

**Compte-rendu
de la Commission Copropriété
du 5 septembre 2023**

Réunion par vidéo conférence de 14h à 16h

Membres du GHP présents : Carine BENSIMON (URBANIS), Liza BENHAMOU (CITEMETRIE), Louiza ZEMERLI (AUFJ), Emmanuelle PERNES (URBANIS), René BRESSON, Pierre OLIVIER (COPRO+), Cécile BARNASSON (COPRO+), Serge SOKOLSKY (APIC), David PEREZ (URBANIS), Yves JULOU

1. Organisation de la table ronde : Rappel

- Le thème : « La massification de la rénovation énergétique en copropriété : difficultés, limites et conditions de réussite »
- La date : le **30 novembre 2023** de 14h à 17h suivi d'un cocktail apéritif de 17h à 18h.
- Le lieu : **Pavillon de l' Arsenal à Paris**, salle de projection. Cette salle de 85 m2 peut contenir 90 personnes.
- Les invitations
 - Chaque membre du GHP invite ses clients, ses partenaires, ou des personnes ressources intéressantes en utilisant le carton d'invitation « Save the date » aux couleurs de l'ACAD
 - Yves a invité Sébastien Wagner, Simon Corteville et Jessica Brouard-Masson de l'Anah
 - Rappel du public cible :
 - collectivités locales,
 - Fédérations de syndicats, FNAIM, UNIS, Quali SR, ARC, CERQUAL
 - Associations : CSCV, CSF, ANIL, ALEC
 - Anah centrale, DDT, Plan Bâtiment durable, PUCA, DHUP, CNEC, ANRU, Action Logement
- Un tableau partagé permet à chaque membre du GHP d'inscrire les personnes invitées :
<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1SgMTyeOIAd40-gLSPEPb8XqA6R4fcn5/edit?usp=sharing&ouid=114711406672979468926&rtpof=true&sd=true>

2. Relevé de décisions du 5 septembre

Le déroulé de l'après-midi :

1. Ouverture (15 mn)
 - René Bresson propose de commencer la réunion par la présentation d'une note de cadrage sous forme de power point commenté afin de poser le contexte : de quoi parle t'on lorsqu'on parle de copropriété ? Avant tout d'un univers très segmenté, par des facteurs structurels (taille, situation urbaine, situation juridique, population) et aussi des facteurs conjoncturels (Qualité de la gestion, Situation financière du syndicat, Présence ≠ absence de dispositif public). Dès lors, comment appliquer une réglementation unique et des solutions identiques à des objets si différents ?

- Cécile Barnasson demande si l'on pourrait ajouter des données sur l'évolution du niveau d'impayé global, et sur l'évolution de la durée moyenne de détention de sa résidence principale
- David Perez indique un document présentant cette évolution pour la période 2007-2017 : <https://www.justice.gouv.fr/contentieux-copropriete-0>
Attention toutefois : outre la période ciblée, qui commence à dater, le document retrace l'ensemble des contentieux en copropriété. Celui relatif aux impayés pèse certes plus des 2/3, mais c'est une approche qui ne rend pas compte de l'ensemble des impayés en copropriété, seulement ceux ayant généré une action en justice...
- Emmanuelle Pernes propose à René de se rapprocher de UEE pour alimenter sa note en chiffres
- *Durée de cette introduction : 15 mn*

2. Table ronde n°1 : de nombreux blocages restent à lever : les freins à la massification de la rénovation énergétique

- Centrer les « freins » sur 4 thèmes :
 - La taille et la composition de la copropriété (trop grande, trop petite...)
 - Le formalisme juridique inhérent à la copro et comment le dépasser ou le contourner pour réussir à réaliser un projet
 - Les impayés, un obstacle à la massification : la question de la paupérisation des propriétaires
 - Le fonctionnement : dans un jeu entre syndic, conseil syndical et AG
- Illustrer chaque thème d'exemples concrets de copropriétés connus par les opérateurs de l'ACAD
- Inviter un expert : Olivier Safar, syndic, président de QualiSR, président de l'UNIS IdF ⇒ René Bresson
- Approfondissement et préparation de cette table ronde : Serge, Carine et Lisa
- *Durée de cette table ronde : 1h dont 20mn de questions réponses*

3. Table ronde n°2 : Des pistes de solutions existent

Des expériences menées à bien dans le cadre de politiques locales de l'habitat, ou « la massification à l'échelle d'un territoire »

- Inviter deux collectivités locales à présenter leur politique locale en direction des copropriétés et quelques exemples de résultats
 - Urbanis invite l'agglomération de Châlons-sur-Saône (Président Sébastien Martin, également président de l'AcDF)
 - APIC invite l'agglomération d'Orléans (Président Serge Grouard, ancien député)
- Chaque collectivité présente sa politique locale et quelques exemples en 20mn
- Approfondissement et préparation de cette table ronde : David, René, Louiza
- *Durée de cette table ronde : 1h15 avec 30mn de questions réponses*

4. Synthèse et conclusion : Les nécessaires révisions du cadre de la copropriété

la massification comment et jusqu'où ? des copro « plantées » par l'obligation de rénovation thermique à celles qui en sont empêchées par la législation...

- 2 personnes proposent des pistes d'évolution du cadre juridique et opérationnel pour réussir la massification : René Bresson et Cécile Barnasson
- 1 grand témoin, Sébastien Wagner, conclut l'après-midi.
- *Durée de cette dernière séquence : 30 mn*

Autres points abordés

- Trouver un titre plus accrocheur pour l'événement. Proposition de Serge : « Réussir la massification énergétique des copropriétés, est-ce déjà trop tard ? ». Chacun y réfléchit et fait des propositions
- Arnaud CURSENTE est le nouveau directeur de Cabinet du Ministre du logement Patrice Vergriete, maire de Dunkerque et X Ponts... Il est connu de plusieurs membres du GHP qui l'ont croisé à la ville de Paris et/ou à la CDC. Il faudra le contacter.

Echéances à venir :

- Serge, Carine et Lisa se réunissent le 15 septembre à 14h30 dans les locaux d'Urbanis Paris pour préparer la table ronde n°1
- Urbanis et APIC invitent très rapidement les agglos de Chalon et d'Orléans. Réponse attendue avant le 15 septembre. Si réponse négative, autres agglos à inviter.
- Yves transmet la charte graphique ACAD pour les PPT à préparer
- **Prochaines réunions de la commission copro : Mardi 3 octobre 2023 / 9h30 - 11h**
Mardi 7 novembre 2023/ 9h30 - 11h

CR rédigé par Y Julou le 5 septembre 2023