

24 mai 2013 – Caisse des dépôts, Paris

LES ATELIERS DU FORUM

« Atelier diagnostic copropriété »

Synthèse

Sommaire

Ouverture	4
• Le Forum, un collectif au service des territoires,	4
• Le Forum, un réseau à faire vivre.....	4
• Les ateliers du Forum : des lieux d'échanges entre professionnels expérimentés ...	4
• L'atelier « diagnostic copropriété » s'inscrit dans un cycle.....	4
I Quel est l'état des lieux en matière de diagnostics des copropriétés en difficultés ?	6
1 En France, 96 000 copropriétés préoccupantes mais seulement 1 300 traitées !	6
• 480 000 copropriétés de plus de 15 ans en France	6
• 1 300 copropriétés inscrites dans un dispositif opérationnel en France depuis 2001	7
2 Difficultés rencontrées par les opérateurs réalisant des diagnostics de copropriétés	9
• 4 difficultés récurrentes pointées.....	9
• Les données émanant tant de la copropriété que de la collectivité sont souvent difficiles à obtenir	9
3 Analyse de 20 cahiers des charges : des pratiques variables	11
• Phasage et allotissement : trois méthodes relevées.....	11
• Contenus différents, degré de précisions variable	11
• 6 points à traiter selon le guide méthodologique de l'Anah	11
• Réalité observée autre	11
II Pour mener à bien un diagnostic, quelles sont les conditions à satisfaire ?	12
1 Un diagnostic à inscrire dans une stratégie globale émanant de la maîtrise d'ouvrage	12
Sevran (93).....	12
• L'élément déclencheur s'impose souvent.....	12
• Prioriser les demandes via une approche globale	12
• Opter pour un cahier des charges ouvert ou au contraire très précis ?	13
Montpellier Agglomération (34)	14
• Un observatoire – partiel - des copropriétés pour prioriser les interventions.....	14
• L'outil statistique ANAH/DGALN décliné localement : un éclairage complémentaire à approfondir.....	14
• Des signalements émanant de l'administrateur judiciaire local	14
• Un cahier des charges élaboré en concertation	15
• Des copropriétaires mobilisés, un fournisseur partenaire	15
2 Bien comprendre les attentes diverses des parties prenantes.....	17
Ozone	17
• Identifier le champ du diagnostic concerné	17
• S'assurer de la coopération des instances de la copropriété	17
• Réfléchir à la gestion de l'attente	17
• Mesurer la part du diagnostic social	18
Urbanis	18

• Calibrage du diagnostic social : rencontrer les occupants quel que soit leur statut	18
• Analyse de la situation financière : décrypter, expliciter le contenu des charges	18
Fédération des Pact	19
• Identifier le type de diagnostic demandé	19
• Inscrire la copropriété dans une dynamique	19
• En quartiers anciens, approfondir le diagnostic progressivement	19
III Comment passer du diagnostic à sa mise en œuvre ?	22
Pessac Mérignac (33)	22
• Mobiliser, négocier	22
• Définir une stratégie collectivement	23
• Disposer d'une synthèse des diagnostics	23
Saint-Etienne(42)	24
• Inscrire la copropriété dans le projet urbain	24
• Optimiser l'appropriation politique du projet	24
• Favoriser l'appropriation du scénario par la copropriété	24
• S'organiser en démarche projet	24
• Problématiser la synthèse, peaufiner le rendu	25
• Proposer plusieurs scénarii	25
• Elaborer un « chemin critique »	25
Clôture	26
• Atelier « portage de lots » le 4 octobre 2013 à Paris	26
• Un sondage en ligne à enrichir	26

Ouverture

Accueil par Véronique GUILLAUMIN, déléguée générale du Forum

● Le Forum, un collectif au service des territoires,

Le Forum est un collectif au service des territoires fondé par 12 membres¹, un centre de ressources et de compétences sur la thématique de l'habitat privé. En 2012, 5 groupes de travail ont été mis en place.

● Le Forum, un réseau à faire vivre

« Le Forum, c'est également un réseau à faire vivre qui s'étend progressivement et dont les maillons sont les différents acteurs de l'habitat. Plus de 60 d'entre eux ont fait le déplacement aujourd'hui », déclare Véronique Guillaumin, en accueillant les participants.

« L'assemblée comporte schématiquement trois tiers - opérateurs, représentants de collectivités locales et EPCI et agents de l'Etat (central ou local) et de ses agences - et cette composition de l'assistance témoigne de la diversité des profils des acteurs de l'habitat privé et de leur complémentarité. »

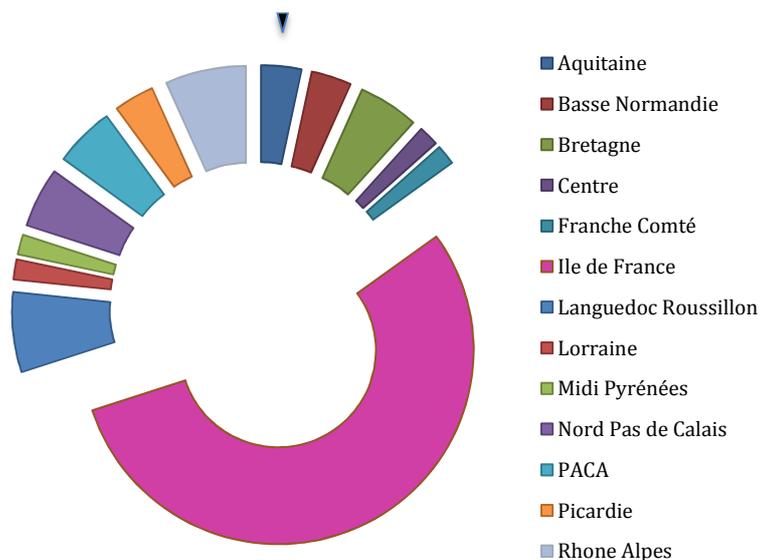


Figure 1 : origine géographique des participants

● Les ateliers du Forum : des lieux d'échanges entre professionnels expérimentés

Ces ateliers sont conçus comme des lieux d'échanges entre professionnels expérimentés dans un format volontairement réduit pour favoriser les discussions, échanger entre praticiens, entendre d'autres points de vue, prendre connaissance d'autres pratiques.

Dans ces ateliers, il s'agit de prendre un peu de recul, de distance par rapport aux pratiques quotidiennes pour poser ensemble un constat et échanger sur des propositions susceptibles d'améliorer les performances - individuelle et collective - en matière d'habitat privé existant au service de l'amélioration des conditions de vie des habitants et en optimisant les financements alloués.

● L'atelier « diagnostic copropriété » s'inscrit dans un cycle

Les engagements pris en juin 2012, visant à organiser un cycle d'ateliers sur la thématique de la copropriété, partant du diagnostic jusqu'au traitement, ont été tenus avec cette première rencontre dédiée au diagnostic.

¹ 5 acteurs nationaux (Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, Anah, ANRU, Action Logement, Caisse des dépôts), 2 associations d'élus (AdCF et AMF), 5 opérateurs (ACAD, fédérations des epl, H&D et Pact et Union Sociale pour l'Habitat)

Cette journée a été organisée à partir des réponses apportées au sondage mis en ligne de février à avril 2013. Cet atelier a eu pour objectif de répondre à ces deux questionnements :

- Quelles sont les conditions à réunir pour réussir un diagnostic ?
- Comment passer du diagnostic à sa mise en œuvre ?



Figure 2 : les participants à l'atelier du 24 mai 2013
Crédits photo : Boris PETROFF

I Quel est l'état des lieux en matière de diagnostics des copropriétés en difficultés ?

1 En France, 96 000 copropriétés préoccupantes mais seulement 1 300 traitées !

Présentation par Didier BRAVACCINI, chargé de mission expertise copropriétés, SEPE – Anah

480 000 copropriétés de plus de 15 ans en France

La France compte 560 000 copropriétés dont 86 % ont plus de 15 ans. Environ 5 millions de ménages occupent ces 480 000 ensembles immobiliers. Ce sont principalement des propriétaires occupants (51,4 %). Parmi ces 2,5 millions de propriétaires occupants, 478 000 ménages sont modestes ou très modestes.

Une étude menée par l'Anah et le ministère a permis d'identifier, sur la base d'éléments statistiques, un parc de copropriétés potentiellement fragiles : **343 907** copropriétés potentiellement visées dont **96 242 classées en catégorie D**, la plus préoccupante. Toutes les régions sont concernées, le quart Sud- Est en particulier.

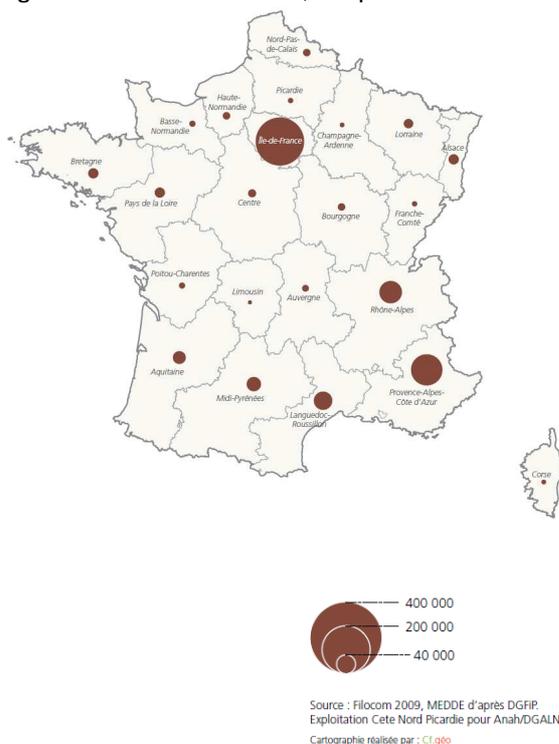


Figure 3 Nombre de logements en copropriétés fragiles de famille D (2009)

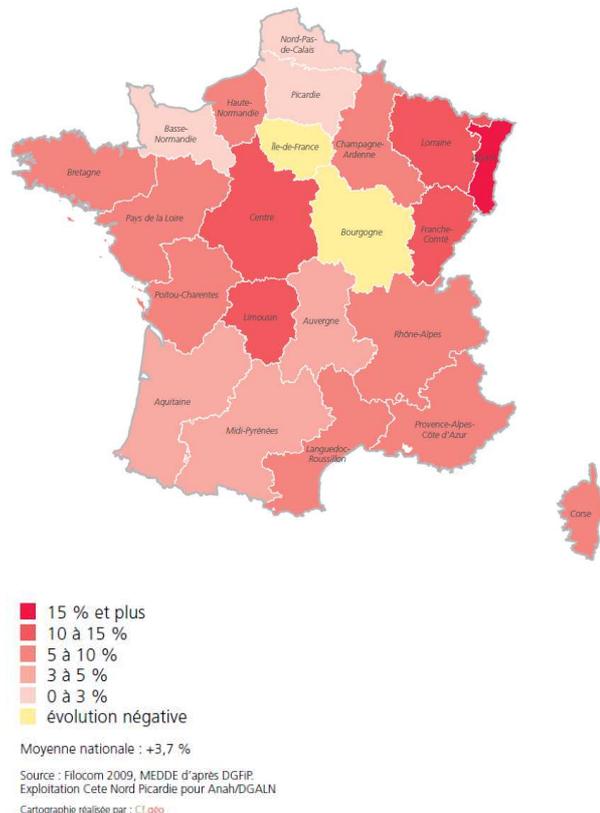


Figure 4 : Évolution en % du nombre de logements en copropriétés fragiles de famille D (2007-2009)

1 300 copropriétés inscrites dans un dispositif opérationnel en France depuis 2001

Sur le territoire français, la carte des dispositifs en cours portant sur les copropriétés - qu'il s'agisse d'OPAH Copropriétés, de plans de sauvegarde ou d'OPAH RU - montre bien l'écart : un certain nombre de territoires ne sont absolument pas couverts.

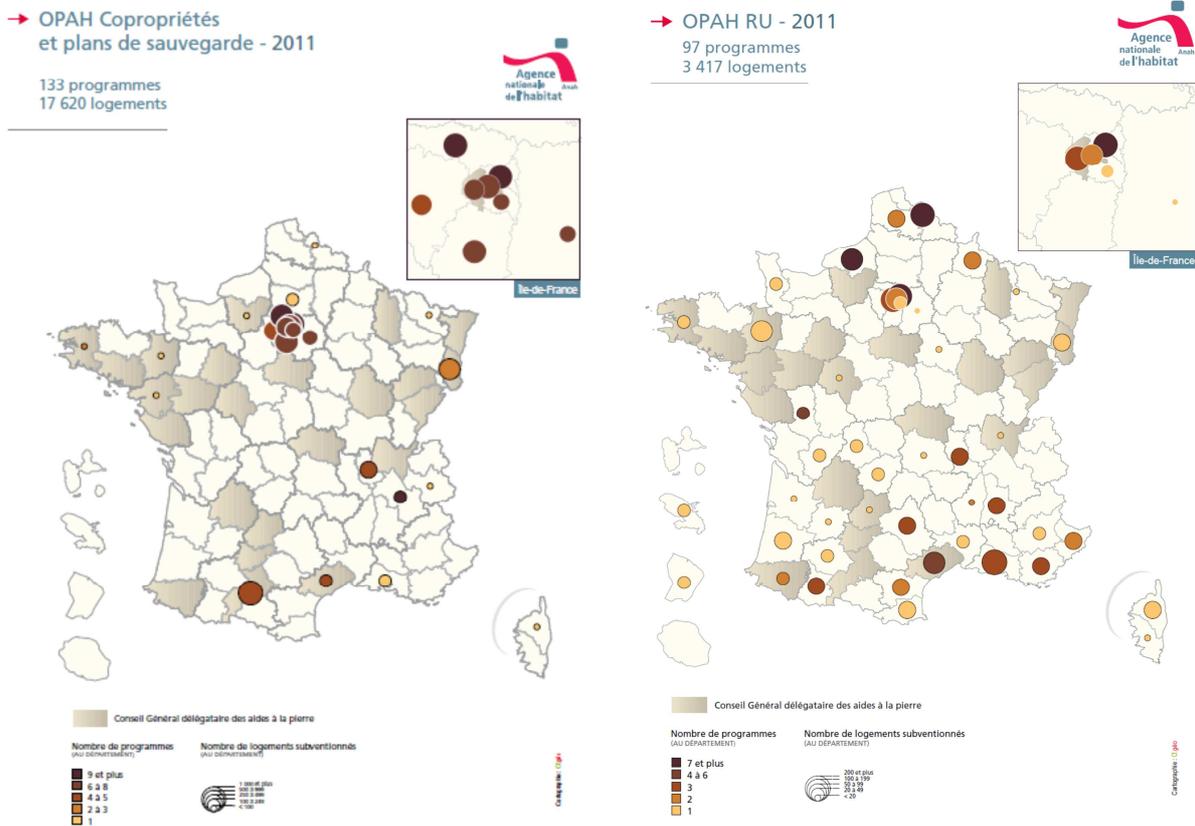


Figure 5 : couverture de la France en OPAH RU, OPAH copropriétés et PDS - 2011

1 300 copropriétés ont été inscrites dans un dispositif opérationnel depuis 2001. Le parc des copropriétés construites avant 1949 est le plus concerné. Il regroupe des copropriétés de moins de 20 lots. Puis vient le parc construit entre 1959 et 1974 avec des copropriétés de plus de 100 lots (dont 20 % dépassent les 200 lots).

date de construction	Valeur médiane (nb logts)
<1949	15
1949-1959	18
1959-1974	98
>1975	103

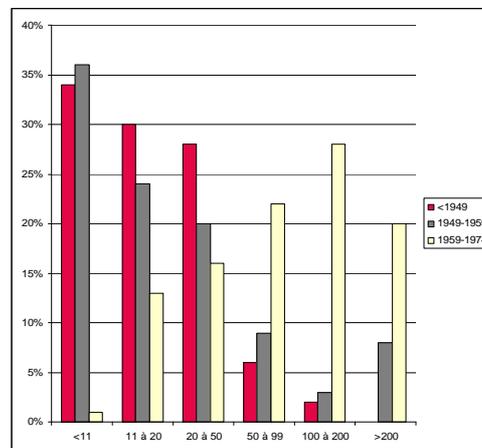


Figure 6 : Taille des copropriétés inscrites dans un dispositif opérationnel en fonction de la date de construction

En termes d'occupation, le pourcentage de propriétaires occupants dans les copropriétés en difficultés, sur un échantillon de copropriétés datant de 1975 et plus, est de 74 %. Ce sont donc bien des copropriétés de propriétaires fragiles qui posent problème. Pour le parc des années 1959-1974, ce sont également une majorité de copropriétés de propriétaires occupants et quelques copropriétés de propriétaires bailleurs qui rencontrent des difficultés.

date const°	Valeur médiane
<1949	32%
1949-1959	40%
1959-1974	59%
>1975	74%

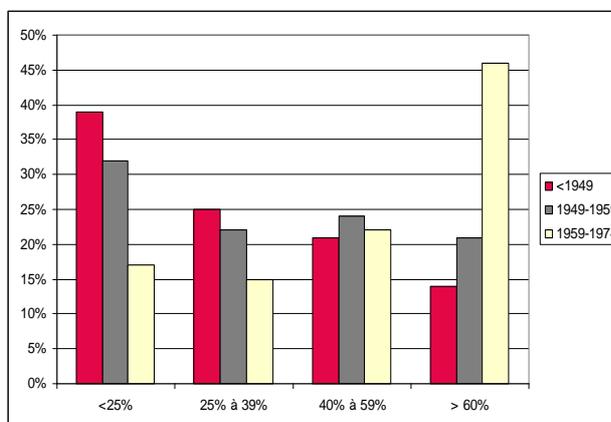


Figure 7 : Part des PO dans des copropriétés inscrites dans un dispositif opérationnel (OPAH, PLS) en fonction de la date de construction

Sur le parc ancien, en centre-ville, les copropriétés en difficultés appartiennent en majorité à des copropriétaires bailleurs. Il s'agit bien d'un **segment différent du parc des copropriétés qui nécessite donc une approche spécifique.**

Les charges de ces copropriétés sont en moyenne de 2 500 euros/logement/an, sachant que, pour 25 % d'entre elles, elles avoisinent les 3 000 euros/logement/an. Plus les copropriétés sont anciennes, plus les charges sont moindres (à lier au niveau d'équipements).

Le pourcentage des impayés de charges courantes suit la tendance inverse. Il augmente - du simple au double - avec l'âge du parc : 45 % pour les plus récentes, 100 % pour celles d'avant 1949.

En conclusion, les charges les moins importantes sont observées dans les copropriétés anciennes qui présentent cependant les impayés les plus forts.

Une fois ces éléments de cadrage précisés, un focus a été opéré pour mettre en lumière :

- le point de vue des opérateurs intervenant sur ces copropriétés en difficultés via les résultats du sondage mis en ligne sur le site web de l'association au printemps 2013
- les attentes de la maîtrise d'ouvrage à travers l'analyse en 2012 d'un panel de cahiers des charges.

Maîtres d'ouvrage et opérateurs constituent en effet deux des acteurs essentiels du redressement des copropriétés en difficultés.

2 Difficultés rencontrées par les opérateurs réalisant des diagnostics de copropriétés

Présentation par Véronique Guillaumin, déléguée générale du Forum

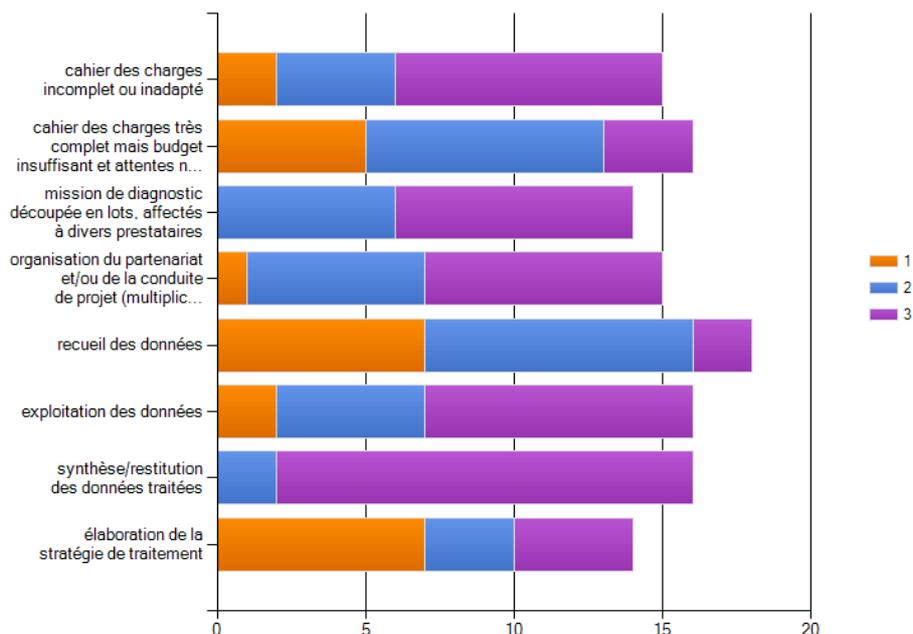
4 difficultés récurrentes pointées

Pour plus de 50 % des répondants, la **stratégie de traitement** apparaît comme la difficulté la plus importante rencontrée dans l'exercice de leur mission.

Puis, à égalité, le **recueil des données** est cité comme complexe. Certains **cahiers des charges** posent également souci aux opérateurs quand les attentes ne sont pas clairement précisées ou hiérarchisées. Parfois encore, les budgets alloués ne sont pas en adéquation avec les livrables mentionnés dans les cahiers des charges

Enfin la **synthèse, la restitution des données** traitées, constituent une étape complexe pour les opérateurs.

Classer les difficultés auxquelles vous êtes fréquemment confronté (e) : de la plus complexe (1) à la moins complexe (3)

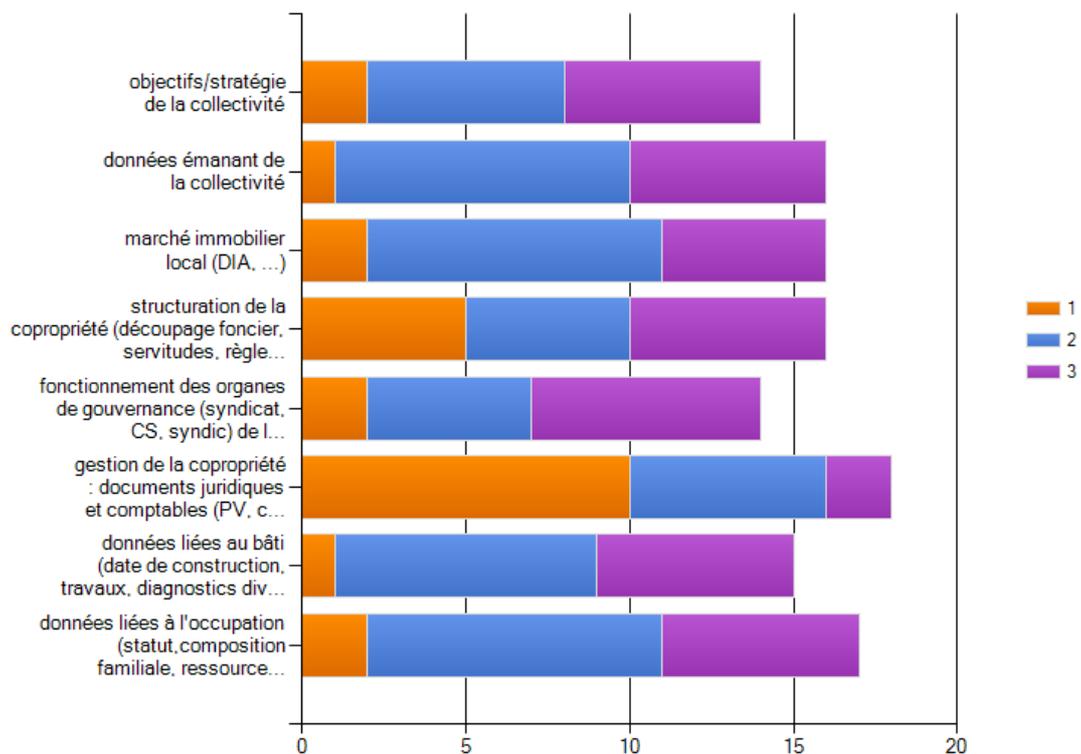


Les données émanant tant de la copropriété que de la collectivité sont souvent difficiles à obtenir

En ce qui concerne les données les plus difficiles à recueillir, les opérateurs sont unanimes, il s'agit :

- des documents de gestion de la copropriété,
- des données émanant de la collectivité ou concernant le marché immobilier local (rôle entre maître d'ouvrage et opérateur),
- du fonctionnement des organes de gouvernance.

Quelles sont les données les plus difficiles à obtenir pour élaborer ce diagnostic : classer par ordre de priorité (1 = la plus difficile)



En conclusion, des difficultés - selon les opérateurs - qui relèvent autant de la maîtrise d'ouvrage que des opérateurs.

3 Analyse de 20 cahiers des charges : des pratiques variables

Présentation par Didier BRAVACCINI, chargé de mission expertise copropriétés, SEPE – Anah

L'analyse de 20 cahiers des charges, réalisée en 2012, montre des pratiques variables d'un maître d'ouvrage à l'autre.

- Phasage et allotissement : trois méthodes relevées
 1. . Soit il est demandé à un opérateur de réaliser un diagnostic préalable, puis une étude pré-opérationnelle qui doit définir une stratégie.
 2. . Soit une seule étude regroupe un diagnostic et une proposition opérationnelle avec une définition de stratégie.
 3. . Le diagnostic est découpé en lots distincts, correspondant à des champs d'analyse différents (bâti, social, gestion, ...).
- Contenus différents, degré de précisions variable

Le cahier des charges est précis concernant le nombre de copropriétés, le périmètre, la localisation, mais contient peu d'éléments sur l'existence de difficultés de gestion ou de bâti, sur la composition de la copropriété et sur les attentes du maître d'ouvrage.

- 6 points à traiter selon le guide méthodologique de l'Anah

Les volets attendus du diagnostic sont les suivants : environnement urbain et foncier, analyse du fonctionnement des instances de gestion, analyse de la situation financière, analyse de l'état technique du bâti, profil socio-économique et patrimonial des copropriétaires, positionnement sur le marché immobilier.

- Réalité observée autre

Environnement urbain et foncier

Descriptif de l'environnement urbain demandé dans 90% des cas mais l'analyse et la description juridique du mode de gestion des espaces extérieurs ou de certains équipements communs sont absentes dans 1 cahier des charges sur 2.

Analyse du fonctionnement des instances de gestion

Demandée dans 90% des cas sauf parfois en centre ancien où l'analyse est centrée sur le bâti et les capacités financières des copropriétaires

Analyse de la situation financière

Demandée dans 90% mais avec des attendus plus ou moins détaillés :

- dépenses par type de charges : 70% des cas
- contrats en cours : 30% des cas
- dettes : 35% des cas
- profil des propriétaires en impayés : 30% des cas

Analyse de l'état technique du bâti

- Aspects énergétiques pas encore systématiques
- Hiérarchisation du programme en fonction de priorités technique et au regard des capacités financières : demandée dans 70% des cas.

Profil socio-économique et patrimonial des copropriétaires

- Profil socio-économique des occupants dans 100% des cas
- Profil et stratégie des propriétaires dans 50% des cas

Positionnement sur le marché immobilier

Demandé de manière générale sans précision particulière

II Pour mener à bien un diagnostic, quelles sont les conditions à satisfaire ?

Pour répondre à cette question, 5 intervenants ont participé à la table ronde de la matinée :

- Jérôme ANDREANI, directeur de l'habitat - ville de Sevrans
- Sébastien CLARAC, chargé d'opération parc privé -Montpellier Agglomération
- Violaine SEILER, responsable de développement - Urbanis
- Marianne BECK, responsable Pôle requalification urbaine – Pact 75-92
- Francis CURA, directeur - Ozone

Chacun des intervenants a eu pour consigne de développer son argumentaire soit en s'appuyant sur le cas pratique ciblé et en élargissant ensuite son propos, soit en partant de constats récurrents pour ensuite zoomer sur le cas pratique identifié.

1 Un diagnostic à inscrire dans une stratégie globale émanant de la maîtrise d'ouvrage

Quel est l'élément déclencheur à la prise de décision de lancer un diagnostic ?

Qui en prend l'initiative ?

Comment rédiger un « bon » cahier des charges ?

Sevrans (93)

Point de vue de Jérôme ANDREANI, directeur de l'Habitat – Ville de Sevrans

- L'élément déclencheur s'impose souvent

Des signalements de manque d'hygiène, des désordres techniques, des pathologies, des factures impayées, une problématique de rotation des habitants d'un immeuble constituent autant d'éléments déclencheurs susceptibles d'initier un diagnostic. Ensuite, il convient de sensibiliser la hiérarchie, les élus pour engager une réflexion.

Quand celle-ci est engagée, il faut être en mesure d'aller au bout. Il y a un gros travail de consultation, d'échanges, de sensibilisation de tous les acteurs, mais également un travail d'estimation des coûts induits pour chacune des parties.

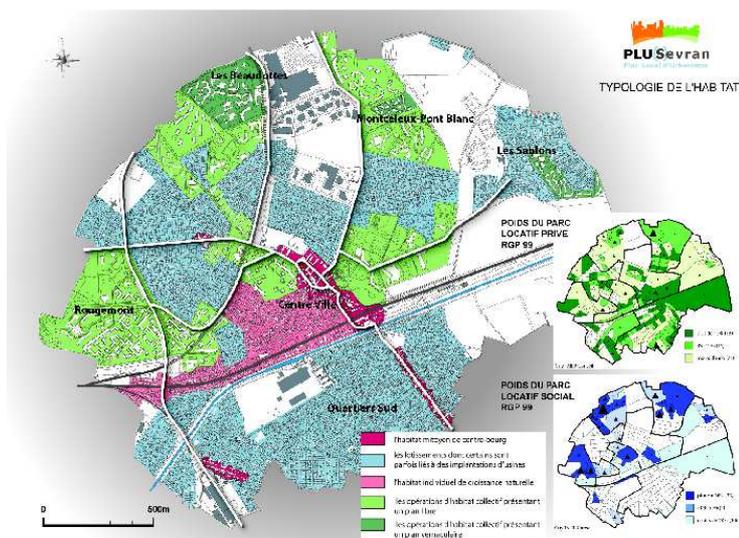
- Prioriser les demandes via une approche globale

Avoir un observatoire de l'habitat local constitue un vœu pieux. Un observatoire va se créer au niveau intercommunal.

Présentation de la ville de Sevrans (93)

Une approche globale, transversale est recherchée pour optimiser les interventions en combinant rénovation urbaine et amélioration du parc ancien, présent dans ces quartiers de rénovation urbaine.

Un plan pluriannuel d'intervention hiérarchisé est élaboré, ainsi qu'un calendrier qui doivent être validés par l'équipe municipale, puis par les copropriétaires concernés. Il convient de s'assurer ainsi que les moyens financiers seront suffisants pour la phase opérationnelle.



☛ Opter pour un cahier des charges ouvert ou au contraire très précis ?

Par le passé, la tendance était de rédiger des cahiers des charges exhaustifs, très complets, laissant peu de marges aux opérateurs pour répondre, la seule différence pour juger les offres remise portant sur le prix.

Suite à des échanges entre collègues et notamment avec les juristes afin de profiter de leurs connaissances du code des marchés publics, l'approche a changé, les cahiers des charges sont devenus plus ouverts et le critère de la valeur technique de l'offre est devenu prépondérant. Les opérateurs sont ainsi désormais jugés sur leur note méthodologique, l'équipe proposée (et l'expérience de ses membres) et le volume d'enquêtes sociales à diligenter.

Il s'agit d'une mission de prestations intellectuelles et il faut laisser les opérateurs s'exprimer sur leur vision, leur approche pragmatique adaptée à la situation en leur donnant tous les éléments à même d'étayer leur offre (études antérieures, ...).

Il appartient donc aux maîtres d'ouvrage de préciser leurs attentes et de les exposer clairement et aux opérateurs de construire une réponse adaptée au contexte local. Une phase de négociations peut être prévue pour échanger avec les opérateurs.

Une question demeure sur le calibrage financier de l'offre : doit-on préciser l'enveloppe prévue ?

Point de vue de Sébastien CLARAC, chargé d'opération parc privé – Montpellier Agglomération

- Un observatoire – partiel - des copropriétés pour prioriser les interventions

La question des copropriétés a mis longtemps à émerger dans la région. « La démarche copropriété dans l'agglomération est partie de la rénovation urbaine », souligne Sébastien CLARAC. En effet, les projets de rénovation urbaine ont amené les élus locaux à s'intéresser aux copropriétés.

Ainsi, en 2007 la ville de Montpellier s'est dotée d'un Observatoire des copropriétés – en partie financé par l'Anru - qui concerne 98 copropriétés de plus de 50 logements datant d'avant 1975. Une trentaine nécessiterait une intervention, dont 8 rapidement.

Cependant, **cet observatoire ne prend en compte que la moitié des 200 copropriétés existantes de plus de 50 logements et datant d'avant 1975**, il est donc possible que d'autres copropriétés aient besoin d'intervention de manière forte.

- L'outil statistique ANAH/DGALN décliné localement : un éclairage complémentaire à approfondir

Sur les 5 400 copropriétés étudiées (sur les 6 400 existantes) dans le cadre de l'outil statistique ANAH, 1 485 sont classées D (27,33%). Il y a une majorité de petites copropriétés mais aussi de grandes copropriétés en difficultés.

Grâce à cet outil, il est également apparu que des copropriétés datant d'avant 1993 étaient également potentiellement concernées, ce qui est inquiétant si c'est avéré !

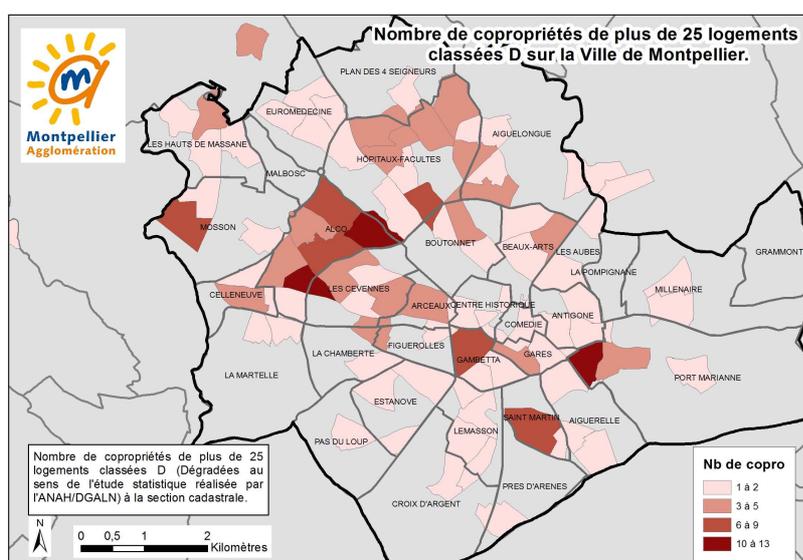


Figure 8 : exemple d'utilisation de l'outil statistique ANAH/DGALN à Montpellier

- Des signalements émanant de l'administrateur judiciaire local

Lorsque, dans une copropriété, le taux de 25 % d'impayés est atteint, selon la loi, le syndic a l'obligation d'informer le préfet, le maire et le président de l'EPCI, dans le cadre d'une procédure d'alerte ou d'administration provisoire. « Or, cela n'est jamais fait ! », regrette Sébastien CLARAC. « On arrive trop tard ! ». Cette obligation légale n'est pas assortie d'une sanction en cas de non respect.

Dans le cas des Flamants Roses, c'est le nouveau syndic qui a saisi le juge pour demander l'administration provisoire.

Sur l'agglomération montpelliéraine, un seul administrateur intervient dans une cinquantaine de copropriétés. Un partenariat s'est instauré avec l'agglomération. C'est lui qui a saisi

l'agglomération concernant la copropriété des Flamants Roses. Il est également maître d'ouvrage du diagnostic confié à Urbanis.

- Un cahier des charges élaboré en concertation

Les Flamants Roses est une copropriété dégradée pour laquelle la collectivité a demandé un diagnostic complet à l'administrateur judiciaire. Le cahier des charges a été établi en concertation en vue d'obtenir une vision complète, globale, intégrant les questions techniques, dont thermiques, mais aussi sociales.

- Des copropriétaires mobilisés, un fournisseur partenaire

L'administrateur a sollicité directement Urbanis qui s'est entouré de l'expertise d'un bureau d'études. Tous les copropriétaires portaient la démarche car, au-delà du 5^{ème} étage, ils n'avaient plus d'eau chaude sanitaire. Le chauffagiste a également été associé. La copropriété enregistrait 150 000 € de dettes à son égard.



Figure 9 : Copropriété les Flamants roses à Montpellier (34)

Discussion

- Un cahier des charges ouvert ou précis ?

Plusieurs opérateurs de l'ACAD se positionnent en faveur d'un cahier des charges ouvert pour favoriser le développement d'options stratégiques sous réserve que deux points figurent dans les cahiers des charges :

- Les attendus du maître d'ouvrage
- Les études antérieures menées sur la copropriété concernée pour que tous les opérateurs soient sur le même pied d'égalité - sinon il y a avantage concurrentiel octroyé à l'opérateur les ayant diligentées – et puissent prendre la mesure du champ à investiguer.

- Des maîtres d'ouvrage parfois peu ou pas expérimentés

Parfois, comme le souligne la DDT 33, les cahiers des charges ne sont pas satisfaisants car ni la maîtrise d'ouvrage ni les services de la DDT auxquels les collectivités font appel ne disposent de l'expérience nécessaire pour les rédiger car sont novices en matière de traitement de copropriétés.

Les DREAL, si elles n'ont pas vocation à être sollicitées directement par les collectivités, contrairement aux DDT, sont amenées à jouer un rôle d'appui en pilotage, mise en réseau. Ainsi, la DREAL Languedoc Roussillon organise une journée d'échanges le 30 septembre 2013 sur la thématique des copropriétés avec l'ensemble des acteurs locaux.

Le cahier des charges est au cœur de la problématique. S'il est mal conçu par incompetence, les diagnostics seront vraisemblablement insatisfaisants.

Une représentante de la DDT 83 confirme l'importance de sessions de formation de ce genre pour les personnes qui prennent des postes dans des territoires avec de forts enjeux sur les copropriétés.

- Le cas des petites copropriétés de moins de 10 lots

Son collègue de la DDT 04 pointe le cas particulier des petites copropriétés de quelques lots où les collectivités sont assez démunies pour intervenir.

A l'inverse, dans certaines communes, où ont été repérées des copropriétés fragiles (classées D) de plus de 100 logements, les élus et services locaux sont peu sensibilisés.

2 Bien comprendre les attentes diverses des parties prenantes

Point de vue de Francis CURA, directeur – Ozone

● Identifier le champ du diagnostic concerné

Il n'existe pas un champ de diagnostic, mais des champs de diagnostic, réalisés à différents moments. Il y a les diagnostics initiaux, d'approche mais il en existe bien d'autres.

« Nous intervenons dans une démarche d'équipe médicale. Nous sommes les généralistes et nous entourons de spécialistes. » Il est en effet primordial d'intervenir dans les diagnostics en équipe pluridisciplinaire, à la fois sur les questions de bâti, de l'accompagnement social et sur les questions juridiques et de gestion. L'étendue des compétences est essentielle pour aborder tous les volets du diagnostic d'une copropriété en difficultés.

La réponse au sondage en ligne a été apportée au travers de deux diagnostics positionnés un peu différemment.

1. Premier cas : la copropriété Marguerite à Sevran.
Pendant 5 ans en périmètre d'OPAH, elle s'est retrouvée à la fin de l'OPAH encore plus en difficultés qu'elle ne l'était initialement. La collectivité locale a lancé un appel d'offres pour réaliser une évaluation de l'OPAH et un diagnostic sur cette copropriété. Un atout majeur pour son redressement : un conseil syndical exceptionnellement mobilisé. Depuis juin 2012, une dynamique positive instaurée et nombreux sont les résidents s'engageant aux côtés de leurs représentants



Figure 10 : Copropriété Marguerite à Sevran

2. Le deuxième cas concerne une copropriété faisant l'objet d'un primo-diagnostic compliqué à effectuer car rien n'était prêt pour le réaliser. Les informations nécessaires étaient inaccessibles. Cet exemple a permis de réunir un certain nombre de partenariats indispensables qui ont pu conduire, ultérieurement, à un complément de diagnostic, puis à une situation pré-opérationnelle et enfin à l'entrée dans l'opérationnel.

● S'assurer de la coopération des instances de la copropriété

Une copropriété repose sur un triptyque : assemblée générale/conseil syndical/syndic. **Pour intervenir, il faut s'assurer de la collaboration de ces instances.** Or, dans ce dernier exemple, cette collaboration a été totalement infructueuse.

L'intrusion du bras armé de la puissance publique dans une copropriété ne va pas de soi. Les syndicats vivent cela comme une remise en cause de leurs compétences.

● Réfléchir à la gestion de l'attente

Un diagnostic n'est jamais une étude, c'est une étude-action, une intervention sur de l'humain, il convient donc nécessairement de pouvoir ensuite manager les espoirs qui vont naître. Or, entre le diagnostic et les opérations, des années peuvent s'écouler.

Par ailleurs, il n'y a pas de contrepartie. Dans un diagnostic initial, personne ne peut s'engager à apporter de contreparties. Or, dans toute demande, il doit y avoir en face une gratification, ce qui n'est pas prévu.

Les contreparties peuvent se traduire en aides diverses, financières ou sur des travaux d'urgence. « **Il faut entretenir le feu du partenariat avec les copropriétaires** », conclut Francis CURA.

● Mesurer la part du diagnostic social

Il convient de la calibrer en fonction de l'étape du diagnostic. S'il s'agit d'une copropriété de propriétaires occupants, des indicateurs permettent de ne pas forcément viser l'exhaustivité dans le diagnostic d'approche.

Il existe des indicateurs.

Pour avoir une idée des ressources des habitants, dans les copropriétés d'une certaine taille, il est possible de mobiliser les ressources de la DGI qui permettent d'obtenir un premier profil social.

Pour dresser un diagnostic social qui vise à l'exhaustivité, il faut que les habitants soient au minimum mobilisés, motivés, car ce qui va leur être demandé relève de l'intime, de leur situation personnelle. Les documents demandés le sont en général en phase opérationnelle, quand il faut monter des demandes de subventions au logement.

Urbanis

Point de vue de Violaine SEILER, responsable de développement – Urbanis

● Calibrage du diagnostic social : rencontrer les occupants quel que soit leur statut

Concernant les Flamants Roses, le client était la copropriété via l'administrateur provisoire. Plusieurs diagnostics devaient être établis, notamment un diagnostic technique sur la production d'eau chaude sanitaire et un autre plus global sur le bâtiment.

Mais surtout, il était primordial d'établir un diagnostic social : les habitants étaient-ils en sur-occupation réelle ou non, qui occupait le logement, d'où venaient les impayés ?

En matière de diagnostic social, il est important d'aller rencontrer les propriétaires occupants ainsi que les locataires.

● Analyse de la situation financière : décrypter, expliciter le contenu des charges

Il a ainsi pu être découvert que les propriétaires bailleurs faisaient répercuter des charges locatives indûment, que des propriétaires occupants ne comprenaient pas du tout le fonctionnement de la copropriété, qu'ils avaient une totale méconnaissance des charges courantes, des provisions, avec une insatisfaction sur le service rendu (absence d'eau chaude sanitaire).

Le diagnostic a été rendu, des propositions de stratégie ont été faites avec plusieurs scénarii dont un comportait une individualisation des charges, notamment de l'eau, afin que les propriétaires comprennent que des ballons d'eau chaude individuels allaient être installés.

Point de vue de Marianne BECK, responsable Pôle requalification urbaine – Pact 75-92

● Identifier le type de diagnostic demandé

S'agissant du calibrage du cahier des charges, l'opérateur doit bien déterminer à quel moment de l'intervention il se situe. Ainsi, selon Marianne BECK, il faut **distinguer une étude préalable d'une étude pré-opérationnelle**. Les objectifs doivent être précis et les attentes des collectivités clairement énoncées. S'agissant d'une étude préalable, le livrable est assez léger notamment concernant l'occupation et les ressources des occupants. L'étude-diagnostic permet de creuser l'analyse des symptômes identifiés en amont.

Se référant aux statistiques mises en lumière par l'exposé de Didier Bravaccini (cf figure 11), Marianne BECK indique que la fédération des Pact est favorable aux **cahiers des charges mixant étude et suivi-animation**, comportant une part fixe et une part variable, pratique assez courante en Ile de France.

Figure 11 : Êtes-vous l'opérateur qui a réalisé le diagnostic initial ?

	France entière	IDF	Province
oui	60%	70%	42%
non	40%	30%	58%

● Inscrire la copropriété dans une dynamique

Concernant **l'adhésion des instances de copropriété**, elle dépend de la nature du diagnostic. Si on se situe dans une optique opérationnelle, cette adhésion est nécessaire. Il faut inscrire la copropriété dans une dynamique qui ne doit pas être interrompue.

La question de la pluridisciplinarité s'organise différemment selon les organismes, en interne (cas des Pact) ou en recourant à des partenaires externes.

En ce qui concerne les **diagnostics de copropriétés en quartiers anciens**, ils prennent en compte les mêmes critères que les diagnostics de copropriétés dans les quartiers récents.

L'enquête nationale démontre qu'il existe encore des collectivités qui ont une approche de la question des copropriétés en difficultés en quartiers anciens par la seule facette des travaux, en fonction des demandes des propriétaires. Elles n'arrivent pas à traiter de manière globale la situation de ces copropriétés.

● En quartiers anciens, approfondir le diagnostic progressivement

En quartiers anciens, il existe différentes phases d'intervention. Au moment de l'étude pré-opérationnelle, un premier repérage est réalisé pour définir une liste d'immeubles prioritaires qui vont faire l'objet d'un accompagnement renforcé dans le cadre de l'OPAH. Ensuite, le diagnostic de chaque immeuble relève de la phase opérationnelle. La stratégie d'intervention est alors mise en œuvre, en lien avec les instances de gestion des copropriétés et fait l'objet d'un suivi régulier par la collectivité.

Discussion

- Mixer étude et suivi-animation dans un même cahier des charges ?

Plusieurs opérateurs présents dans l'assistance ne partagent pas le point de vue émis par les Pact et souhaitent au contraire que les missions confiées dans les cahiers des charges soient bien distinctes.

- Question de sémantique

Selon Serge SOKOLSKY d'APIC, la distinction entre pré-diagnostic, étude pré-opérationnelle et suivi opérationnel n'est pas toujours aussi claire sur le terrain. Certains pré-diagnostics deviennent de fait des études pré-opérationnelles.

Concernant la formation des copropriétaires (item souvent présent dans les cahiers des charges), quelles sont les attentes précises de la collectivité ? Les objectifs ne sont pas toujours exposés.

Citémétrie, contrairement au Pact, préconise un diagnostic préalable le plus complet possible.

Pour Urbanis, la question est de savoir à quel moment on définit la stratégie, étape primordiale.

- De l'importance de préciser la part des copropriétaires bailleurs

En écho aux volets mentionnés dans le guide méthodologique de l'Anah énoncés ci-avant et notamment le profil socio-économique et patrimonial des ménages, Denis AUCOUTURIER de Citémétrie insiste sur la nécessité d'indiquer dans les cahiers des charges les statuts des copropriétaires.

Selon le pourcentage de copropriétaires bailleurs, l'intervention diffère.

Comment interroger les SCI ? Comment connaître leur stratégie patrimoniale ? N'y a-t-il que la fiscalité qui les intéresse ?

« Il faut bien exposer les raisons de ce diagnostic », renchérit René BRESSON. Il faut préciser la part de copropriétaires bailleurs mais également la part de copropriétaires occupants impécunieux.

S'il s'agit de problèmes sociaux principalement et que les occupants disposent de ressources bien inférieures au seuil de pauvreté et peinent à acquitter leurs charges élevées, alors la question sera de savoir quelle stratégie déployer pour y remédier, quels outils mobiliser ?

- Comment mobiliser les copropriétaires et gérer l'attente ?

A Morlaix, des aides sont octroyées aux ménages impécunieux dès le stade du diagnostic.

A Clichy, il y a un accompagnement au relogement pour convaincre les copropriétaires bailleurs d'entrer dans une logique de partenariat.

A Toulouse, une temporisation de 6 à 7 ans existe pour certaines copropriétés entre le moment du diagnostic et la mise en œuvre. 40 copropriétés traitées, 13 plans de sauvegarde menés de front. Il faut hiérarchiser, prioriser, gérer la file d'attente.

A Lorient Agglomération, Marie-Christine DETRAZ, vice-présidente, indique n'avoir aucun problème à justifier auprès de ses pairs l'octroi de subventions aux copropriétaires occupants car souvent leurs ressources sont inférieures aux plafonds HLM. L'intervention sur le parc privé est donc légitime au nom de la cohésion sociale.

Lorient Agglomération octroie des aides pour la réfection des cours communes dans les copropriétés pour mobiliser l'ensemble des copropriétaires ou encore des « subventions à tous les étages », subventions au montant inversement proportionnel à l'étage pour parvenir à convaincre les copropriétaires des étages bas de voter les travaux de toiture.

A Saint-Etienne, pendant une période transitoire (2 à 3 ans), la ville assure en régie directe certains travaux, le suivi des impayés.

Des appels à projets sont lancés en direction des copropriétés dans certaines villes (Paris, Argenteuil citées) à charge pour les copropriétés de faire candidature et de montrer leur détermination.

- La question des AMO flash

Francis CURA d'Ozone souligne un problème d'éthique selon lui : les opérateurs ne peuvent pas être juges et parties. Ces missions devraient être menées en interne.

Christian MOUROUGANE de l'Anah précise que ces AMO flash n'ont pas pour but d'évaluer le travail des opérateurs antérieurs. Ce sont des aides à la décision apportées aux collectivités et/ou aux DDT locales lorsqu'elles s'interrogent sur les stratégies à mettre en œuvre.

- Les copropriétés récentes posent question

Plusieurs participants alertent sur les immeubles anciens récemment mis en copropriétés (vente HLM évoquée notamment) ou les copropriétés récentes vendues en défiscalisation (Scellier, ...).

III Comment passer du diagnostic à sa mise en œuvre ?

Pour répondre à cette question, 4 intervenants ont participé à la table ronde de l'après-midi :

- Catherine SEDEAUD, chef de projet - ville de Mérignac
- Mamar ABED RELAM, chef du service Habitat - ville de St-Etienne
- Véronique TANAYS, chef d'unité parc ancien - DDT 33
- Nicolas CROZET, directeur général – Urbanis

Pessac Mérignac (33)

Regards croisés de Véronique TANAYS, chef d'unité parc ancien – DDT 33 et Catherine SEDEAUD, chef de projet – Ville de Mérignac

Le quartier du Burck a fait l'objet depuis de nombreuses années de décisions-actions. Déjà en 1990-1992 une étude pré-opérationnelle avait été lancée, et de 1992 à 1998 une OPAH a été réalisée d'où très peu de dossiers sont sortis.

En 2006-2007, la CUB – Communauté urbaine de Bordeaux – a décidé de faire une étude de repérage de copropriétés fragiles, dégradées ou en difficultés. Il a ainsi été décidé de s'engager sur quatre copropriétés réparties sur l'ensemble du territoire de la CUB. Parmi celles-ci, se trouvait le quartier du Burck.

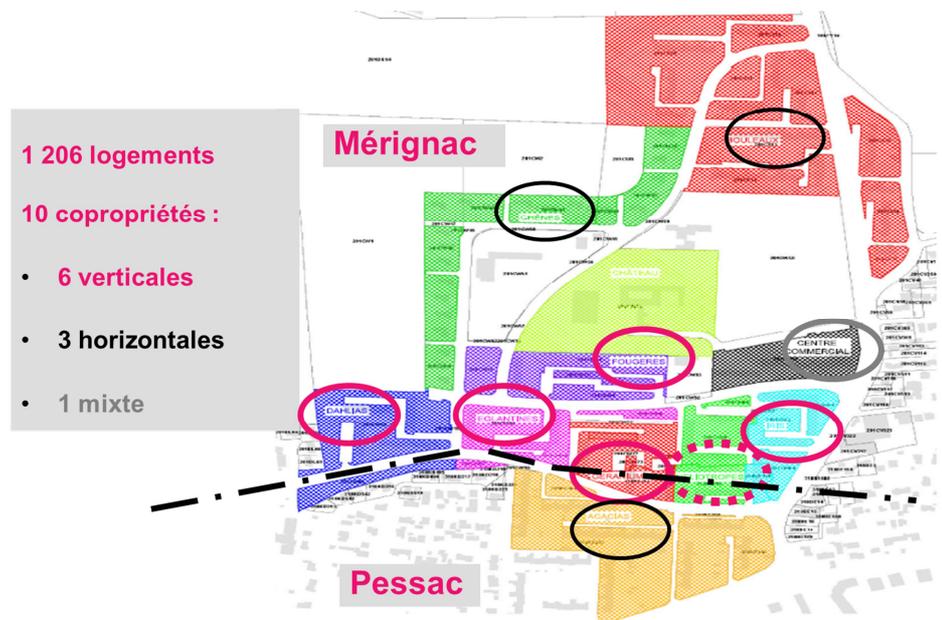


Figure 12 : quartier du Burck à Pessac Mérignac (33)

Les élus de Pessac et de Mérignac étant interpellés régulièrement par les copropriétaires du quartier du Burck concernant un inconfort thermique croissant, la CUB a décidé, en 2009, de lancer une première étude pré-opérationnelle.

Un cahier des charges a donc été rédigé pour lancer un diagnostic par la CUB, les villes de Pessac et de Mérignac, le Conseil général de la Gironde, l'Etat et l'Anah, avec en accompagnement l'Agence locale de l'environnement. Les attentes de toutes les parties ont été prises en compte et l'objectif de départ a évolué : de l'amélioration du confort thermique il est passé à l'amélioration des performances énergétiques.

● Mobiliser, négocier

L'étude a duré un an, puis elle a été présentée à l'ensemble des partenaires institutionnels. Comme il n'y avait pas de lien entre l'aspect technique et le volet social, l'adhésion des

copropriétaires a été difficile à obtenir. Il en est ressorti une fragilité globale des copropriétés et la nécessité d'un important programme de travaux pour répondre, à la fois au cahier des charges « performance énergétique » et à l'inconfort constaté au niveau thermique par les occupants, pour un coût de 35 millions d'euros. Une réflexion d'un an s'en est suivie.

La CUB ayant prévenu qu'il appartenait aux villes de reprendre le projet, elles l'ont présenté aux assemblées générales, annonçant un financement public à hauteur de 60 %.

Les villes de Pessac et de Mérignac ont négocié avec les présidents de conseils syndicaux pour savoir qui serait partant, à titre expérimental, pour s'engager dans une OPAH. La copropriété des Héliotropes, à cheval sur les deux communes, a été retenue.

Celle-ci étant ancienne, des conditions ont été émises par les partenaires : la nécessité de réactualiser l'étude réalisée précédemment sur l'ensemble des dix copropriétés sur la seule copropriété des Héliotropes, et la nécessité pour la ville mandataire de Mérignac d'embaucher un maître d'ouvrage pour suivre le projet.



Figure 13 : les Héliotropes

● Définir une stratégie collectivement

La mise en place d'un partenariat a nécessité une année, durant laquelle les rencontres avec tous les acteurs ont eu lieu et la stratégie a été définie. Des permanences ont été mises en place sur le quartier afin de recevoir les copropriétaires, d'apporter des informations et d'engager des discussions. Il y a une adhésion de tous les syndics de travailler en collaboration. Il est plus difficile de mobiliser les copropriétaires, dont 73 % sont des propriétaires bailleurs. Cependant, l'échec de la première étude les a amenés à s'informer et à s'interroger sur le devenir de leur copropriété.

● Disposer d'une synthèse des diagnostics

Par ailleurs, les diagnostics sont parfois trop longs, il manque **une synthèse** expliquant de manière pratique ce que doivent faire et les copropriétés et le maître d'ouvrage.

Présentation par Mamar ABED RELAM, chef du service Habitat – Ville de Saint-Étienne

La copropriété du Forum est située sur le quartier de Montreynaud, composé pour 60 % d'habitat social et pour 40 % de logements privés.

- Inscrire la copropriété dans le projet urbain

A l'issue de l'OPAH, une étude pré-opérationnelle a été relancée visant à renforcer les diagnostics. Urbanis a été retenu pour accompagner la démarche de mise en place d'une commission de plan de sauvegarde, avec un renforcement des éléments de diagnostic, destinée non seulement à redresser la copropriété, mais également à apporter une vraie solution en termes de réponse urbaine à l'ensemble du quartier.

Une réflexion a ainsi été menée à plusieurs échelles : du projet urbain de la colline, aux 7 copropriétés de la dalle puis à la copropriété. Cela a permis d'obtenir une DUP sur la copropriété.

- Optimiser l'appropriation politique du projet

Il était nécessaire d'avoir une expertise fine et approfondie de la part de l'opérateur qui a eu une certaine liberté en termes de proposition. Urbanis a proposé plusieurs scénarii à l'ensemble des partenaires dont il a été possible de tirer le scénario idéal. Il y a eu une vraie appropriation politique du projet.

- Favoriser l'appropriation du scénario par la copropriété

En ce qui concerne le passage du diagnostic au pré-opérationnel, voire à l'opérationnel, le plus délicat est de faire accepter le scénario par la copropriété. Pour faciliter l'acceptation, la clé est souvent financière. Or le scénario retenu pour le Forum prévoyait les questions de préfinancements, d'accompagnement en termes de prêts aux copropriétaires, avec le crédit immobilier.

L'association du syndic est également cruciale pour mesurer sa capacité à porter le projet ensuite.

- S'organiser en démarche projet

Le chef de projet est un agent communal et la compétence Habitat relève de l'agglomération. L'agglomération est en co-maîtrise d'ouvrage. La commune traite la question des RDC commerciaux vacants en les achetant puis portant en vue de les changer d'affectation (équipements socio-culturels, logements).



Figure 14 : Le Forum, une copropriété dans un projet urbain

Point de vue de Nicolas CROZET, directeur général – Urbanis

● Problématiser la synthèse, peaufiner le rendu

Urbanis a fait l'effort de se reposer toutes les questions du diagnostic en termes d'analyse : fonctionnement de la copropriété, diagnostic socioéconomique, positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local, diagnostic technique du bâti des équipements, diagnostic de fonctionnement urbain. Une fois les éléments de cette analyse posés, une synthèse en a été tirée puis présentée au maître d'ouvrage.

La présentation des résultats constitue une étape importante. De nombreux allers et retours sont nécessaires entre opérateur et maître d'ouvrage avant de parvenir à la version finale. Ne pas sous-estimer cette étape et le temps à y consacrer dans la réponse à l'appel d'offres.

● Proposer plusieurs scénarii

Six scénarii ont été élaborés, allant de l'absence de l'intervention publique jusqu'à la démolition complète. Ceux-ci ont été présentés à la commission de plan de sauvegarde qui était constituée de personnalités décisionnaires, telles que le vice-président de l'agglomération ou le DDT. Les décisions pouvaient donc se prendre rapidement.

● Elaborer un « chemin critique »

Un scénario a été retenu, mais des demandes d'ajustement ont été formulées. Sur cette base, le travail d'approfondissement a pu se poursuivre jusqu'à la construction du programme d'action.

Ce programme contient une quinzaine de fiches détaillées sur ce qu'il y a à faire sur la copropriété, que ce soit en termes de bâti, d'intervention urbaine ou encore de traitement des impayés. Tous les thèmes sont abordés au sein d'une stratégie d'ensemble.

Puis a été élaboré un « chemin critique » qui montre chacune des étapes, met en avant les points clés qui, s'ils ne sont pas réalisés, bloque l'étape suivante.

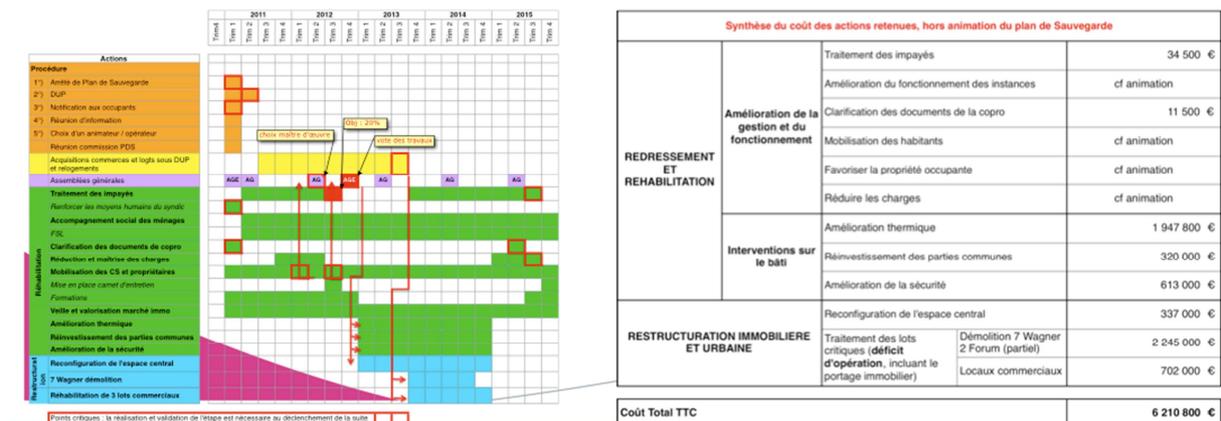


Figure 15 : chemin critique

Discussion

- **Elaborer plusieurs scénarii**

René BRESSON souligne l'importance de visiter différents scénarii y compris le scénario fil de l'eau pour permettre aux élus de mieux se positionner.

- **Une ou plusieurs synthèses ?**

Les participants dans la salle ne partagent pas tous le même point de vue. Le Pact préconise une seule synthèse quel que soit le destinataire et ne diffuse pas d'autres documents ni annexes.

D'autres opérateurs présents penchent pour des synthèses « à la carte » en fonction de l'interlocuteur (élu local, technicien, DDT, Anah, ...) et diffusent l'intégralité du travail réalisé.

- **Comment financer les restes à charges ?**

Les opérateurs présents souhaitent qu'une session soit consacrée à cette question pour recenser les pratiques locales et améliorer ainsi la réponse apportée aux copropriétaires. La disparition de nombreuses Sacicap pose en effet problème. Les participants évoquent les prêts mobilisables avec leurs avantages/inconvénients. Lorient Agglomération mentionne pratiquer la bonification des prêts à travers des conventions avec des banques.

Clôture

*Clôture par Nicolas CLEMENT, Chargé de mission habitat privé à la Direction de la stratégie et du développement des programmes - ANRU
et copilote du Groupe de travail copropriété au sein du Forum*

- **Atelier « portage de lots » le 4 octobre 2013 à Paris**

Rendez-vous est donné aux participants à l'automne, le 4 octobre 2013 pour participer à l'atelier portage de lots de copropriété, à Paris, à la Caisse des dépôts.

Les objectifs de cet atelier seront de :

- mettre en avant la diversité des actions de portage et la nécessité pour ces actions d'être inscrites dans une stratégie globale d'intervention
- identifier les points de vigilance pour les actions de portage : modalités d'acquisition immobilière, modalités de gestion locative
- souligner l'importance de la conduite de l'action de portage, de son suivi afin d'être en capacité de faire évaluer les modalités d'intervention en fonction de l'évolution de la copropriété et du quartier.

- **Un sondage en ligne à enrichir**

Nicolas CLEMENT invite les participants à répondre sans plus tarder au sondage en ligne sur ce thème, disponible sur le site web du Forum : www.forumhabitatprive.org.

Atelier diagnostic copropriété
24 mai 2013
Synthèse

© Forum des politiques de l'habitat privé 2013

