



LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

Région Nouvelle Aquitaine

11 septembre 2018

THEME 3. LE VOLET COPROPRIETES D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION

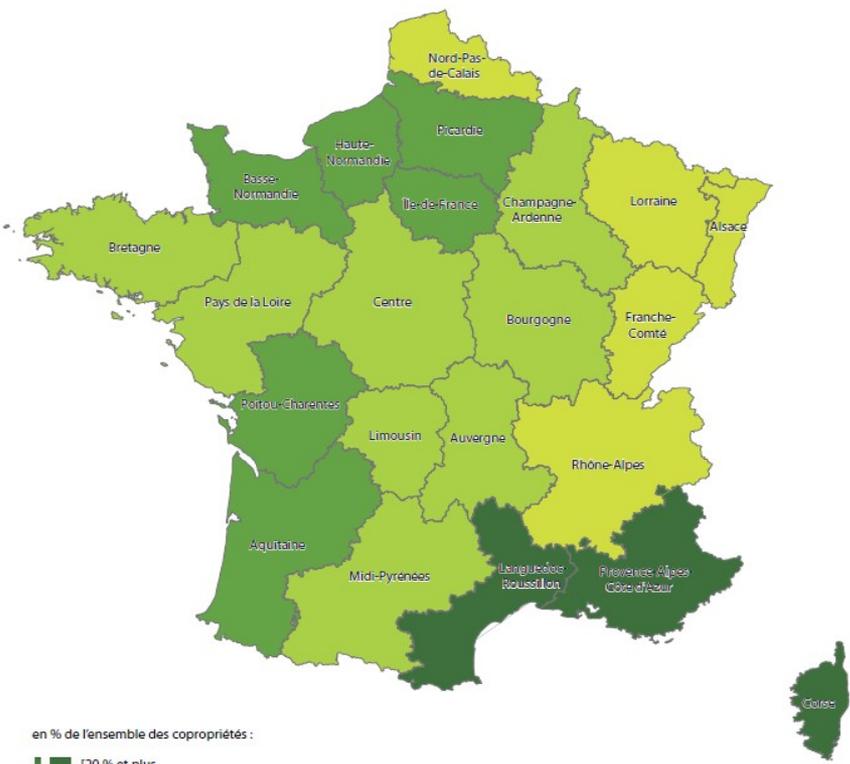
L'importance de réaliser une étude des copropriétés sur son territoire

La prise en compte des copropriétés est indispensable dans le développement d'un projet de territoire même lorsque les collectivités semblent ne pas être touchées par cette problématique. Il est important d'intégrer cet enjeu aux outils transversaux tels que les conventions Action cœur de ville et les OPAH-RU.



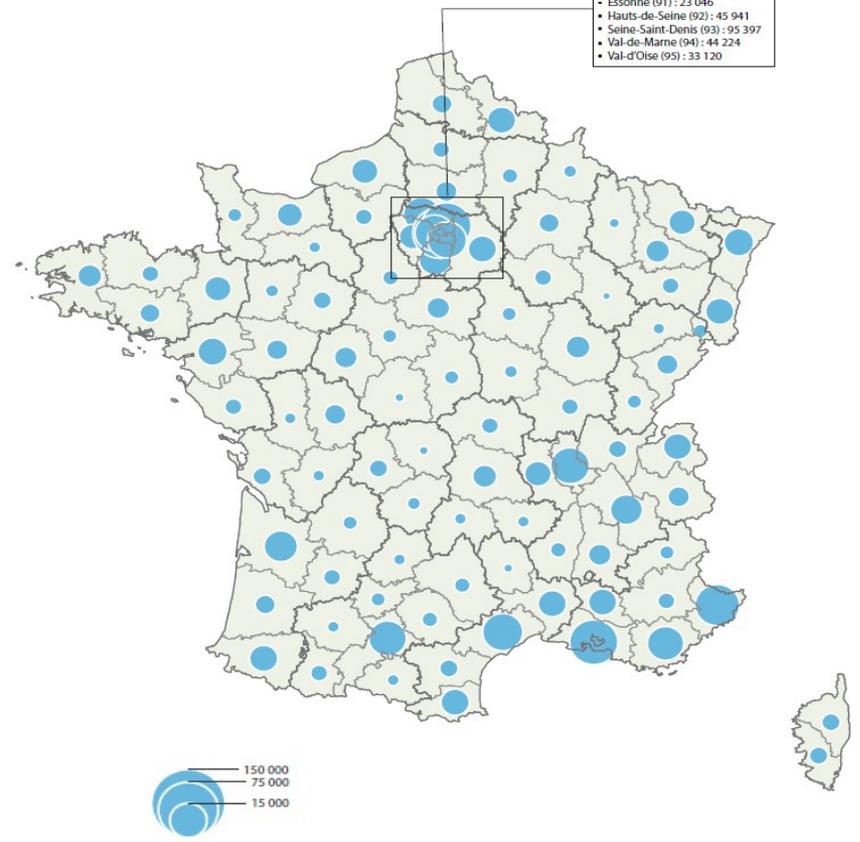
Les copropriétés en famille D aux niveaux régional et départemental

Taux de copropriétés fragiles de famille D en 2013
Echelle RÉGION



(Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN)
Cartographie : Cf.géo

- Paris (75) : 143 487
- Seine-et-Marne (77) : 16 140
- Yvelines (78) : 12 004
- Essonne (91) : 23 046
- Hauts-de-Seine (92) : 45 941
- Seine-Saint-Denis (93) : 95 397
- Val-de-Marne (94) : 44 224
- Val-d'Oise (95) : 33 120



(Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN)

Cartographie : Cf.géo

ETAPE 1 : Définir l'état des copropriétés

- 1. Mobiliser et sensibiliser des instances de la copropriété (PLH-VOC-POPAC)
- 2. Réaliser une étude de repérage (Registre des copropriétés et Fiches Copro)
- 3. Réaliser les diagnostics multicritères (obligation renforcée au 1^{er} janvier 2013)
 - Etude des éléments de fragilité ;
 - Etude des facteurs de risques endogènes et exogènes
 - Indicateurs statistiques et terrain

Description juridique
et urbaine
(environnement,
organisation
Juridique)

Fonctionnement
(organisation de la
gestion,
analyse du budget,
Des impayés, des
contrats..)

Social
(capacité
d'investissement,
Mobilisation.
statut de propriété)

Etat du bâti
(Hiérarchisation du
besoin en travaux)

Remarque : Le cahier des charges de l'étude de repérage doit être dissocié de celui des diagnostics multicritères. Ces derniers doivent être réalisés sur un échantillon défini de copropriétés du centre ancien et lancé directement après la signature de la convention ACV. Un marché à bons de commande permet de rajouter des copropriétés par la suite.

Zoom sur : Le repérage des copropriétés fragiles / 2 Outils Anah

■ Le Registre des Copropriétés :

- Complété par les Syndics
- Permet de connaître le parc des copropriétés à une échelle fine (nombre, taille, âge ...)
- Permet de disposer d'éléments de comparaison des charges
- Permet aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés
- Accessible à l'ensemble des collectivités

<https://www.registre-copropriétés.gouv.fr>

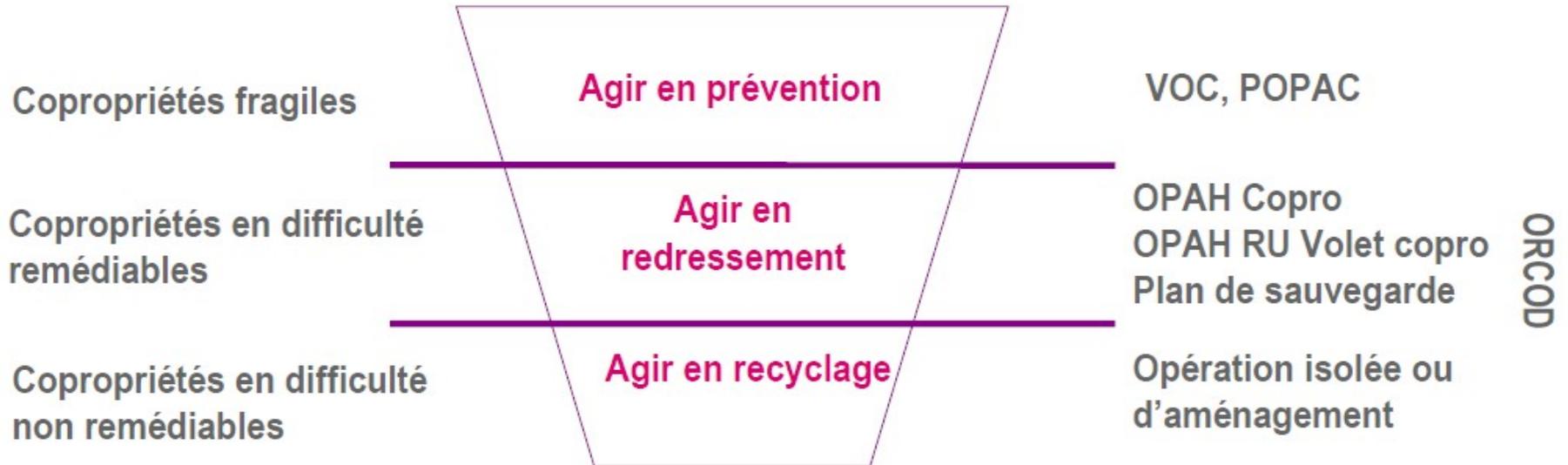
■ L'Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

Il constitue une base de données unique élaboré à partir de Filocom (2013)

Notation de l'ensemble des copropriétés observées au regard d'un certain nombre d'indicateurs (critères de difficulté).

Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet leur classement en quatre familles : A, B, C, D.

ETAPE 2 : Définir la stratégie de redressement : les copropriétés fragiles, en difficultés ou dégradées



Zoom : Le POPAC, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés

■ Principes et objectifs :

- Prévenir ou stopper une spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement
- Mieux connaître les fragilités d'une copropriété et la mobilisation des propriétaires dans la gestion de leur immeuble
- Pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés sortie d'un dispositif opérationnel de type OPAH ou Plan de Sauvegarde

■ Financement et conditions :

- Taux maximum de 50% avec un plafond de 100 000 € HT par an
- Signature d'une convention spécifique d'une durée de 3 ans entre l'Anah et la maîtrise d'ouvrage

Zoom : Le POPAC, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés

■ Les missions du POPAC :

Repérage

Animation : partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs

- Mise en place de partenariat
- Sensibilisation et formation ciblée des acteurs des copropriétés (copropriétaires, nouveaux arrivants)

Diagnostic multicritère de la copropriété

- Sur l'ensemble des volets tel que le fonctionnement, la gestion, le social, le marché immobilier, etc.
- Le diagnostic multicritère peut valoir étude pré opérationnelle pour lancer un dispositif curatif type OPAH CD

Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés

- Appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
- Conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
- Soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches de procédures nécessaire

Mission de suivi et signalement

- Constitution d'une base d'indicateurs et suivi de veille
- Obligation de signalement aux services compétents des situations à risque santé/sécurité

Conseils : face au cas des copropriétés fragiles

L'accompagnement des copropriétés fragiles / Habiter Mieux

- **L'ambition** : Soutenir les PO et les PB pour améliorer la performance énergétique de leur logement et stopper le processus de déqualification

- **Deux aides nouvelles**
 - Le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic.
 - Le financement d'une aide aux travaux, afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel et permet une première économie sur la facture de chauffage.

- **Deux conditions minimales d'éligibilité**
 - Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;
 - Un taux d'impayés des charges de copropriété compris :
 - entre 8 % et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots,
 - entre 8 % et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

Conseils : face au cas des copropriétés en difficulté remédiable



■ Dans les quartiers récents

- Les grands ensembles des années 60/70
- Le parc de la reconstruction
- Le parc péri-urbain des années 80

OPAH CD et plan de sauvegarde

■ Dans les quartiers anciens

- Les petites copropriétés d'avant 1949

Volet spécifique copropriété d'une OPAH RU

■ Dans les quartiers anciens contenant des grands ensembles

Volet spécifique copropriété d'une OPAH RU associé à une OPAH-CD multi-site

ETAPE 3 : Réaliser un volet copropriété au sein d'une OPAH-RU

- **Réaliser l'étude des copropriétés intégrée dans l'étude pré-opérationnelle sur le centre ancien (durée environ 6 mois).**

Le volet copropriété en difficulté doit comprendre :

- Une définition claire des objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- Une définition des indicateurs de résultats.
- Une présentation des outils coercitifs accompagnant les actions incitatives sur les copropriétés tels que des injonctions de façades .
- Une annexe avec la liste des copropriétés bénéficiant du volet copropriété. Une seconde liste mentionnera les copropriétés qui pourront en bénéficier après une analyse multicritères.

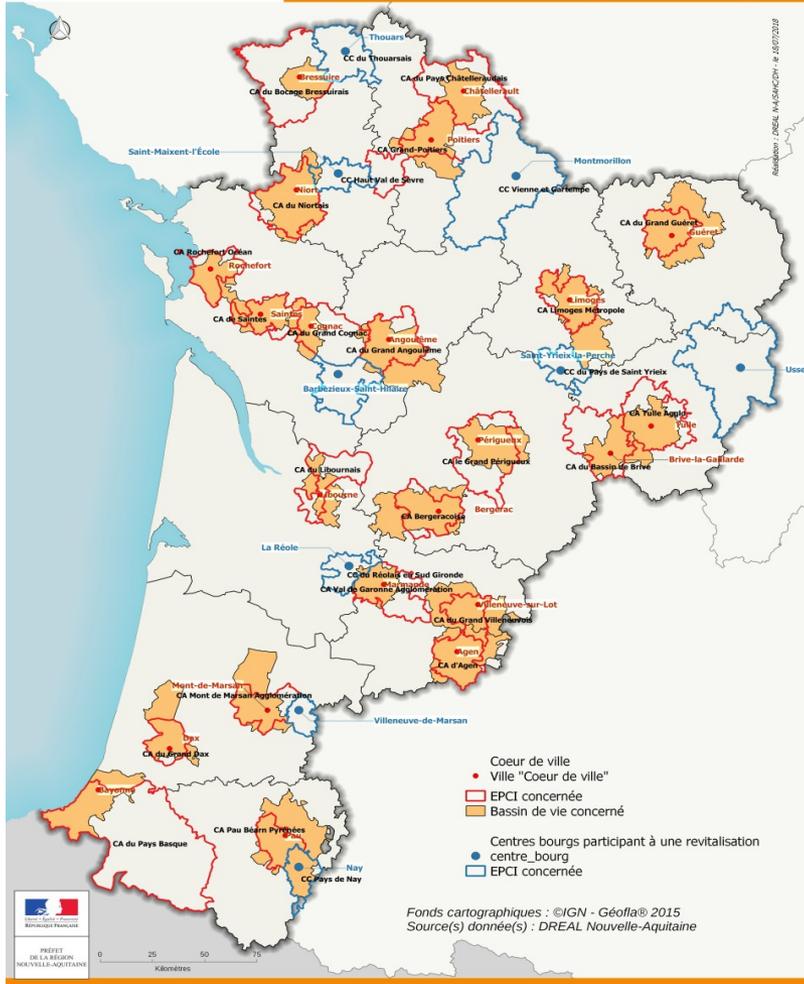
Remarques :

- **Toutes les copropriétés identifiées dans ce volet doivent être présentes dans l'étude pré opérationnelle de l'OPAH-RU.**
- **Une adresse peut être ajoutée à cette liste par un avenant précisant les justifications.**
- **Lorsqu'il y a également un volet ORI prévu à la convention OPAH-RU, il doit être précisé que l'incitatif est prioritaire.**

ETAPE 4 : Le pilotage du volet copropriété

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Villes bénéficiaires du plan d'action Coeur de Ville et revitalisation des Centres - Bourgs en Nouvelle - Aquitaine



Le pilotage du volet copropriété doit faire l'objet d'une attention particulière.

- Il faut instaurer un suivi dédié et réaliser un COFIL annuel distinct de celui de l'OPAH-RU.
- Si un volet ORI est également intégré à l'OPAH-RU, il doit aussi faire l'objet d'un COFIL distinct.
- Il faut porter une vigilance particulière au planning : 3 à 4 ans sont nécessaires pour redresser une copropriété après le vote des travaux donc l'étude doit être lancée directement après la signature de la convention ACV.

Fiches expériences

- **Quartier des Epinettes à Paris : OPAH avec volet copropriétés en difficulté**
- **Bastia : OPAH-RU avec volet copropriété en difficulté + OPAH-CD multi-site**

Zoom : Méthodologie d'intervention appliquée aux petites copropriétés en quartiers anciens

■ Enjeux spécifiques à prendre en compte dans les copropriétés anciennes :

- L'état des parties privatives : leur état de dégradation peut engendrer des situations d'habitat indigne ou entraîner des désordres sur les parties communes.
- La typologie des logements : vérifier avant que les interventions ne figent une situation que la typologie est adaptée, notamment au regard de l'objectif de requalification du quartier

■ Eléments sur lesquels apporter une attention particulière :

- Le niveau des loyers pratiqués, la proportion des propriétaires occupants et leurs ressources : permet de mettre en place le scénario concernant les modalités de financement.
- Les risques liés au bâti ancien : réseaux d'eau anarchiques et à l'origine de fuites et dégradations → question de hiérarchisation des travaux / mesures urgentes éventuelles.
- La présence de commerces en pied d'immeuble : problématique d'accès aux étages / maintien ou non de la destination initiale : viabilité économique et conflit d'usage.
- La question de l'accessibilité : aux différentes échelles

Remarque : dans certains cas, le traitement d'un bâti dégradé doit être envisagé à l'échelle de l'ilot (intégration d'un enjeu de RU, lien avec les outils de recyclage des quartiers anciens dégradés : RHI / Thirori)