les administrateurs provisoires à être certifiés. René fait part du conflit entre les adm prov et Quali SR qui rend cette perspective peu crédible. Peut être se tourner vers une autre qualification ? Serge rappelle qu'il existe une certification NF Habitat (Qualitel).

René propose de prendre contact avec l'ASPAJ et le CNAJMJ

6. Le nouveau DPE en copropriété

Il y a consensus dans le groupe pour estimer que ce nouveau DPE n'est pas au point, qu'il donne souvent des résultats contradictoires avec ceux de l'ancien DPE. Il semble qu'il ne soit pas adapté aux copropriétés.

Emmanuelle demande que le groupe ait rapidement une lecture commune de la loi « Climat et Résilience ».

7. Incidence de la tenue d'AG en visio conférence en période de COVID

René remonte l'information selon laquelle les syndics sont préoccupés par le contentieux possible et celui qui commence à se manifester au sujet du comptage des voix dans les votes d'AG tenues en visio conférence.

Les participants sont perplexes sur la viabilité d'un tel dispositif du fait de la complexité entre présentiel, vote par correspondance et visio conférence.

■ Conclusion de cette première réunion

3 sujets sont retenus pour être travaillés par la commission copropriétés

- La lecture de la loi « Climat et Résilience » → piloté par Emmanuelle PERNES
- Recyclage et Remembrement → piloté par René BRESSON
- La certification des syndics → piloté par Serge SOKOLSKY

Prochaines réunion du GHP et de la commission copro

Attention, les dates programmées pour le GHP ont été modifiées

Mardi 5 octobre à 14h30

14h30 - 15h30 : réunion GT Copro

15h30 - 17h : réunion GHP

Lundi 8 novembre à 14h30

14h30 - 16h : réunion GT Copro – en présence de Sébastien Wagner (Anah)

16 h - 17h : réunion GHP