

**Compte-rendu de la Commission Copropriété
et du Groupe Habitat Privé
du 21 juin 2022**

Réunion par vidéo conférence de 14h30 à 17h30

➤ Membres du GHP présents :

- En commission copropriété : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Fanny CADIOT (CITEMETRIE), David PEREZ (URBANIS), Serge SOKOLSKY (APIC), Pierre Olivier (COPRO+), Jeremy Perrot (ECOSPHERE), Yves JULOU
- En réunion GHP : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Fanny CADIOT (CITEMETRIE), Louiza ZEMIRLI (AUJF), Pierre Olivier (COPRO+), Serge SOKOLSKY (APIC), Nico DEMBINSKI (ALTAIR), Jeremy PERROT (ECOSPHERE), Yves JULOU

➤ Excusés : Marion COCHET (URBANIS), Emmanuelle PERNES (URBANIS), Gayane OUZOUNIAN (CITEMETRIE), Thierry COLIN (URBAM), René Bresson

1^{ème} partie : Commission Copropriétés - 14h30 / 16h

Rappel du CR de la précédente réunion du 9 mai 2022

Les différents sujets abordés ont été répartis entre les participants de la façon suivante :

- David Perez : la question du RGPD en copropriété et la manière de se prémunir contre les refus des syndicats de communiquer des données personnelles indispensables aux opérateurs
- René Bresson : les limites juridiques et techniques auxquelles sont confrontés les opérateurs en copropriété, à partir de quelques sujets tels que la rénovation énergétique, la mise en sécurité des IGH...
- Pierre Olivier : la question des syndicats et des assemblées générales
- Serge Sokolsky : La prévention des contestations de décisions de travaux
- Gayane Ouzounian : L'impact de l'inflation sur la gestion financière des travaux
- Louiza Zemirli : La distinction entre AMO et maîtrise d'œuvre

5 contributions ont été transmises au groupe avant la réunion :

En l'absence de René Bresson et de Gayane Ouzounian, 3 contributions ont été examinées en réunion.

1. David Perez : la question du RGPD en copropriété et la manière de se prémunir contre les refus des syndicats de communiquer des données personnelles indispensables aux opérateurs

Ce texte convient globalement aux participants.

Pierre demande que soit rajoutée une donnée concernant la communication des adresses email des copropriétaires. Il propose de faire valider ce document par l'Anah pour en augmenter la portée auprès des syndicats.

Louiza propose de soumettre ce texte au formateur RGPD pour avis.

Pour suivre

- David prend en compte les remarques faites ce jour et celles qu'il recevra par écrit avant le 8 juillet, et réalise une v2
- David en parle à S Wagner (Anah) de façon informelle
- Yves passe le texte pour avis à Michel Berrih (DPO Master)

2. Serge Sokolsky : La prévention des contestations de décisions de travaux

Cette présentation suscite comme commentaires :

- Rappeler à quelles conditions les copropriétaires peuvent contester une décision prise en AG
- Pierre : risque fréquent lié à la méconnaissance du règlement de copropriété ou à un EDD incorrect
- David : le risque de contestation devrait augmenter avec la montée en charge de MPR
- Louisa : 2 échelles de risques : en opération / MPR copro
- Pierre : il est quasi impossible de mener une opération de rénovation thermique complète en respectant la loi de 1965. Le problème tient à l'absence d'obligation d'intervenir sur les parties privatives (nécessité de changer les fenêtres pour obtenir 35% de subvention). Il faudra faire évoluer le statut de la copropriété
- Pierre et Louiza insistent sur la nécessité d'une information large, continue et à la fois ciblée sur les copropriétaires réfractaires aux travaux

- Serge fait une v2 pour la fin juillet

3. Pierre Olivier : la question des syndicats et des assemblées générales

Pierre a largement débordé ce sujet en présentant un tableau comprenant comme rubriques :

- Les AG par correspondances
- Les AG en visio
- Les fonds travaux
- L'effet Materna
- Le respect des engagements des syndicats
- La tenue de la comptabilité
- L'information des copropriétaires
- Les structures imbriquées

Pour suivre

- Pierre fait une v2 dans laquelle il regroupe certaines rubriques (les AG par exemple), ajoute des préconisations, propose une hiérarchisation et une priorisation des actions
- Louiza propose que ce tableau, qui embrasse déjà beaucoup d'aspects, rajoute les autres thématiques travaillées par les différents membres du groupe pour en faire un tableau synthétique global des remarques du GHP sur les actions en copropriété

Que faire de ces propositions ?

Rappel du CR du 9 mai 2022 :

- Louiza propose d'établir un document au nom de l'ACAD listant les questions pour lesquelles il conviendrait d'interpeller le législateur
- David propose d'élaborer un « livre blanc » à l'échelle de l'ACAD qui reprendrait différentes questions concernant la copropriété destinées à interpeller les décideurs

Et aujourd'hui ?

Le groupe convient que les observations faites dans ces contributions ne sont pas toutes destinées aux mêmes interlocuteurs, certaines devant s'adresser à l'Anah, d'autres à Quali SR, et d'autres ayant pour but d'interpeller le législateur.

Cependant **le groupe retient l'idée de l'élaboration d'un livre blanc de la copropriété** pointant les réformes qui lui paraissent le plus nécessaires pour mener à bien les opérations de redressement et/ou de réhabilitation globale des copropriétés.

2^{ème} partie : Réunion GHP - 16h / 17h30

- **Participation à une matinale de présentation du « guide sur la recomposition foncière en quartier RU »** rédigé par Jean Philippe PICHEVIN pour l'Anru :

<https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-guide-foncier.pdf>

Un membre du GHP pourrait-il présenter un retour d'expérience dans le cadre de dispositifs PDS ou OPAH CD en quartier NPNRU sur ce sujet pour compléter la matinale du 11 octobre 2022 ?

- Serge Sokolsky va faire une proposition d'expérience de portage en copropriété
- Yves relance Urbanis et Citémétrie pour une expérience de recyclage immobilier et/ou foncier

- **RGPD : lister plus précisément les besoins du GHP concernant le document cadre commun/charte pouvant être soumis aux MOA et aux partenaires (syndics, services, etc.)**

Suite à la discussion, on peut retenir comme besoins évoqués par les membres du GHP

- Ne pas être pénalisé dans la réponse aux Appels d'offres
- Pouvoir mener des enquêtes sécurisées auprès des habitants dans les études et les opérations
- Accéder à toutes les données utiles pour mener des opérations en copropriétés

- **Un projet d'évènement annuel ACAD concernant l'habitat privé ?**

Ce sujet est apparu lors d'une discussion à l'AG ACAD entre Emmanuelle Pernes, Alexandre Durand, Serge Sokolsky et Louiza Zemirli, constatant que depuis l'arrêt du Forum de l'habitat privé, il n'existait plus de lieu de rencontre entre les acteurs opérateurs, les institutionnels et les collectivités locales.

La question se pose alors du thème, du format et de la finalité d'un tel évènement.

La finalité : Le GHP convient qu'il ne s'agit pas de vouloir faire renaître une rencontre aussi ambitieuse que l'était le Forum, mais plutôt de créer un évènement ACAD permettant d'accroître sa notoriété.

Le contenu :

Plusieurs idées ont émergé :

- La présentation du livre blanc ACAD de la copropriété
- Il faudrait aussi des témoignages concrets à partir d'opérations
- 2 ateliers avec présentations d'expériences, suivis d'une table ronde
- Une intro présentant le livre blanc suivi de 2 tables rondes

Le format : une demi-journée paraît convenir

La date : Trop peu de temps pour finaliser le livre blanc et monter cet évènement en 2022 ; Prévoir 1^{er} semestre 2023

Autre idée avancée : Pourquoi pas un stand GHP - ACAD au salon des Maires ?

- **Réponses au Questionnaire formation élaboré par le GT « formation – recrutement - attractivité métiers »**

Ce questionnaire, adressé par Yves Julou le 7 juin, a jusqu'ici donné lieu à peu de réponses écrites : AMECOSPHERE et Urbanis ce jour.

Suite à la réunion du GT « formation - recrutement » du 22 juin, il a été suggéré qu'Yves reprenne contact individuellement avec vous cet été, pour préciser certains points.

- **Points divers**

Rencontres nationales France Renov

Jeremy Perrot nous fait part des Rencontres nationales de France Renov des 13 et 14 septembre prochains et nous a communiqué le programme provisoire de ces deux journées que vous trouverez en annexe à ce compte-rendu.

Ordre du jour de la prochaine réunion

- Avancer sur le livre blanc de la copropriété
- Visibilité des financements en opération
- Point global sur l'AMO et la répartition des rôles avec France Renov

Prochaine réunion du GHP et de la commission copro

Judi 15 septembre 2022

14h30 -16 h : Com Copro

16h - 17h30 : GHP