

## **Compte-rendu de la Commission Copropriété et du Groupe Habitat Privé** du 5 octobre 2021

Réunion par vidéo conférence de 14h30 à 17h

➤ Membres du GHP présents :

- En commission copropriété : Serge SOKOLSKY (APIC), Louiza ZEMIRLI (AUJF), René BRESSON, David PEREZ (URBANIS), Pierre Olivier (COPRO+), Damien MILAZZO (APIC), Yves JULOU
- En réunion GHP : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Marion COCHET (URBANIS), Nico DEMBINSKI (ALTAIR ), René BRESSON, Yves JULOU

➤ Excusés : Emmanuelle PERNES (URBANIS), Damien Le CLERC (CITEMETRIE), Thierry COLIN (URBAM)

### **1<sup>ème</sup> partie : Commission Copropriétés - 14h30 / 15h45**

#### **1 - Les sollicitations extérieures**

- **ADEME - Anah :**

L'ACAD est conviée par l'Anah et l'ADEME à la mise en place du groupe de travail « métier du conseiller FAIRE » dont la première séance se tiendra lundi 18 octobre de 10h à 12h :

« Cette réflexion globale nous amènera ainsi à évoquer, lors de rendez-vous bimestriel, de nombreux sujets tels que : l'attractivité du métier, sa valorisation dans les référentiels nationaux, le recrutement, la rémunération, la formation initiale et continue,... » (extrait de l'invitation)

Serge Sokolsky propose de faire un lien avec la réflexion interne "Formation – recrutements – attractivité métiers", dont la 1ère réunion du groupe de travail s'est tenue le 4 octobre.

Jennifer Leonet (AUJF) et Damien Milazzo (APIC), participant au groupe de travail interne, sont d'accord pour intégrer cette démarche. Jeremy Perrot, contacté après la réunion, aussi.

➔ Yves demande à Catherine Jost, représentant Urbanis dans le groupe de travail interne, si elle souhaite intégrer cette démarche.

➔ Il est demandé à chaque participant de s'inscrire directement en répondant au mail d'Aurélié Guérin (ADEME) du 1<sup>er</sup> octobre

- **Anah sur CCTP d'études pré opérattnelles**

Le GHP a été contacté par Jessica Brouard-Masson, de l'Anah, pour réagir à un nouveau document méthodologique élaboré par l'Agence destiné à guider les collectivités maîtres d'ouvrage dans la rédaction des CCTP d'études pré-opérationnelles d'opérations programmées.

Elle nous demande s'il « serait possible d'organiser un court échange avec quelques membres du groupe Habitat Privé du réseau Acad sur ce sujet ».

Les membres de la commission font remarquer :

- qu'il ne faudrait pas que ce document « oublie » les copropriétés
- qu'il faut faire attention à bien distinguer « Diagnostic multi critères » et « Etude pré opérationnelle », ce que nombre de collectivités ont tendance à faire
- que cet échange doit être approfondi et ne pas se limiter à un « court échange »

Se sont déclarés intéressés à y participer : Serge Sokolski, David Perez, Pierre Olivier, Louiza Zemerli, René Bresson.

Présence souhaitée de quelqu'un d'Urbanis et de Citémétrie.

➔ [REDACTED] B-M et lui demande de nous fournir le document élaboré par leur service.

## 2 - La formation RGPD : tour de table des structures intéressées

Serge Sokolsky ayant sollicité la mise en place par l'ACAD d'une formation au « Règlement Général de Protection des Données », sa présidente a demandé à Yves Julou de s'en occuper, supposant que d'autres membres du GHP pourraient être intéressés.

Suite à l'envoi d'un mail par Yves aux membres du GHP début septembre, seule Louiza a répondu.

Le tour de table fait apparaître que la plupart des présents sont intéressés par une telle formation qui reste à définir plus précisément.

➔ David fait passer le message en interne à Urbanis

➔ [REDACTED] envoie le mail aux membres du GHP et sollicite Damien Le Clerc qui a engagé une démarche sur ce thème à Citémétrie

David nous indique une formation en ligne ouverte à tous sur le site de la CNIL. Il est possible de s'inscrire à l'adresse : <https://atelier-rgpd.cnil.fr>

Cette formation en ligne est structurée en 4 modules :

- Module 1 : Le RGPD et ses notions clé
- Module 2 : Les principes de la protection des données
- Module 3 : Les responsabilités des acteurs
- Module 4 : Le Délégué à la Protection des Données et les outils de conformité

## 3 - Préparation de la rencontre avec Sébastien Wagner le 8/11

*Pour mémoire, extraits du CR de notre dernière réunion : 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 ?*

L'objectif retenu ce jour est de lister les questions à poser à S W, délimiter le champ que pourraient couvrir ces travaux de mise en sécurité et donner des exemples de sites sur lesquels la question peut se poser.

### Les questions

Il avait déjà été acté lors de la précédente réunion qu'il convient de dissocier les « travaux d'urgence » pour lesquels un financement existe déjà et ces « travaux de mise en sécurité ». Pour René, le terme « urgent » est très problématique. Si un danger est avéré, c'est du domaine des procédures de police.

Pierre Olivier fait remarquer que c'est souvent le financement qui est urgent, plus que les travaux. Pour Serge, c'est la situation qui doit justifier les moyens.

René propose d'intégrer la typologie des situations en articulant les aspects techniques et financiers.

Pierre résume la situation en proposant de flécher ce type de financement à des situations exceptionnelles, qu'il est difficile de lister à l'avance, mais qui ont pour point commun de ne pas pouvoir bénéficier des financements classiques ou de ne pas pouvoir attendre les décisions de subvention, ou d'être en décalage avec les procédures administratives. Il faudrait une cellule ad hoc à l'Anah pour gérer ces financements sur mesure.

David fait remarquer que des collectivités locales prennent le relais pour financer certains besoins dans des copropriétés quand l'Anah ne finance pas.

### **Rôle et responsabilité des opérateurs dans ce cadre**

Serge demande pourquoi l'opérateur porterait-t-il la responsabilité de la garantie en lieu et place de la maîtrise d'ouvrage ou du syndic ?

David précise qu'il n'en est pas question, mais que S W attend des idées des opérateurs sur la manière de sécuriser ces financements.

Plusieurs idées sont avancées : un constat d'huissier justifiant de la nécessité d'intervenir rapidement, la mobilisation d'un expert, ...

➔ Pour conclure, Serge propose de structurer l'entretien en 2 ou 3 temps. Il fera une proposition en ce sens au groupe avant le 8 novembre.

## **4- Organisation du travail et priorités**

Rappel : 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

Un autre sujet est proposé par Copro+ et validé par la commission :

- l'harmonisation et le contrôle des comptabilités des SDC ➔ piloté par Pierre Olivier

Copro+ travaille dans les copropriétés sur les questions de gestion, finances et gouvernance. Leur constat est que la comptabilité des grands syndics est catastrophique, celle des comptes travaux est pire ! Le contrôle des comptabilités est laissé au conseil syndical qui, en général, n'est pas compétent. Il faudrait arriver à une harmonisation des procédures. Quali SR ne travaille pas sur cette question pour laquelle les « syndics de redressement ne sont pas meilleurs que les autres ».

René est d'accord sur ce constat. « C'est un sujet brûlant, d'autant plus quand il y a plusieurs couches de syndicats superposées ». « On pourrait proposer à l'Anah un retour d'expériences ».

Serge fait remarquer qu'il existe une deuxième certification des syndics, NF Habitat, gérée par CERQUAL.

## **5 - Retours et présentations**

### **5.1 Appel à projets PUCA**

Il est convenu de reporter au 8 novembre la présentation par Pierre Olivier de l'appel à projet du PUCA.

« je pourrais faire un rapide exposé sur les deux sujets que nous avons soumis au jury du PUCA le 30 septembre :

- « **Du bon usage de l'ASL en copropriété** », projet monté en collaboration avec AUFJ, dans lequel nous souhaitons illustrer les difficultés de fonctionnement des ASL dans les structures imbriquées et élaborer un guide pratique à l'usage des professionnels.
- « **Loc-acteur** » projet COPRO+ que nous avons fait évoluer, depuis sa présentation dans notre AMI estival, en co-construction avec 2 copropriétés rhônalpines, pour élaborer plusieurs niveaux d'association des locataires à la gestion de leur résidence et préparer d'éventuelles expérimentations. »

## 5.2 – Financement carence Anah

Idem pour Financement carence Anah : retour sur échanges Anah par Urbanis

## 6. OZONE, le retour

Sébastien Garcia a fait part à Emmanuelle Pernes du souhait d'Ozone de rejoindre la commission copropriété et de ré adhérer à l'ACAD. Ils seront invités à nos travaux le 8 novembre et sont destinataires de ce compte - rendu.

## 2<sup>ème</sup> partie : Réunion GHP - 15h45 / 17h

### 1. Mise en place du groupe de travail "Formation – recrutements – attractivité métiers"

La première réunion a lieu lundi 4 octobre. Participent à ce groupe de travail :

Jennifer LEONET (AUFJ), Damien MILAZZO (APIC), Catherine JOST (URBANIS), Yves JULOU.

Le groupe a décidé de commencer à travailler sur 2 sujets :

- Lister les formations initiales dans lesquelles les membres du GHP recrutent le plus
- Commencer à définir les besoins en compétences non couvertes ou insuffisamment couvertes par ces formations.

➔ Prochaine réunion du GT : mardi 26 octobre à 10h30

### 2. Formation RGPD

Voir ci-dessus CR de la commission copropriété.

### 3. Relecture du projet de CCTP Anah pour les études pré opérationnelles

Voir ci-dessus CR de la commission copropriété.

➔ Marion Cochet voit en interne à Urbanis qui pourrait participer à ces échanges.

### 4. GT sur le "métier du conseiller Faire" ?

« Pour information, l'ADEME transfère à l'ANAH la gestion des conseillers FAIRE (ancien EIE et nouvelle appellation prochainement) » – extrait du mail de Jeremy Perrot

Voir ci-dessus CR de la commission copropriété.

### 5. Action Logement

Point Action Logement suite à la lettre au DG ALS et à la diffusion du communiqué ACAD aux propriétaires dont les dossiers sont en souffrance.

Jeremy Perrot nous apprend par mail que « suite à une discussion informelle fin septembre avec Adrien Bues, il me reconfirmait la position inflexible d'Action Logement vis à vis des CEE mais étudiait cependant la possibilité pour tout dossier non valorisé de défalquer du plan de financement un montant forfaitaire de CEE (équivalent à l'estimation CEE (importante) réalisée par leur bureau d'étude Enerlis en partenariat avec le délégataire Loris...)

Marion Cochet fait remarquer qu'Action Logement rejette jusqu'à présent tous les dossiers dans lesquels les CEE n'ont pas été valorisés. Urbanis a adressé le communiqué préparé avec l'avocat Cédric Vial à tous les propriétaires dont les dossiers AL ne sont pas soldés.

Nico remercie Urbanis et l'ACAD d'avoir fait ce travail avec l'avocat, mais n'a pas envoyé ce communiqué aux propriétaires concernés.

## **6. D'Habiter Mieux Sérénité à Ma Prim renov Sérénité**

Urbanis et Citémétrie ont été invités à une réunion de présentation de l'évolution du dispositif HMS au cabinet d'Emmanuelle Wargon le 22 septembre, d'où il ressort que :

- Le dispositif HMS sera supprimé au 1<sup>er</sup> janvier 2022
- MPR devient MPR Sérénité
- Le point d'entrée devrait être la plateforme MPR (à confirmer – peu clair pour l'instant)
- MPR subsisterait pour les ménages non éligibles Anah
- L'Anah ne valoriserait plus les CEE au 1<sup>er</sup> juillet 2022

Ces dispositions devraient être précisées et validées par le CA Anah de décembre.

➔ Un diaporama fourni par le ministère est joint à ce compte rendu.

### **Prochaines réunion du GHP et de la commission copro**

**Attention, les dates programmées pour le GHP ont été modifiées**

#### **Lundi 8 novembre à 14h30**

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

16 h - 17h30 : réunion GHP

#### **Mardi 14 décembre à 14h30**

14h30 - 16 h : réunion GT Copro

16h - 17h30 : réunion GHP