



ASSOCIATION  
DES CONSULTANTS  
EN AMÉNAGEMENT  
ET DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES

## Bilan du Groupe Habitat Privé pour 2017

### **1. Introduction**

#### **L'ACAD aujourd'hui**

L'ACAD, Association des Consultants en Aménagement et Développement, compte aujourd'hui 60 adhérents, en grande majorité des indépendants ou petites entreprises. Une vingtaine de métiers sont représentés : urbanistes, architectes, sociologues, paysagistes, communicants, juristes, programmistes...

La mobilisation d'une nouvelle équipe à la tête de l'ACAD depuis 2016 intervient dans un contexte qui invite à repenser les modes d'exercice de nos métiers. En effet, les territoires vivent des mutations complexes qui nécessitent des modes d'accompagnement renouvelés, pour intégrer la diversité des enjeux.

L'ACAD souhaite tout d'abord renforcer le dialogue avec les institutions, notamment sur la fragilité de nos professions et statuts. Pour l'ACAD, il s'agit de donner de la lisibilité à la profession, de participer à sa reconnaissance et d'interpeller sur ses difficultés sachant qu'il existe une concurrence déloyale d'opérateurs qui sont liés, par leur financement, aux pouvoirs publics.

Forts de leur connaissance des collectivités, les consultants ont aussi une expertise à mettre à profit, via l'ACAD, en étant force d'interpellation et de proposition auprès des pouvoirs publics, des associations d'élus, du milieu de la recherche et en participant aux débats nationaux.

#### **Le groupe Habitat Privé de l'ACAD**

Constitué en groupe de réflexion se réunissant mensuellement, le groupe « Habitat privé » de l'ACAD comprend une dizaine de membres dont les sociétés Urbanis, Citémétrie, Urbam, Ozone, Altair, Voliges, Coproplus, RB conseil...

Ces entreprises ont en commun d'être prestataires d'études et/ou opérateurs d'opérations programmées ou de programmes d'intérêt général (PIG). Leurs agences couvrent 83 départements, soit une très large part du territoire français.

Elles ont un chiffre d'affaires cumulé d'environ 25 millions d'euros et comportent au total près de 380 intervenants salariés.

Le Groupe Habitat Privé se concentre essentiellement sur les actions faisant l'objet d'un partenariat avec l'ANAH dans le cadre des conventions pluriannuelles.

Cependant, ce groupe défriche aussi d'autres sujets :

- en participant aux 6 groupes de travail thématiques dans le cadre du « Forum des politiques de l'habitat privé »
- en luttant contre la concurrence déloyale et pour l'amélioration de la commande publique
- en travaillant au développement des partenariats

### **L'ANAH et l'ACAD, un partenariat actif depuis 2010**

Un partenariat a été mis en place entre l'ANAH et l'ACAD qui a pris la forme de conventions pluriannuelles à partir de 2010. La première convention a été passée dans un contexte de réforme pour l'ANAH et de changement des modalités d'intervention pour les opérateurs. Elle avait pour objectifs la participation de l'ACAD à des groupes de travail de l'ANAH, l'animation régionale des réseaux ANAH, la promotion des actions de l'Agence sur l'habitat privé, le partage d'expériences et de connaissances, la diffusion des bonnes pratiques, l'amélioration des conditions de partenariat entre prestataires et maîtres d'ouvrages.

*La convention actuelle porte sur la période 2017-2019. Le montant total de la subvention annuelle accordée par l'Anah est inchangé, soit 60 000 €.*

4 axes ont été définis dans la nouvelle convention Anah - Acad pour la période 2017 - 2019 :

Axe 1 : Apporter la contribution de l'ACAD en faveur de l'efficacité des réseaux intervenant dans l'amélioration de l'habitat privé

Axe 2 : Apporter la contribution de l'ACAD en faveur de la transition environnementale du parc d'habitat privé

Axe 3 : Apporter la contribution de l'ACAD à la politique de l'agence en direction des copropriétés

Axe 4 : Contribuer à l'accroissement des solutions de logement pour les ménages aux ressources modestes.

## **2. Interventions de l'ACAD ou de ses membres en 2017**

Les sujets présentés ci-après ont particulièrement mobilisé le Groupe Habitat Privé ou certains de ses membres en 2017. Un tableau joint en annexe à ce bilan détaille les temps passé des différents membres de l'ACAD par action. Ce tableau fait apparaître la forte mobilisation du réseau dans la mise en œuvre et le suivi des actions de la convention Anah / ACAD pour un total de 313 jours. Une valorisation de ce temps passé (mis à disposition par les membres de l'ACAD sans contrepartie financière) à hauteur de 600 € HT / jour fait apparaître un montant total de 187 800 € HT. Rappelons que le montant de la subvention de l'Anah s'élève à 60 000 €, soit 32 % du total des actions engagées par l'association dans le cadre de cette convention.

## **Axe 1.a : Contribuer à une plus forte territorialisation des politiques de l'habitat privé**

Pour 2017, la valorisation de l'activité des membres du GHP concerne uniquement la mise à jour annuelle de la cartographie des territoires et des types d'activités couverts par les adhérents de l'ACAD et les réunions internes pour la formalisation annuelle de l'activité du réseau.

Le temps passé pour l'élaboration de ce bilan et la cartographie sera imputé sur le bilan d'activité 2018. La mobilisation des membres en faveur d'une plus forte territorialisation des politiques de l'habitat privé n'a pas été quantifiée cette année (mise en place des habilitations, réunions opérateurs / DDTM...). Un travail plus approfondi sera effectué pour le bilan 2018.

**Temps passé sur les actions de l'axe 1 a : 4,5 jours**

## **Axe 1.b : Accompagner la démarche de simplification et dématérialisation des demandes de subvention**

Après la phase de test démarrée en 2016, 2017 a vu

- la poursuite du déploiement des expérimentations,
- Une implication très importante du réseau ACAD dans la démarche de dématérialisation,
- Une contribution prenant plusieurs formes :
  - o Participations locales de plusieurs membres (Urbam, Urbanis, Citémétrie) dans le cadre des travaux impulsés sur les territoires d'expérimentation définis par l'ANAH,
  - o Une contribution du réseau ACAD à l'open Lab de l'ANAH,
  - o Des points d'échange réguliers avec l'ANAH

Le groupe a constaté l'importance de l'investissement de ses membres et souhaite continuer à accompagner l'ANAH pour garantir l'interfaçage entre la plateforme Anah et les outils propres des opérateurs. Un travail spécifique a été engagé sur l'élaboration d'une nomenclature pour garantir dans le temps le format et les modalités d'échanges de données (éviter les doubles saisies, permettre l'automatisation des échanges entre les différents systèmes, ...)

**Temps passé sur les actions de l'axe 1 b : 114 jours**

## **Axe 1.c : Participer au chantier de professionnalisation des opérateurs**

Le groupe Habitat privé a été largement mobilisé en 2017 sur la question de la certification.

- La démarche a été menée dans le cadre de réunions Anah / SOLIHA / ACAD visant à l'élaboration d'un référentiel commun de certification de services.

Une contribution écrite de l'ACAD a été adressée à l'Anah sur la base d'une première note le 31 août, confortée par un document plus complet le 15 septembre, précisant les positions du réseau.

- Une démarche interne à l'ACAD a été engagée pour identifier les différentes solutions pouvant être proposées et susceptibles de convenir à ses membres, selon deux approches : la certification de services et / ou la certification de systèmes. Dans un premier temps, le GHP s'est attelé à la formulation **d'une charte d'engagements qualité des opérateurs ACAD** pour favoriser la qualité de services dans les opérations d'amélioration de l'habitat privé. Ce projet de charte a été adressé à l'Anah le 5 février 2018.

**Temps passé sur les actions de l'axe 1 c : 20,5 jours**

## **Axe 2 a : Accompagner la massification des rénovations énergétiques dans la mise en œuvre et le suivi du programme Habiter Mieux**

Les membres du GHP se sont fortement mobilisés pour favoriser la massification des rénovations énergétiques.

- Réunion d'échanges et de coordination avec l'ANAH sur les enjeux de massification du programme HM.
- Expérimentation du dispositif de détection poste (départements 44, 49, 66).
- Intervention et diffusion de bonnes pratiques du réseau lors d'évènements de l'ANAH ou de ses partenaires (journées d'échanges sur la rénovation énergétique des copropriétés de l'ANAH, journées du Forum sur l'analyse du repérage des impayés en copropriété, ...).
- Mobilisation d'habilitation départementale pour développer l'offre opérateur en secteur diffus.
- Coordination des échanges et information sur les pratiques et les difficultés éprouvées sur le terrain par les membres du réseau.
- Participation à la consultation portant sur l'évolution réglementaire en amont du CA de l'ANAH du 29/11/2017.
- Participation et développement des partenariats locaux et nationaux (non quantifié pour 2017).
- Promotion des dispositifs ANAH et développement de l'offre par les membres du réseau (non quantifier pour 2017).

Les opérateurs de l'ACAD intervenant habituellement sur les copropriétés ont développé une offre sur le programme Habiter Mieux Copropriété et transmis en 2017. A titre individuel, certains opérateurs ont développé un partenariat rapproché avec des syndicats (Urbanis avec Nexity; ...).

**Temps passé sur les actions de l'axe 2 a : 29,5 jours**

## **Axe 3.a : Favoriser le déploiement du registre d'immatriculation des copropriétés et la bonne compréhension de sa finalité par les acteurs de la copropriété**

Le registre national des copropriétés, géré sous l'égide de l'Anah, est l'instrument primordial de la connaissance du parc privé par la collectivité. Depuis son lancement il connaît un grand succès ... administratif ....essentiellement lié aux obligations inhérentes aux mutations (syndics, notaires). Toutefois les syndicats n'ont pas encore pris à leur compte l'importance du dispositif. Sur les copropriétés connues, la qualité des données transmises est très inégale. Pourtant, avec la fiche de synthèse annuelle, le registre constitue le premier « référentiel de données métier » du domaine copropriétés et mérite d'être soigné et développé. Par ailleurs l'accès aux données est encore à parfaire pour répondre aux objectifs. Les membres de l'ACAD agissent en faveur du développement et de la promotion du dispositif auprès des organisations de syndicats, des collectivités.

**Temps passé sur les actions de l'axe 3 a : 4 jours**

### **Axe 3.b : Contribuer à l'évolution des méthodes et dispositifs de traitement des copropriétés**

Les membres de l'ACAD ont participé en 2017 à différentes actions et réflexions concernant les outils et les méthodes de traitement des copropriétés :

- Dans le cadre des réflexions de l'agence (étude sur le fonctionnement, la prévention et le redressement des copropriétés en Résidences Services (en cours 2018)...) )
- Dans le cadre d'opérations (ORCOD de Grigny 2 : mise en place d'une importante instrumentation informatique, dans le cadre des OPAH, PDS ou opérations locales type Ecorenov du Grand Lyon développement d'une panoplie d'outils pour accompagner les projets et faciliter les prises de décision collectives en AG : notamment de l'outil RAC « Reste-à-Charge » simulant les « Coûts Résiduels Individuels Mensuels » en fonction des lots, des subventions collectives, aides individuelles, économies induites et emprunts.
- Dans le cadre de partenariats y compris partenariats de l'agence (Association QualiSR : participation à la définition du processus de certification des syndic engagés dans la prévention et le redressement des copropriétés, ADEME et Actées : participation à l'enquête sur l'étude de la cartographies des freins à la rénovation énergétique en copropriété et à l'élaboration du rapport de synthèse, participation à la journée d'intelligence collective le 12 Mai à l'ADEME, Planète Copropriété : participation au groupe de travail DTG pour favoriser les rénovations globales).

**Temps passé sur les actions de l'axe 3 b : 19,5 jours**

### **Axe 3 c : Participer en lien avec l'Agence à l'animation et à la structuration du réseau d'acteurs de la copropriété**

L'ACAD intervient de façon régulière dans l'organisation des journées d'échange du Forum de l'Habitat Privé consacrées à la thématique copropriété. Ses membres proposent des intervenants issus de leur réseau de clients ou d'experts, contribuent aux auditions des intervenants pressentis, à la mise au point des programmes et à l'animation des journées.

Les membres de l'ACAD entretiennent des relations régulières avec l'ASPAJ, association regroupant les administrateurs judiciaires, et avec la CNEC (Chambre Nationale des Experts en Copropriété).

**Temps passé sur les actions de l'axe 3 c : 30 jours**

### **3.d : Participer aux évolutions législatives et réglementaires futures**

Les interventions des membres de l'ACAD sur des sites faisant l'objet de programmes d'intervention innovants ou prototypes sont l'occasion d'échanges réguliers avec l'Anah et la DHUP. Cela permet une remontée d'information du terrain, en dialogue avec les acteurs locaux, et le développement de propositions en matière d'évolution législative ou réglementaire. En 2017, ces interventions sont restées assez informelles et générales.

**Temps passé sur les actions de l'axe 3 d : 15 jours**

#### **Axe 4.a : Participer au partenariat ANAH/Action Logement**

Durant l'année 2017, l'ACAD a participé à une série de COPIL (6 réunions), afin de tenter d'assurer une fluidité entre la production ANAH et les demandes d'Action Logement. Les différences de processus de production du logement conventionné ANAH et des modalités d'attribution d'Action Logement services, n'ont pas permis de mettre en place un processus efficient. L'ACAD a pu y relancer la réflexion sur les bailleurs en copropriétés vis à vis de l'ANAH.

Pour 2018, cet axe ne devrait plus exister, compte tenu du désengagement d'Action Logement du financement de l'ANAH.

<b>Temps passé sur les actions de l'axe 4 a : 15 jours</b>
--

#### **Groupe ACAD Concurrence Déloyale**

Une coordination resserrée a été mise en place entre le GHP et le groupe concurrence déloyale de l'ACAD. Plusieurs axes de travail ont été définis en 2017, notamment l'accès à la commande publique (agrément obligatoire sur certains marchés publics, non facturation de TVA, offres anormalement basses...). Cet axe est important pour garantir le maintien d'une diversité d'opérateurs sur les opérations financées par l'Anah.

En 2016 nous avons saisi l'ANIL et leur instance de tutelle, la DHUP, concernant la dérive actuelle de certaines ADIL. Cette action s'est traduite par un courrier argumenté en avril 2016 qui n'a reçu aucune réponse officielle à ce jour.

Fin 2017 et début 2018, l'ACAD a préparé puis transmis un recours gracieux à une importante agglomération qui passait sans publicité ni mise en concurrence une prestation de service avec une ADIL pour un montant de 342 000 euros. Il s'agit de prestations pour une plateforme de rénovation énergétique (PTRE).

L'objectif de l'ACAD est de signaler ces infractions aux règles des marchés publics aux réseaux et Agence nationales, prescripteurs de PTRE et soucieux du respect des règles (en général), et de saisir à nouveau l'ANIL, qui reçoit chaque année 9 Millions d'euros de subventions par Action Logement.

*Le travail réalisé sur ces missions n'a pas été quantifié, ni valorisé pour 2017.*

### **3. Fonctionnement du Groupe Habitat Privé de l'ACAD**

#### **Une structuration accentuée du GHP**

En 2017, l'ACAD a poursuivi la structuration du groupe Habitat privé animé par Damien Le Clerc, avec l'arrivée d'un consultant extérieur, Yves Julou, et la mise en place de différents outils collaboratifs.

Suite au départ de Guillaume Herr, secrétaire général, le CA de l'ACAD a décidé le 6 juin 2017 de confier à Yves Julou, consultant libéral, une mission d'assistance pour le groupe habitat privé, formalisée dans le cadre d'une convention qui lui confiait, en appui à Damien Le Clerc :

- la préparation de la nouvelle convention entre l'ACAD et l'ANAH sur l'habitat privé
- la gestion opérationnelle et administrative de la convention
- la participation à l'animation du réseau Habitat privé de l'ACAD
- le développement des partenariats et la communication

Le rythme des réunions du groupe s'est accentué au deuxième semestre, avec la tenue d'une réunion téléphonique mensuelle et d'une réunion physique trimestrielle. Un planning a été établi jusqu'à fin 2018.

9 réunions du GHP ont été tenues en 2017, dont 2 réunions physiques en septembre et décembre.

#### **De nouveaux outils mis en place**

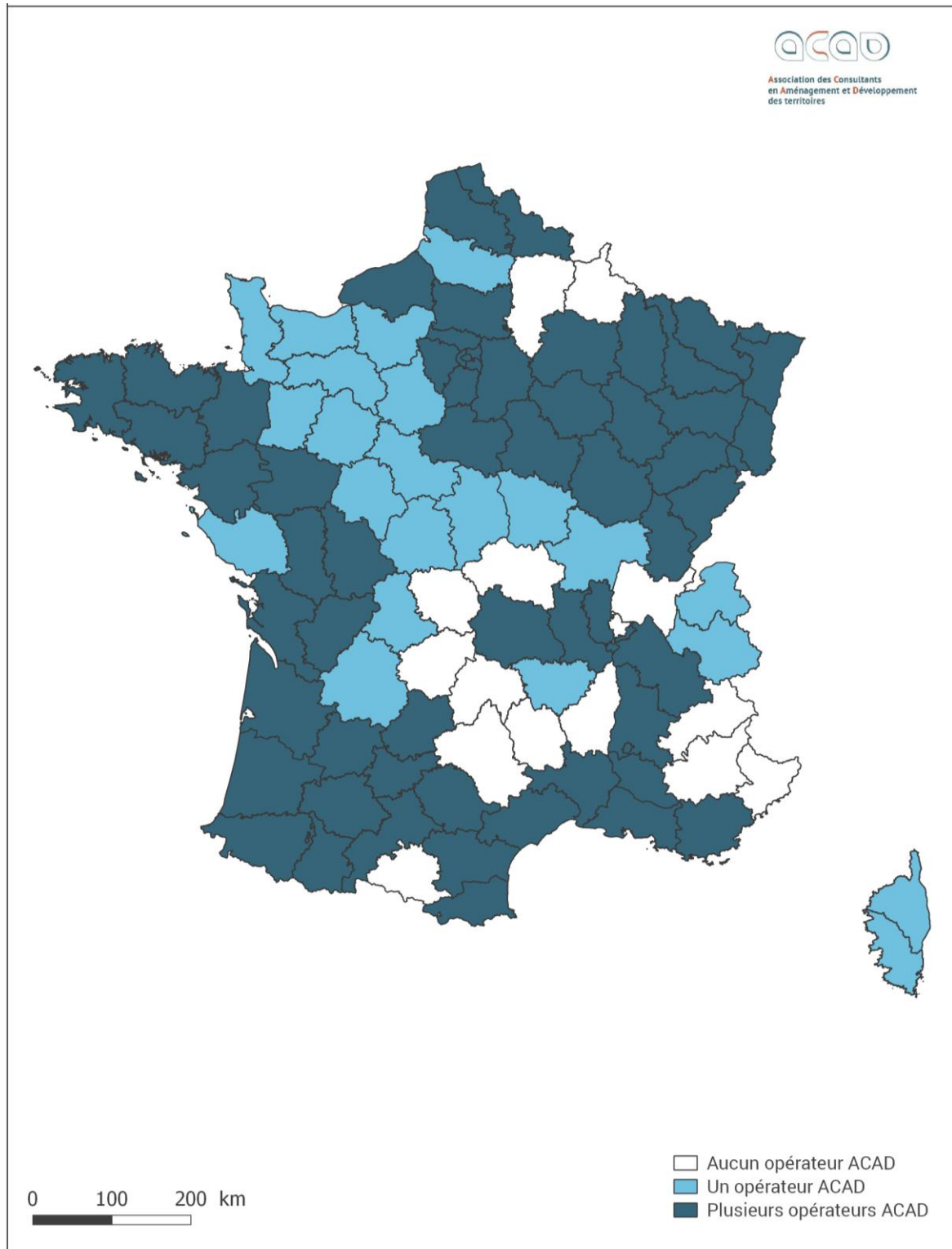
Un calendrier partagé a été mis en place en 2017 pour les membres du groupe Habitat Privé. L'objectif pour 2018 est d'associer à ce calendrier "interne" au GHP, le planning des réunions auxquelles sont conviés les membres de l'ACAD dans le cadre de divers groupes de travail : dématérialisation, certification, forum.....

#### **Tableau de suivi de la convention Anah - ACAD**

Le tableau annexé au projet de convention a été basculé sur internet, sous forme de document collaboratif accessible aux membres du GHP et qu'ils peuvent alimenter directement. Ce tableau, qui a servi de support au décompte du temps passé par action, est joint en annexe à ce bilan.

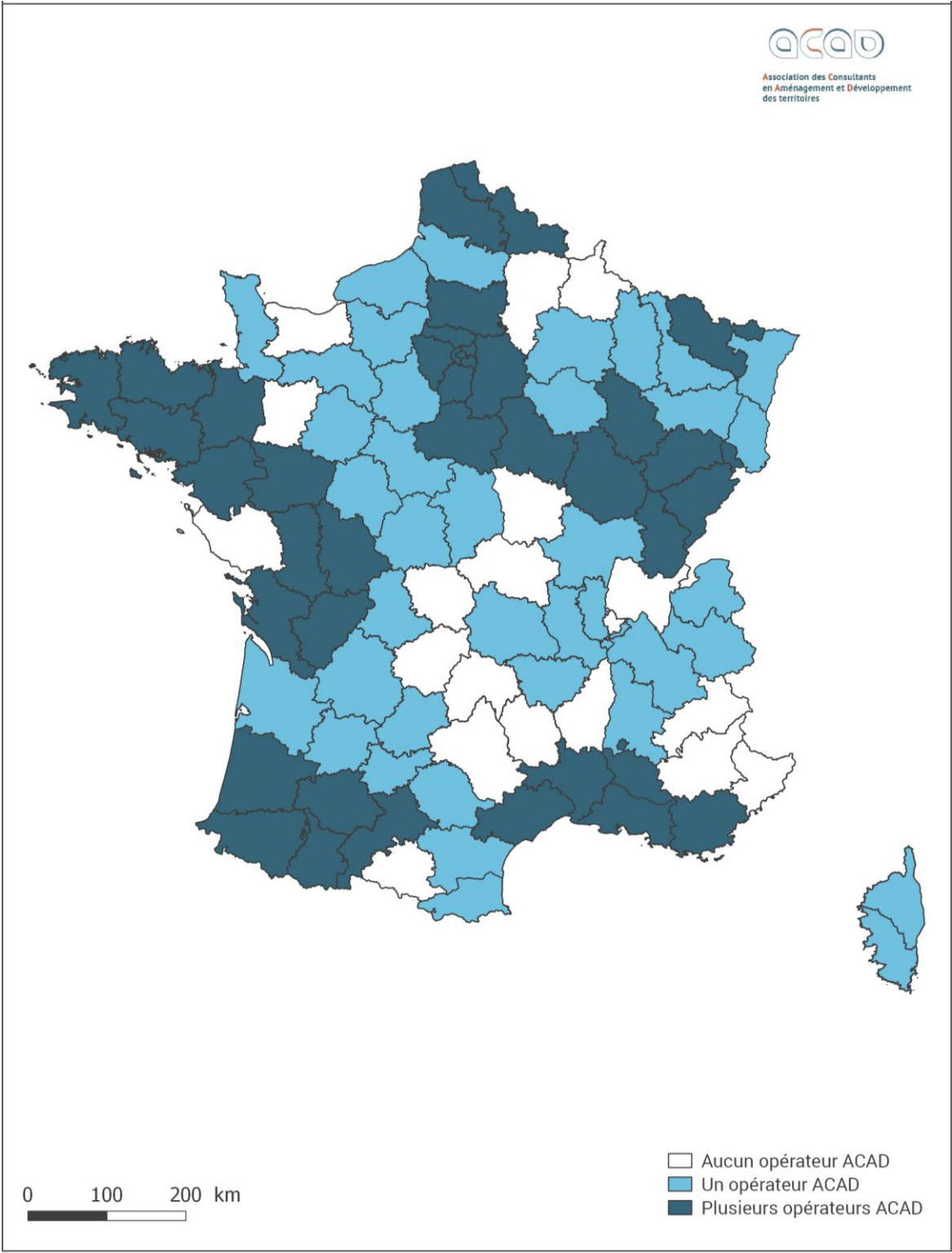
Annexes : couverture territoriale du réseau ACAD en 2017

Carte 1 : Etudes et missions de conseil

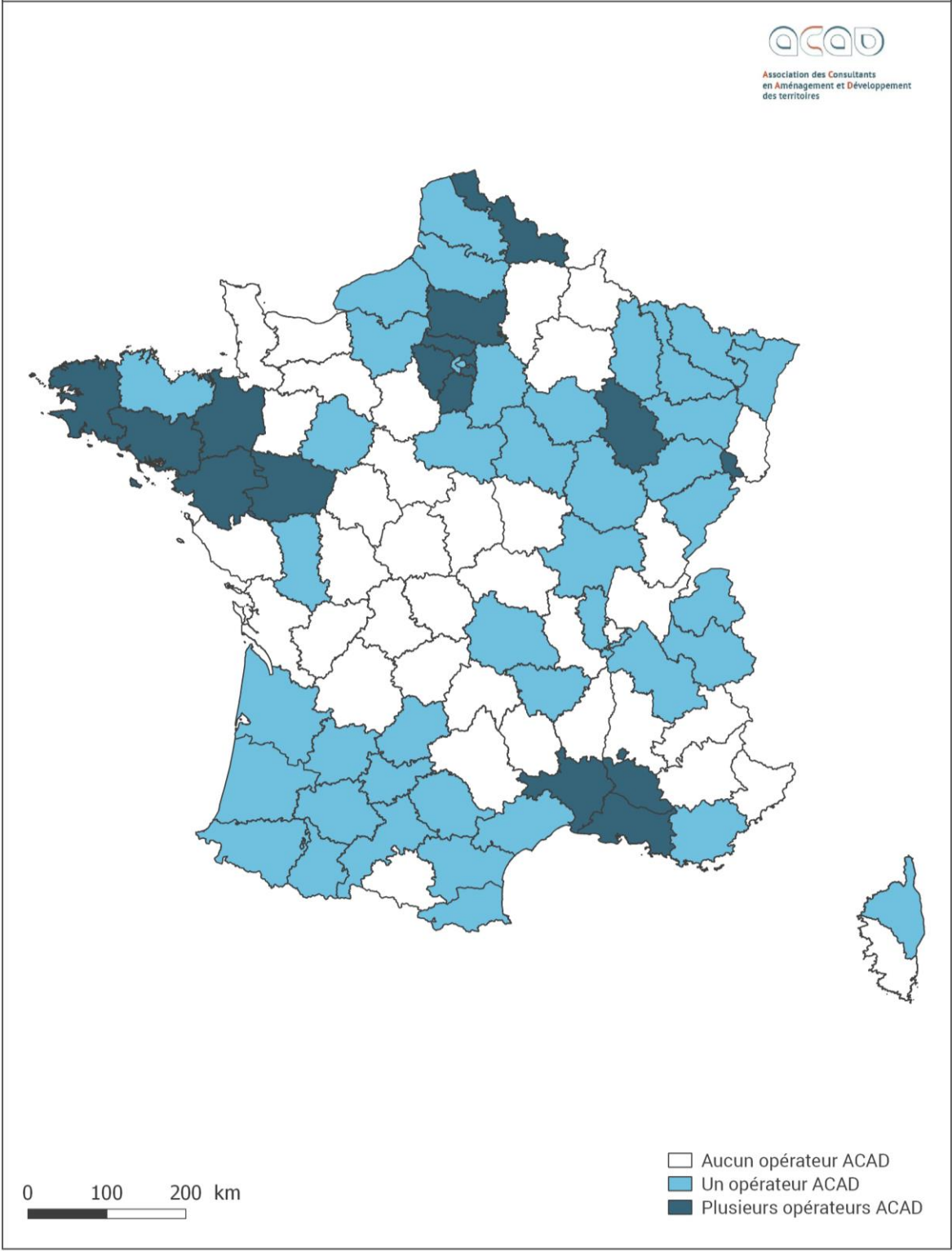




Carte 2 : Opérations programmées (PIG, OPAH)



Carte 3 : Opérations programmées (PIG, OPAH) en cours



Carte 4 : Intervention en secteur diffus (habilitation)

