



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

Présentation du plan d'actions métropolitain en faveur des copropriétés

CRHH Arras

22 juin 2018

INTERVENTION

- 1) L'enjeu du parc de copropriétés sur le territoire
- 2) Axe 1 – Observer le parc et renforcer les partenariats
- 3) Axe 2 – Prévenir les difficultés des copropriétés
- 4) Axe 3 – Conseiller et accompagner aux travaux

L'ENJEU DU PARC DE COPROPRIETES

6 105 copropriétés
100 000 logements
(1 logement privé sur 5)

56% des logements sont
mis en location



2/3 des immeubles
comptent moins de 10
logements

42% construits avant
1974



329 copropriétés
potentiellement fragiles

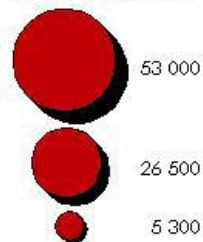
753 copropriétés « à
surveiller en priorité »
pour l'Anah

192 copropriétés mixtes
potentielles

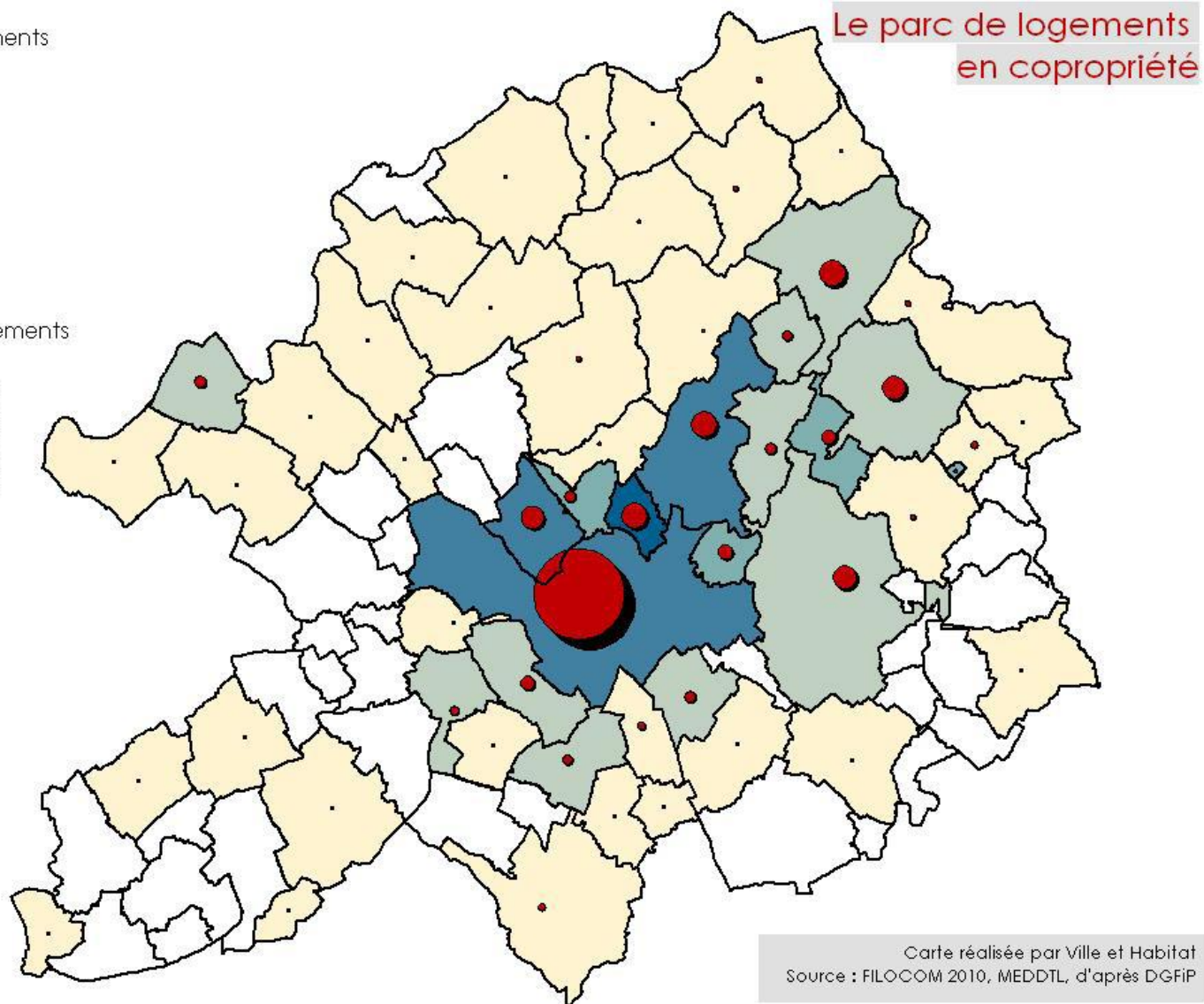
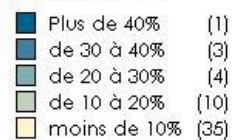
68% des groupes
collectifs mis en vente en
2016



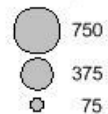
Nombre de logements
en copropriété



% du parc de logements
en copropriété



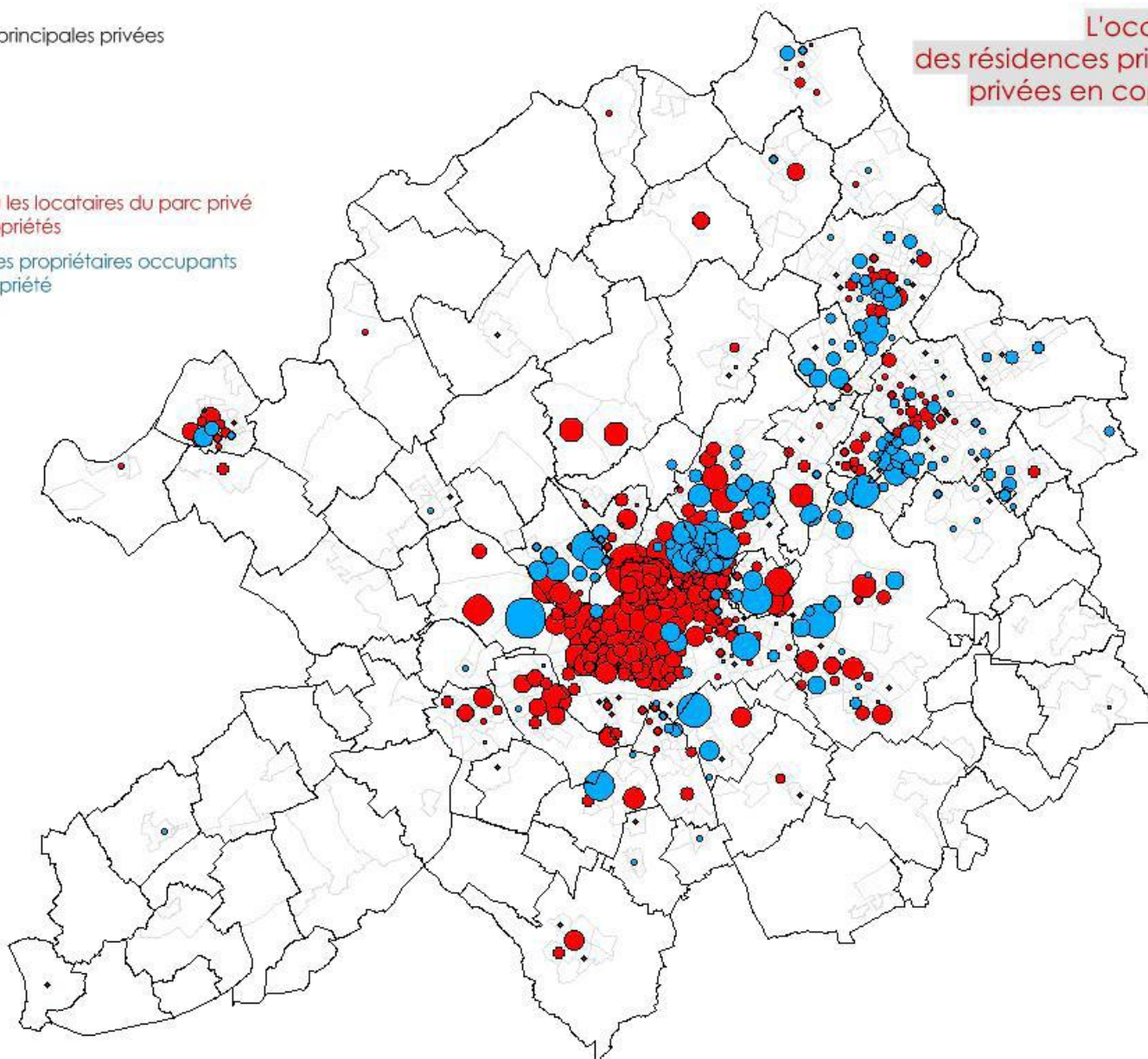
Nombre de résidences principales privées
en copropriété



En rouge : les sections où les locataires du parc privé
dominent dans les copropriétés

En bleu : les sections où les propriétaires occupants
dominent dans les copropriétés

L'occupation
des résidences principales
privées en copropriété

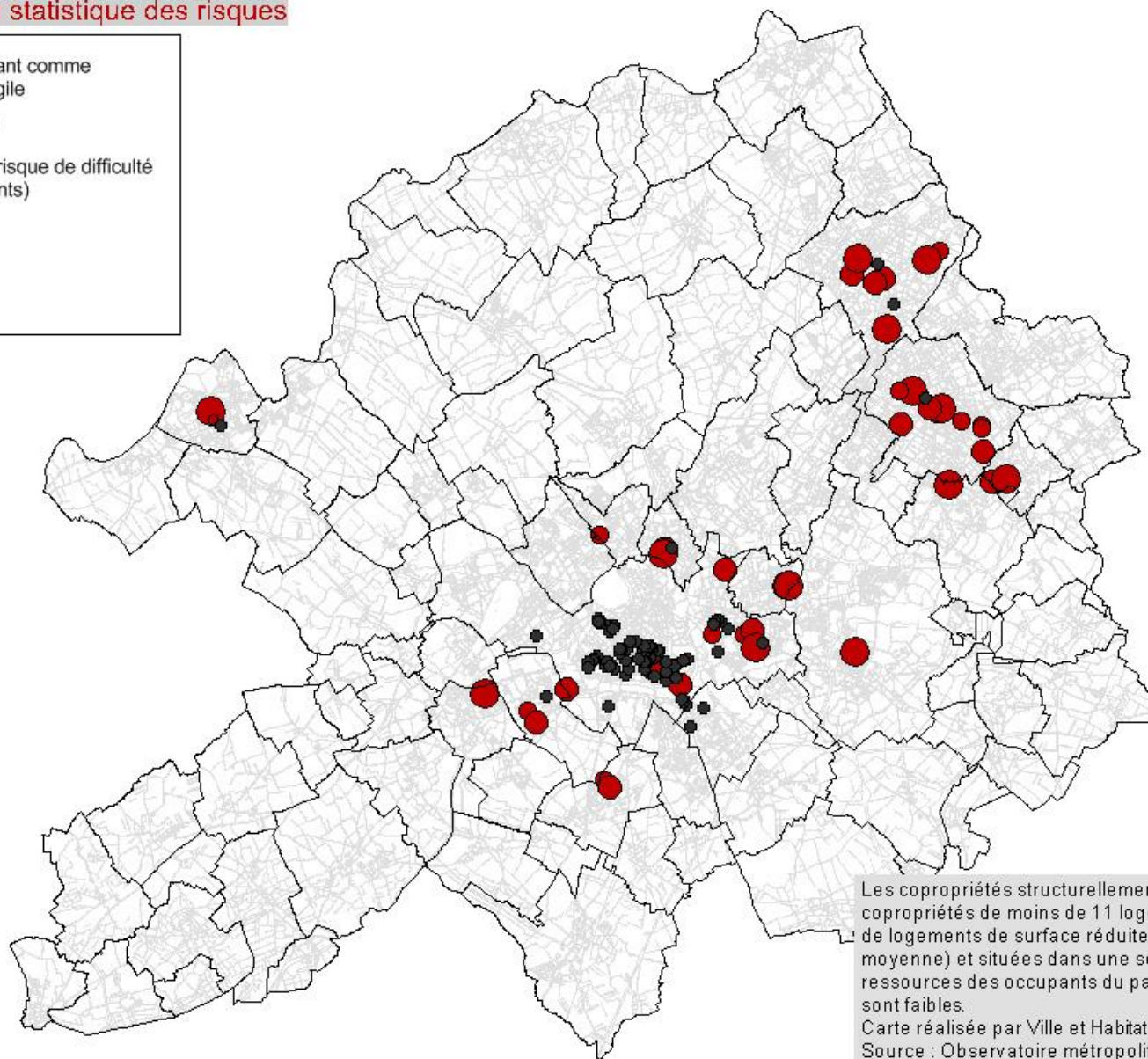
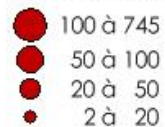


L'appréhension statistique des risques

Copropriété ressortant comme structurellement fragile

● Risque structurel

Copropriété en fort risque de difficulté (nombre de logements)



Les copropriétés structurellement fragiles sont les copropriétés de moins de 11 logements composées de logements de surface réduite (moins de 25m² en moyenne) et situées dans une section cadastrale où les ressources des occupants du parc privé en copropriété sont faibles.

Carte réalisée par Ville et Habitat

Source : Observatoire métropolitain des copropriétés

DES AXES D'INTERVENTION ISSUS DU PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN VALIDÉ EN 2013

**OBSERVER LE
PARC**

**RENFORCER LES
PARTENARIATS**

**CONSEILLER/
ACCOMPAGNER**

Renforcement du
réseau de conseil et
d'accompagnement
des copropriétés pour
favoriser le passage à
l'acte

PREVENIR

Un outil de
prévention et
d'accompagnement
des copropriétés
« potentiellement »
fragiles: POPAC

FINANCER

Les aides de l'ANAH
Un fonds dédié à la
rénovation
énergétique des
copropriétés
ECOCITE

MAIS AUSSI...

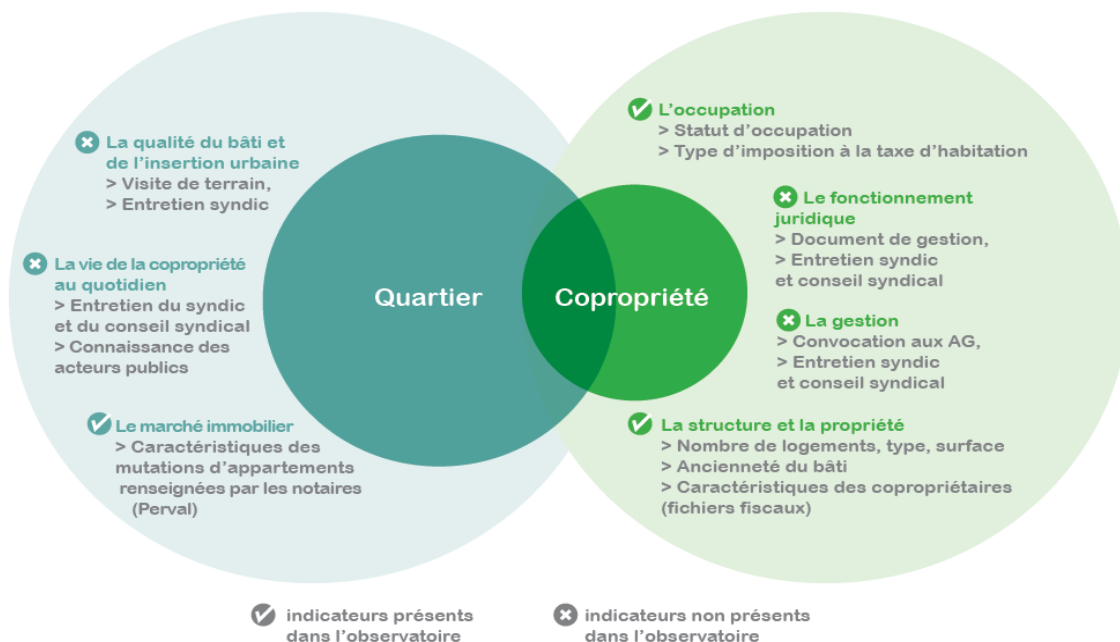
*Mieux encadrer la division de
logements et accompagner les
nouveaux copropriétaires.*

*Faire connaître les bonnes
pratiques sur le territoire et
renforcer la communication
auprès des copropriétés et de
leurs représentants*

AXE 1 - OBSERVER LE PARC ET RENFORCER LES PARTENARIATS

D'un observatoire statique à un observatoire dynamique et partenarial

La structure de l'observatoire

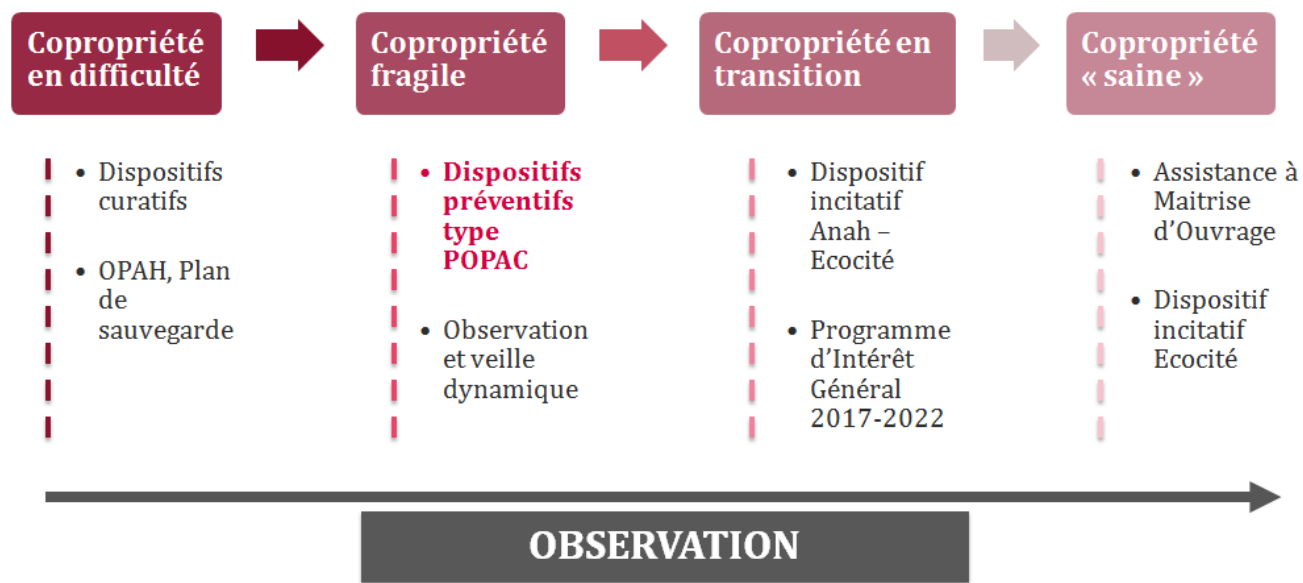


- Des données insuffisantes
 - Un besoin de croiser ces informations avec les données de terrain et celles du registre d'immatriculation
 - L'observation comme support d'un partenariat local renforcé
- **Lancement d'une consultation en vue de la mise en place d'un dispositif de type VOC d'ici à septembre 2018**

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Le programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles (POPAC)

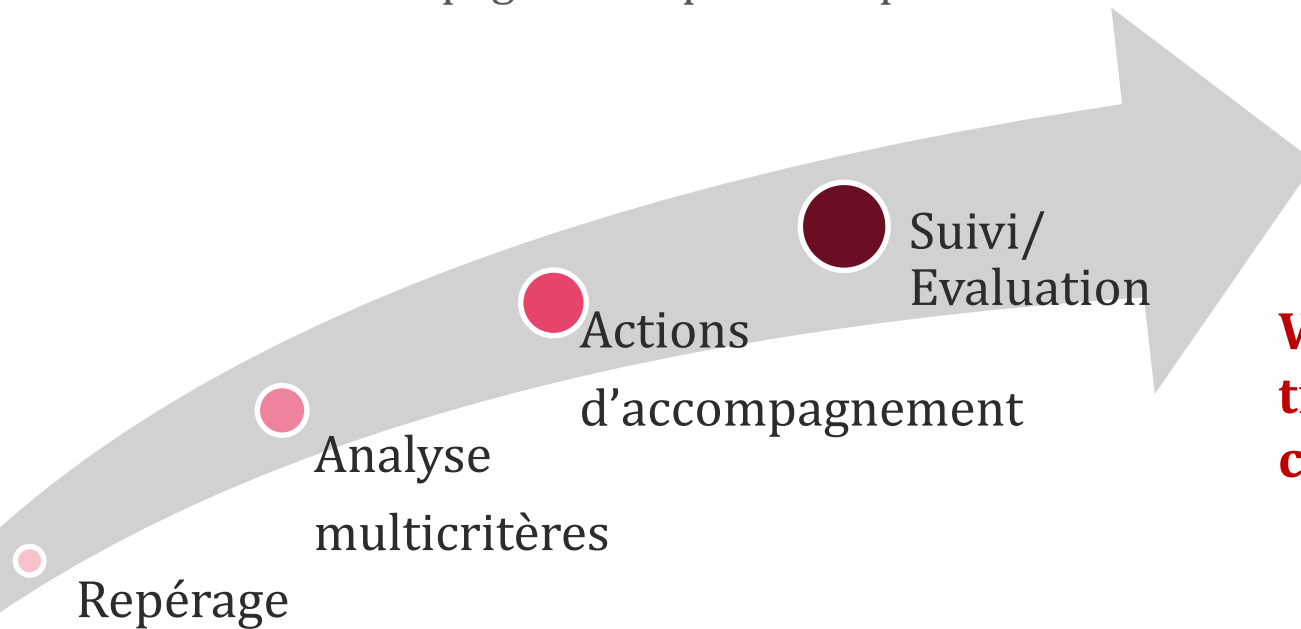
- ✓ Un dispositif expérimental sur le territoire, financé à 50% par l'Anah
- ✓ D'avril 2014 à novembre 2017
- ✓ 54 copropriétés fragiles identifiées
- ✓ Identification sur la base de l'observatoire métropolitain des copropriétés, d'un repérage de terrain et des données des acteurs locaux: communes et opérateurs de l'habitat



AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Les 3 objectifs du POPAC

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire.
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés.
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés > outil d'accompagnement préventif pour éviter la survenance de problèmes

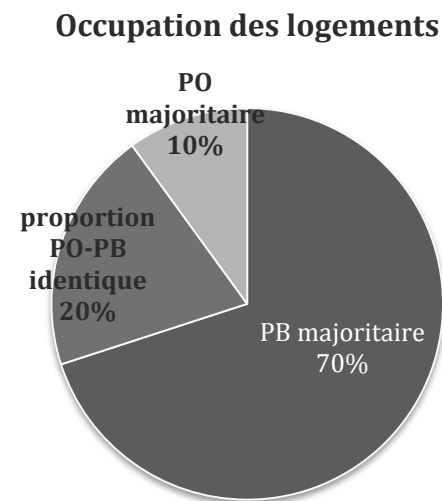
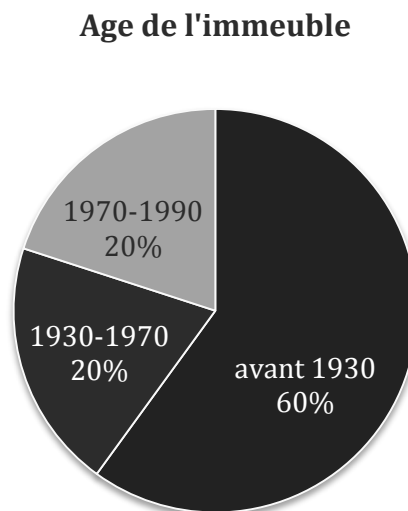
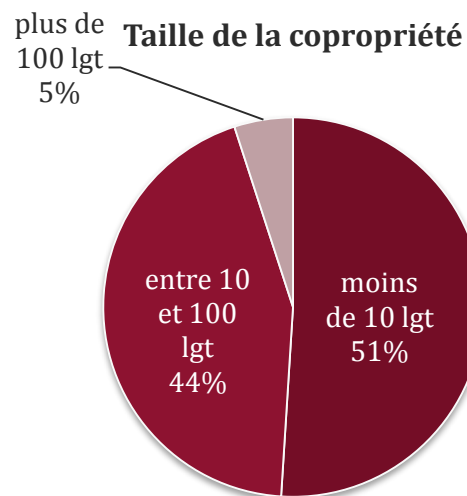


Vers un projet de travaux pour la copropriété

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Portrait des copropriétés retenues dans le POPAC

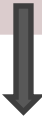
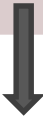
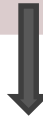
- Taux moyen de retour d'adhésion des copropriétaires par copropriété : 15,4%



- Une typologie variée confrontée à des problématiques diverses : un accompagnement sur-mesure

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Plus d'1/3 des copropriétés accompagnées sont en difficulté

Autonome	À surveiller	Fragile	En difficulté
Copropriété organisée et bien gérée	Emergence de premiers signes de fragilités (impayés, conseil syndical non organisé...)	- Impayés - Retard et défaut d'entretien - Défaillance des organes de gouvernance	- Impayés > 25% - Travaux de grande ampleur - Incapacité des copropriétaires à subvenir aux travaux de conservation de leur immeuble
 0	 5 (18%)	 13 (46%)	 10 (35%)

→ Un outil préventif inadapté à l'accompagnement des copropriétés en difficulté

→ Mais qui permet de stabiliser des situations difficiles

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Exemple d'accompagnements

- **Aide à l'amélioration du fonctionnement des organes de gouvernance**
 - **Le Conseil Syndical est l'organe de gestion indispensable**
 - *Le Conseil Syndical existe : il faut alors aider à le structurer, à renforcer son efficacité, son fonctionnement (grande/moyenne copropriété)*
 - *Le Conseil Syndical n'existe pas : il faut le créer (petite copropriété)*
- **Aide à la sélection d'un syndic ou à la mise en place d'un syndic bénévole (essentiellement pour les petites copropriétés)**
 - **Lorsque la copropriété n'est pas gérée par un syndic**
 - Aide à la sélection d'un syndic pro
 - Aide à la mise en place d'un syndic bénévole
 - Aide au changement de syndic en cas de carence du mandataire

Les copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de s'organiser, de maîtriser les charges et impayés, avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux).

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Exemple d'accompagnements

Plus aucune copropriété sans syndic à la fin du POPAC

	Avant POPAC	Pendant POPAC	Après POPAC
Copropriété avec syndic PRO	21	→ admin. provisoire (1)	24
Copropriété sans syndic	3	→ synd. pro (1) → synd. bénévole (2)	0
Copropriété avec syndic bénévole	4	→ synd. pro (3) → admin. provisoire (1)	2
Adm. Provisoire	0		2
TOTAL	28		28

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Près d'une copropriété sur deux a voté des travaux pendant la durée du POPAC

- **13 copropriétés diagnostiquées et accompagnées ont réalisé ou voté des travaux**
 - Suite aux diagnostics POPAC restitués systématiquement aux syndic et aux CS
 - Suite aux signalements faits par le groupement auprès des SCHS
 - Suite à une requête du syndic auprès du Président du TGI qui a désigné un admin. provisoire
- **La quasi-totalité des travaux réalisés sans financement ANAH**
 - Essentiellement des travaux de mise en sécurité ou mise aux normes
 - réfection installation électrique dans les PC (danger pour la sécurité des occupants),
 - canalisation oxydée, peinture au plomb (danger pour la santé des occupants),
 - escalier, main courante escalier (risque de chute), éclairage parties communes...
- **Montant moyen de travaux à réaliser prioritairement = 4 633 €/lot (mise aux normes ou en sécurité : installation électrique des parties communes, canalisations, assainissement...)**
- **Montant moyen de travaux estimés sur 15 ans = 12 164 €/lot (mise aux normes + réfection toiture + menuiseries + VMC + ITE...)**

Toutes les copropriétés qui ont réalisé des travaux sont celles qui ont participé aux ateliers collectifs pendant le POPAC : révélateur du besoin d'implication des copropriétaires et du conseil syndical

AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Toutes les copropriétés concernées par une problématique d'impayés

- 100% des copropriétés concernées par une situation d'impayés
 - Taux moyen d'impayés = 48% du budget global (dont 3 à plus de 100%) – médiane: 30%
 - Montant moyen des impayés (dernier exercice disponible): 717€/lot – 25 000€/immeuble
 - Le plus souvent 1 ou 2 SCI propriétaires de plusieurs lots et/ou cellules commerciales
- **Aide au traitement des impayés**
- Mise en place **d'un protocole de recouvrement** (envoi d'un modèle type au copropriétés concernées au-delà de 8% d'impayés)
 - Assistance au CS dans la mise en place de **commission de suivi des impayés**
 - **Assistance à la mise en place d'une procédure d'alerte** au-delà de 25% d'impayés (aide à la rédaction d'une requête, explication de la procédure...)

Volonté de connaître les démarches engagées par les syndicats de gestion pour le recouvrement des impayés avant d'envisager le lancement de procédure ad hoc

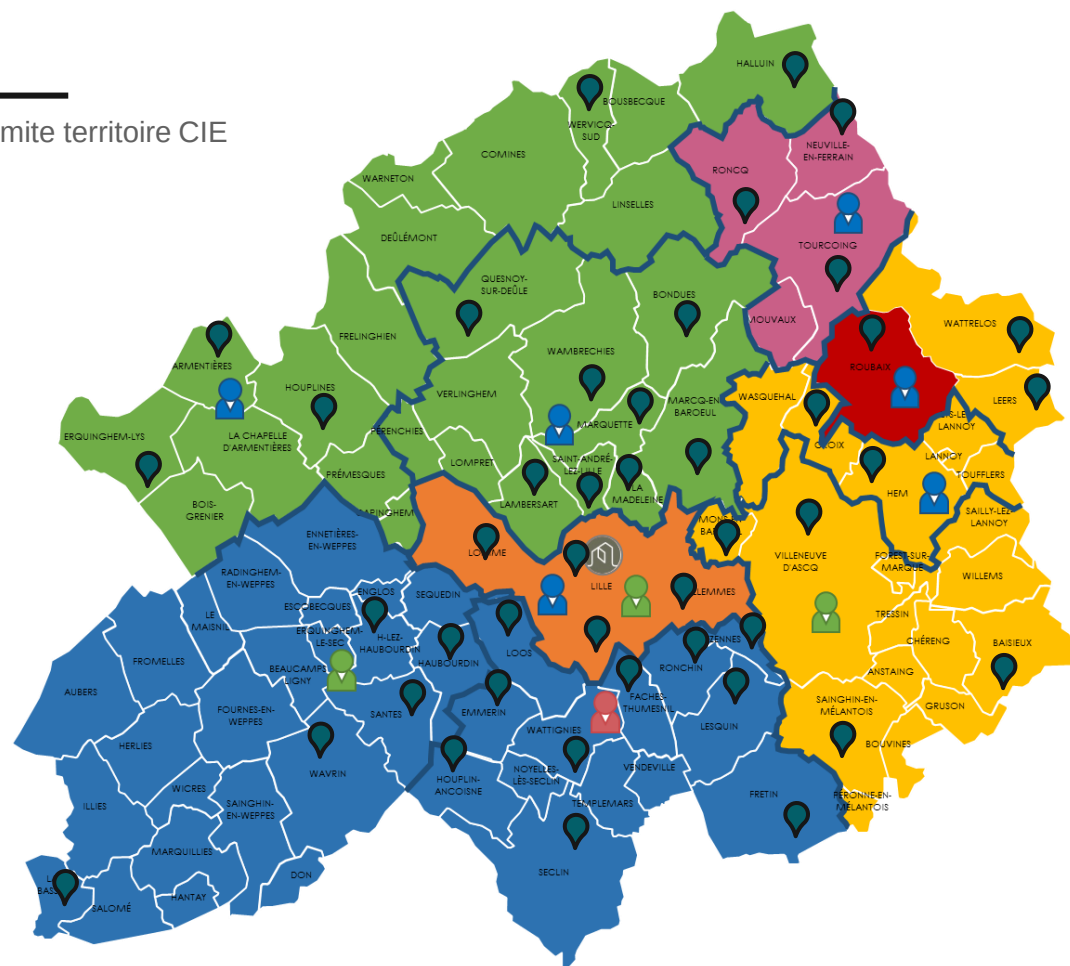
AXE 2 – PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS

Le lancement d'un nouveau programme préventif – POPAC 2

- **Un dimensionnement mieux calibré**
 - Une durée allongée d'une année (4 ans) jusqu'à avril 2022
 - Un financement de l'ingénierie qui passe de 100 000 à 150 000€ par an pour des missions de mobilisation et d'accompagnement renforcées
 - Pour un objectif quasi inchangé: de 40 à 60 copropriétés à accompagner
- **Un repérage anticipé** avec les communes, les opérateurs habitat et les partenaires pour ne pas perdre de temps au démarrage du dispositif > **15 accompagnements déjà lancés**
- **Des compétences et actions attendues** pour:
 - Repérer et mobiliser les copropriétés majoritairement locatives et celles de petite taille
 - Accompagner les copropriétés dites mixtes
 - Mener des actions collectives et novatrices au sein des immeubles (accompagnement au changement)
 - Travailler de manière plus étroite avec les concessionnaires et fournisseurs d'énergie
 - Expérimenter un travail à l'échelle de quartiers en articulation avec les projets urbains (NPNRU)

AXE 3 - CONSEILLER ET ACCOMPAGNER AUX TRAVAUX

Limite territoire CIE



Maison de l'habitat durable



Conseiller info énergie



Lieu de
« rendez-vous conseil »

Programme d'intérêt général AMELIO +



Pour tous

Maison Habitat durable

Réseau de proximité

Conseillers info énergie
Opérateurs AMELIO +

Conseiller info énergie copro

Accompagnements
spécifiques

Copropriétés fragiles
(POPAC)

Programme courées

Quartiers ciblés
(OPAH RU, PMRQAD, Lille Quartiers Anciens)

AXE 3 - CONSEILLER ET ACCOMPAGNER AUX TRAVAUX

Les missions du Conseiller Info Energie « Copropriétés »

Aurélien FELIX

Conseiller EIE
eiecopromel@adilnord.fr
03.59.61.15.05

Bureau à la Maison de
l'Habitat Durable

- **Accompagner les copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique**
 - Plus de 340 demandes en 2017 (2/3 par des copropriétaires)
 - 15 copropriétés accompagnées activement
 - Pour des conseils techniques et financiers
- **Animer des actions collectives d'information et de sensibilisation à destination des copropriétés**
 - 8 animations réalisées au cours de l'année 2017 rassemblant 11 personnes en moyenne (2 animations à 50 et 70 personnes)
- **Animer le dispositif Écocité avec la MEL**
 - ☐ Informer sur les aides financières et le montage du dossier
 - ☐ Accompagner la MEL dans son rôle d'intermédiaire technique et financier

AXE 3 - CONSEILLER ET ACCOMPAGNER AUX TRAVAUX

Amelio+ - Accompagnement des copropriétés

- Accompagner les syndicats de copropriétaires et leurs représentants dans le projet de rénovation de leur immeuble
 - *Pour des projets de rénovation énergétique*
 - *Pour des projets de remise en état suite à une injonction de travaux*
- Mobilisation des parties prenantes
- Aide à la définition du projet de travaux, et suivi du projet à toutes les étapes
- Recherche de financements et montage des dossiers nécessaires
- Aide à la gouvernance et à la gestion au besoin

Territoire	Objectifs de rénovation sur 8 ans
Ville de Roubaix	9
Villes de Lille-Lomme-Hellemmes	60
Territoire Grand Est	11
Territoire Sud	12
Territoire Nord	15
Territoire Tourquennois	12
TOTAL	119

AXE 3 - CONSEILLER ET ACCOMPAGNER AUX TRAVAUX

De nouvelles aides aux travaux pour la rénovation énergétique des copropriétés

Le programme Ecocité conclu avec la Caisse des Dépôts et des Consignations

- Un appel à projets de l'Etat, pour promouvoir les opérations d'aménagement de développement durable innovantes
- **Décision de l'Etat du 22 décembre 2015**
 - 8 134 000€ de subventions pour la réalisation de 9 projets
 - 4 000 000€ pour le projet de rénovation thermique des copropriétés et bâtiments collectifs privés
 - Rénovation de 640 logements collectifs minimum d'ici 2020 soit **une aide aux travaux jusqu'à 6250€/logement (hors MOE)**
 - Signature de la convention MEL/Etat/ CDC le 26 septembre 2016
 - Intermediation financière réalisée par la MEL

**12 copropriétés
retenues (729
logements)**

**2 conventions signées
(120 logements)**

**1 convention en cours
(252 logements)**

**1 résidence dont les
travaux sont
terminés**

AXE 3 - CONSEILLER ET ACCOMPAGNER AUX TRAVAUX

De nouvelles aides aux travaux pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

Le nouveau dispositif habiter Mieux de l'Anah pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

- ✓ Un objectif national de 100 000 logements rénovés en 2017, dont 30 000 situés en copropriété
- ✓ Une enveloppe dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dédiées à l'habitation
 - **Aide aux travaux jusqu'à 3 750€/lot** sous réserve d'atteindre un gain énergétique du bâtiment de 35%, auquel s'ajoute une **prime de 1500€**
- ✓ **2 critères d'éligibilité**
 - Le niveau d'impayés des charges de copropriété (entre 8 et 25%)
 - L'étiquette énergétique (entre D et G)
- ✓ Une **assistance à maîtrise d'ouvrage des copropriétaires prise en charge par la MEL et l'Anah** (Amelio+)

**6 copropriétés
potentiellement
éligibles à
moyen/long terme**

**2 dossiers en cours
de montage sur le
territoire**

**Une amplification
attendue avec
nouveau programme
Amelio +**

EN CONCLUSION

Sur le bilan

- Un parc en croissance (ventes HLM, division de logements, construction neuve)
- Une fragilité des copropriétés qui se concentre dans les quartiers en politique de la Ville
- Quelques situations dégradées qui nécessitent un accompagnement adapté
- Des dispositifs préventifs et incitatifs qui jouent leur rôle mais qui nécessitent une montée en compétences des opérateurs et des partenaires de l'habitat

Sur les perspectives

- Un travail d'observation dynamique et partenariale du parc à engager
- Un dispositif préventif renforcé, priorisé sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- La lisibilité des actions incitatives à améliorer pour faciliter l'accès des copropriétaires aux accompagnements et aux aides aux travaux
- Un essaimage des bonnes pratiques à organiser

➤ **Un facteur déterminant de réussite des dispositifs: la construction d'un partenariat efficace et réciproque avec les représentants des copropriétés**



1, rue du Ballon
CS 50749 59034 LILLE CEDEX
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99

www.lillemetropole.fr