

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France

Service Énergie, Climat, Logement,
Aménagement du Territoire

Pôle Habitat Construction

Compte rendu de la commission spécialisée « copropriétés » du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 17 mai 2019

Introduction par M. Pierre BRANGER, chef du service ECLAT / DREAL des Hauts-de-France

M. BRANGER rappelle quelques chiffres posant le contexte de l'habitat en copropriété en région Hauts-de-France. Même si la région se caractérise par une sur-représentation de l'habitat individuel, elle compte un parc d'environ 21 000 copropriétés. Un tiers environ des logements en copropriété sont occupés par un propriétaire occupant, ce qui est peu par rapport à la référence nationale.

Actualités nationales

- **Point d'avancement sur le Plan Initiatives Copropriétés (PIC) par l'ANAH**

Mme Tiphaine ESNAULT, chargée de mission territoriale de l'ANAH, rappelle les modalités d'intervention de l'ANAH sur les trois axes « recyclage », « redressement » et « prévention » du PIC. Sa déclinaison fait l'objet de conventions signées ou en cours d'élaboration avec Procvivis, l'USH, l'ANRU et CDC Habitat.

Mme Marie CHOQUET, chargée de mission habitat à la CAVM, demande si ces dispositifs sont déclinés spécialement pour le PIC ou s'ils s'intègrent dans les interventions habituelles de l'ANAH. Mme ESNAULT confirme cette deuxième réponse, rappelant que le PIC constitue un cadre gouvernemental au sein duquel l'ANAH a associé ses mesures de droit commun éligibles.

Accompagnement financier des copropriétés

- **Dispositif d'accompagnement proposé par Procvivis Nord.**

M. Philippe PINTIAUX, directeur général du groupe, en présente son organisation. Il détaille les Missions Sociales consistant d'une part à favoriser l'accession sociale à la propriété par le biais de Prêts Missions Sociales à taux zéro, sans frais ni garantie hypothécaire et pour partie in fine, et d'autre part à accompagner la réhabilitation du parc ancien privé dégradé par le biais de caisses d'avance et de Prêts Travaux Missions Sociales sans intérêt et sans frais. 16 M€ ont ainsi été engagés par le groupe entre 2008 et 2017 sur la rénovation du parc privé ancien dégradé au profit des propriétaires occupants modestes et très modestes. La prise en compte des copropriétés constitue la principale nouveauté de la convention 2018-2022 signée entre l'Etat et les 52 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) du réseau PROCIVIS (cf. annexe), qui prévoit des modalités de pré-financement des subventions (ANAH et autres subventions publiques) sous forme de prêt aux syndicats. Des prêts à 0 % sont également possibles pour financer le reste à charge des copropriétaires. L'enveloppe prévue dans le cadre de cette convention se chiffre à 25 voire 26 M€ pour le Nord et le Pas-de-Calais. Afin d'optimiser le financement des projets dans le cadre de cette enveloppe, il convient d'identifier et de prioriser les copropriétés éligibles et de solliciter Procvivis Nord le plus en amont possible.

M. Aurélien RENARD, président régional d'UNIS-Immo de France, rappelle les difficultés de trésorerie rencontrées par certaines copropriétés et souligne l'intérêt de ce dispositif d'avance de fonds, qui implique cependant que Procivis Nord puisse être contacté très en amont.

Mme Héloïse PACHON-DELMOTTE, chargée de mission habitat à la MEL, indique qu'un dossier est en cours de montage pour une copropriété située rue d'Isly à Lille. Les autres copropriétés repérées étant en phase d'identification du besoin et du dispositif le plus approprié, l'intervention des financeurs potentiels ne pourrait être qu'ultérieure.

M. PINTIAUX insiste sur la nécessité pour Procivis Nord d'établir des programmations annuelles de trésorerie, ce qui nécessite une définition anticipée des besoins.

- **Dispositif d'accompagnement proposé par CDC Habitat**

M. Stéphane ACQUETTE, directeur territorial de la Banque des Territoires, introduit le propos en rappelant la possibilité de mobiliser des crédits d'ingénierie vers les collectivités territoriales notamment en complémentarité de l'Anah sur les dispositifs de redressement des copropriétés (OPAH CD et PDS) et de renouvellement urbain (OPAH RU), ainsi que des financements sur fonds d'épargne pour des opérations de portage foncier, de travaux pour les copropriétés en plan de sauvegarde ainsi que tous types d'acquisition en zonage prioritaire.

Une convention Anah/CDC est en cours de renouvellement.

M. Aurélien SOUCHET, responsable des projets sociaux de CDC Habitat, présente la société de portage foncier en cours de création, et visant à intervenir à la demande des acteurs locaux sur des projets de portage de redressement ou de recyclage avec appropriation complète de la copropriété. Il détaille les modalités d'intervention possibles de CDC Habitat, à inscrire dans le cadre d'une convention ou d'une concession avec la collectivité territoriale, et décline le déroulé-type d'une opération de portage. Il évoque enfin l'offre complémentaire de services proposés par la structure, tels que la maîtrise d'ouvrage déléguée ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage en cas d'incapacité du syndic à programmer les travaux.

Mme PACHON-DELMOTTE demande si l'intervention de CDC Habitat est ciblée sur les lots à usage d'habitation et sur les sites en géographie prioritaire, ou si elle peut s'inscrire dans un cadre plus large. M. SOUCHET confirme l'absence de tels critères géographiques et la possibilité d'intervenir sur des copropriétés à usage mixte dès lors qu'une partie des lots est dédiée à l'habitation.

M. RENARD demande comment sont définis les prix des logements. M. SOUCHET répond que les enjeux sont déterminés en fonction du contexte et en partenariat avec les acteurs locaux (estimation des domaines, travail avec la collectivité...). Les procédures peuvent prendre diverses formes (achat à l'amiable, par adjudication...). La structure peut intervenir en sus de démarches contentieuses engagées par le syndic, et son action s'inscrit en complémentarité avec celle de l'EPF en fonction de l'aspect tendu ou non du marché.

M. RENARD souligne l'importance d'une stratégie interventionniste au-delà de la seule problématique de rachat (gestion, gouvernance...).

- **Dispositif d'accompagnement proposé par Action Logement**

Mme Chantal ROBILLART, responsable de l'agence d'Amiens, présente les différents dispositifs d'accompagnement d'Action Logement au sein desquels les copropriétés peuvent s'intégrer : travaux (notamment rénovation énergétique), mesures de sécurisation du parcours locatif ayant un impact positif sur l'équilibre des copropriétés et favorisant par effet levier l'investissement du propriétaire... Elle présente également le déploiement à venir du plan d'investissement volontaire, axé sur l'amélioration de la performance énergétique dans les logements situés en zone B2 ou C ou en périmètre ACV ainsi que sur les travaux d'adaptation des sanitaires (handicap, vieillesse). Il comporte un volet consistant en l'acquisition de lots de copropriétés afin d'y effectuer les travaux nécessaires à une remise en location.

Mme CHOQUET demande si le bénéfice d'un tel dispositif nécessite de réadapter la convention ACV. Mme ROBILLART répond par la négative.

M. BRANGER demande si l'aide à l'autonomie proposée par Action Logement est compatible avec l'aide de l'ANAH, ce que confirme Mme ROBILLART.

Stratégies d'intervention et d'animation

- **Actions de Citémétrie sur l'Agglomération Creil Sud Oise**

M. Alexandre DURAND, directeur adjoint de Citémétrie, revient sur l'OPAH mise en œuvre sur l'ACSO et dont le marché d'analyse avait permis de mettre en lumière 7 copropriétés en situation alarmante, 24 à surveiller et 110 sans difficulté apparente. Un tableau joint au diaporama détaille les forces, faiblesses, opportunités et menaces de cette OPAH.

Il présente ensuite le POPAC mis en œuvre sur la résidence de la Roseraie à Creil (13 bâtiments représentant 1000 logements), adresse emblématique ayant permis de déployer l'ensemble des dispositifs disponibles. Prévu initialement sur la période 2014-2017 et prorogé jusqu'en 2018, le POPAC s'est ainsi articulé autour d'une partie accompagnement (volets 1 à 4) et d'une étude foncière (volet 5) :

- volet 1 : coordination du dispositif, communication et outils de suivi ;
- volet 2 : amélioration de la gestion et du fonctionnement, implication et professionnalisation des acteurs ;
- volet 3 : accompagnement des ménages en difficulté ;
- volet 4 : bilan énergétique de la copropriété ;
- volet 5 : AMO pour la mise en place d'une étude foncière, ce dernier volet constituant la base des travaux post-POPAC (décloisonnement, séparation de la copropriété...).

M. DURAND conclut son propos en précisant que l'ACSO harmonise aujourd'hui son action sur l'ensemble de son territoire suite aux évolutions de son périmètre intercommunal, en étudiant de nouveaux dispositifs.

Mme Sophie HUCHETTE, cheffe du pôle habitat construction à la DREAL, s'interroge sur la part de propriétaires occupants au sein de la résidence de la Roseraie. M. DURAND répond qu'elle diminue au profit des propriétaires bailleurs, et que l'intervention d'un acteur comme la Banque des Territoires / CDC Habitat pourrait contribuer à infléchir cette tendance.

Actualités régionales

- **Inscription des copropriétés en priorité régionale du PIC**

Mme HUCHETTE soumet à la validation des membres du CRHH une démarche plaçant l'engagement politique de l'EPCI au cœur du dispositif, et déclinée selon les étapes suivantes :

- courrier de la collectivité au préfet de département, dans lequel elle manifeste sa volonté politique de s'engager dans une dynamique de redressement de la copropriété sur une durée de 10 ans et sollicite le soutien de l'Etat et de l'ANAH ;
- avis des services départementaux et régionaux de l'État ;
- validation de l'inscription en bureau de CRHH.

En réponse à certains participants qui s'interrogent sur l'absence de nomenclature, Mme ESNAULT précise qu'il n'existe pas de définition précise d'une situation de difficulté pouvant amener une copropriété à être considérée comme priorité régionale du PIC. Le cumul de certains facteurs d'ordre économique, de gestion, d'état du bâti... constitue un faisceau d'indices qui positionnent les copropriétés les unes par rapport aux autres, tout en tenant compte des spécificités locales.

Mme CHOQUET demande dans quel délai ces courriers doivent être établis. Mme HUCHETTE répond que la liste fera l'objet d'une actualisation régulière au CRHH.

M. PINTIAUX insiste toutefois sur la nécessité de consommer rapidement les crédits prévus pour la région Hauts-de-France, la convention avec Procvivis étant signée pour une durée de 5 ans.

- **Actualité du registre des copropriétés**

M. Pierre SITKO, directeur du registre à l'ANAH, rappelle le caractère impératif de l'inscription des copropriétés au registre et insiste sur les points suivants :

- le travail de ses équipes sur le déploiement d'une nouvelle version, visant à améliorer la qualité insuffisante de certaines données collectées ;

- l'exploitation de ces données par les collectivités territoriales et EPCI : il annonce le déploiement d'ici juillet 2019 d'un nouvel outil d'exploitation, intégré à la base de données, qui permettra de mieux caractériser et d'analyser le parc de copropriétés sur un territoire, en prenant en compte des données évolutives (taux d'épargne...);
- au-delà de l'inscription, la nécessité d'une mise à jour annuelle des données, le cadre réglementaire prévoyant des astreintes de 20 € par lot et par semaine de retard ;
- l'association des notaires, habilités à signaler les défauts d'immatriculation et à prendre le relais des syndicats défaillants ou inexistantes le cas échéant.

- **Outil d'exploitation du registre**

Mme Karin RUCKEBUSCH, chargée de mission copropriétés en DREAL, effectue une démonstration de l'outil de sélection multicritères développé par la DREAL PACA et la DDT du Vaucluse et visant à faciliter l'exploitation des données brutes du registre et le repérage de copropriétés sur un territoire :

- recherche d'une copropriété par son numéro d'immatriculation, son nom, son adresse ou sa référence cadastrale ;
- sélection de copropriétés selon des critères géographiques, techniques, administratifs ou financiers ;
- édition de fiches individuelles d'identification des copropriétés sélectionnées ;
- synthèse des informations relatives aux copropriétés sélectionnées.

L'outil et la notice d'utilisation sont téléchargeables depuis les sites Internet de l'ANAH et de la DREAL PACA.

Les diaporamas présentés en séance sont disponibles sur le site du CRHH.