

**Compte-rendu de la Commission Copropriété  
et du Groupe Habitat Privé**  
du 14 décembre 2021

Réunion par vidéo conférence de 14h30 à 17h

➤ Membres du GHP présents :

- Commission copropriété : René BRESSON, David PEREZ (URBANIS), Pierre Olivier (COPRO+), Yves JULOU
- Réunion GHP : Nico DEMBINSKI (ALTAIR ), Thierry COLIN (URBAM), René BRESSON, Yves JULOU

➤ Excusés : Emmanuelle PERNES (URBANIS), Marion COCHET (URBANIS), Jeremy PERROT (ECOSPHERE)

**1ème partie : Commission Copropriétés - 14h30 / 15h30**

En l'absence d'ordre du jour pour cette réunion, les sujets suivants ont été abordés :

• **Le tableau à remplir pour donner suite à la réunion avec S Wagner**

Ce tableau, préparé par Louiza et transmis par Yves sous forme de document partagé (google sheet) est à remplir d'ici la fin de l'année. Aucun membre de la commission copro ne l'a fait jusqu'à présent

• **La confusion autour du terme AMO**

- Pierre Olivier fait remarquer que l'évolution de la notion d'AMO dans les missions introduit de la confusion. Avant, l'Assistant à Maître d'Ouvrage était bien identifié dans son rôle technique d'accompagnement du Maître d'Ouvrage dans le processus de travaux. Ce rôle avait pour conséquence une possible implication dans les contentieux ultérieurs et une nécessité d'assurance pour l'AMO. Aujourd'hui, cette AMO vue par l'Anah devient aussi sociale. Pierre préfère appeler cette mission « Accompagnateur » et confirme qu'il ne prend pas d'assurance en tant qu'AMO.
- Pour René Bresson, il y a en effet confusion des rôles.
- David Perez remarque que les termes sont différents pour MaPrimeRenov et pour Habiter Mieux : « Accompagnateur Renov » pour MPR tandis que AMO pour HM. David fait remarquer qu'il peut y avoir une mission d'AMO pour le syndicat des copropriétaires qui est une personne morale, mais qu'il n'y a pas de relation contractuelle avec chaque copropriétaire qu'on accompagne.
- Pierre indique que les opérateurs ne sont pas AMO de la collectivité maître d'ouvrage, mais qu'ils font une prestation de conseil
- David fait la différence entre certaines missions en diffus dans lesquelles « Urbanis Solutions Rénovation » peut signer un contrat avec les copropriétaires et une opération dans laquelle l'opérateur est en contrat avec la collectivité. Il confirme que lorsque la mission est commandée et payée par le syndicat des copropriétaires, il vaut mieux être assuré en tant qu'AMO.

- **Formation - recrutement**

Pierre Olivier fait remarquer que COPRO+ est confrontée au mêmes problèmes de fidélisation des intervenants que les autres structures du GHP. « On recrute des Master 2, on les garde 2 ou 3 ans, et ils sont recrutés par des organismes qui ont la capacité de mieux les rémunérer, de leur offrir des avantages sociaux et leur proposer une évolution de carrière ». Lorsqu'on les recrute, ils ne connaissent pas la copropriété, sauf les juristes. On s'appuie sur nos outils pour les former ».

David Perez indique qu'Urbanis arrive à recruter quelques syndics qui souhaitent changer de positionnement, mais que les profils techniques pointus ne restent que 2 ou 3 ans, faute de pouvoir les alimenter suffisamment sur leur sujet de prédilection. L'apprentissage, l'alternance semblent des voies prometteuses.

- **CEE et copro**

Il y a consensus entre les participants pour estimer qu'il y a une incompatibilité entre la durée de la mobilisation du CEE (3 ans) et le redressement d'une copropriété, qui prend bien plus de temps. Le CEE ne fonctionne que pour les copro qui vont bien.

- Pour David, on vit la dernière période triennale où il est impossible de cumuler CEE et aides Anah. Il semble que l'Anah va laisser la possibilité aux syndicats de bonifier les CEE.
- Pour Pierre, en dehors de cette règle actuelle de non cumul, la liberté est totale : environ 3 000 structures en France peuvent mobiliser des CEE.

<b>2ème partie : Réunion GHP - 15h 30/ 17h</b>
--

## **Relations avec l'Anah**

- **Convention Anah - ACAD**

La nouvelle convention triennale Anah - ACAD est enfin signée par la DG ANAH. Elle couvre la période 2021-2023. Le programme d'action est structuré en 3 grands axes :

*Axe 1 : Contribuer à l'efficacité des réseaux intervenant dans l'amélioration de l'habitat privé*

*Axe 2 : Apporter la contribution de l'ACAD aux politiques d'intervention de l'agence*

*Axe 3 : Contribuer à la valorisation des métiers de l'Habitat privé*

Pour 2021, le montant de la participation financière de l'Anah est de 70 000 €, au lieu de 60 000€ les années précédentes.

- **Réunion Anah-Urbans-ACAD du 3 décembre**

Un compte-rendu de cette réunion, rédigé par Yves Julou, a été diffusé auprès des membres du GHP.

- **Relecture du projet de CCTP de l'Anah pour les études préopérationnelles**

Une réunion a eu lieu le 26 novembre entre l'Anah et des membres du GHP. Les principales remarques des membres de l'ACAD ont porté sur :

- la demande de ne pas trop charger le CCTP type : à vouloir envisager tous les cas, dans l'intention que les collectivités choisissent les éléments qui les concernent, on court le risque de voir des CCTP « gonflés » comprenant des demandes hors de proportion avec la réalité à traiter
- cet allègement doit aller de pair avec la dissociation entre le contenu nécessaire du cahier des charges et les éléments de méthode qui doivent être laissés à l'appréciation des prestataires dans leur offre

- la nécessité de former les agents des Collectivités Locales : trop souvent, la rédaction du CCTP est laissée au dernier arrivant dans le service qui découvre l'habitat, et qui, pour se couvrir, aura tendance à trop en mettre...

- **Webinaire Ateliers de l'Anah du 10 décembre**

Evaluations énergétiques :

- « Dialogie » devenant obsolète, Jeremy Perrot indique dans son mail qu'après avoir testé plusieurs logiciels (BAO, Bati Cube, Orebat, Pleiade, CAprenov, Casba, Easy Energy), il a retenu Easy Energy pour réaliser les évaluations en 3CL.
- URBAM et ALTAIR sont passés de « Dialogie » à « Cap Renov + ». Ils trouvent ce logiciel très commode, avec des rapports très bien faits. Petit bémol, il manque de marge de manœuvre pour des constructions composites comportant des murs de nature différente. URBAM va faire une formation sur Cap Renov. Nico fait remarquer que la région Occitanie fait réaliser des audits énergétiques en utilisant Cap Renov.

Evolution de FAIRE (Service public de la rénovation énergétique)

FAIRE disparaît au 1<sup>er</sup> janvier 2022 au profit de la plateforme France Renov, qui évoluera au cours de l'année. Au premier semestre, il n'y aura pas de contact créé sur cette plateforme France Renov, mais des connections avec les 2 plateformes « Mon Projet Anah » et MPR (Tiphaine Esnault, 3 décembre 2021). Les sites MPR et MPA devraient disparaître au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et être intégrés à France Revov.

## 2. Action Logement

RAS pour Altair qui n'a pas eu de problème pour déposer les derniers dossiers. URBAM

Pas de nouvelle des autres opérateurs.

## 3. Formation RGPD

Le CA de l'ACAD du 14 décembre a validé la proposition d'Euralice / DPO Master qui vous a été transmis, mais a souhaité dissocier cette formation du format classique des matinales ( 1h30 à 2H) pour laisser un temps suffisant de présentation et de réponse aux questions des participants. En conséquence, le CA a proposé un format d'une demi-journée, voire d'une journée pour cette formation.

Yves Julou a donc repris contact avec Michel Berrih, co dirigeant de cette structure qui assurera lui-même cette formation et lui a posé la question de l'intérêt d'étoffer le format à une journée. Ce format ne lui pose pas de problème, mais il n'est pas sûr de mieux répondre à l'attente des adhérents de l'ACAD. Pour dire les choses un peu caricaturalement, ce serait trop ou trop peu : trop pour présenter les enjeux de la RGPD appliqués à vos structures, trop peu pour que vous puissiez mettre en place vous-même la mise en conformité de la protection de vos données.

Comme une rencontre avec l'ANRU est proposée le 22 mars dans le cadre d'une matinale ACAD, YJ vous propose de tenir cette demi-journée de formation aux enjeux du RGPD **soit dans la première quinzaine de mars, soit dans la dernière semaine de mars, et pas forcément un mardi.**

Nous avons besoin de vos retours avant Noël pour savoir qui participera et quelles sont vos impossibilités dans les plages proposées.

#### **4. Groupe de travail « Formation-recrutements-attractivité métiers »**

Le groupe de travail a dressé un constat partagé :

##### Concernant le recrutement

- Les difficultés de recrutement sont grandissantes
- Les membres du GHP manquent de canaux de diffusion de leurs offres d'emploi
- Les métiers de conseil en habitat et plus encore en habitat privé sont mal connus des agences de recrutements, mais aussi des écoles et universités dans lesquelles nos membres recrutent
- La localisation géographique de l'emploi est de plus en plus discriminante : il est très difficile, voire impossible de recruter pour des postes situés dans des villes ou des territoires ayant une image dévalorisée
- L'attention accrue à l'empreinte carbone et l'habitude du télétravail prise pendant le confinement accentue la difficulté pour des postes nécessitant un contact sur le terrain et des déplacements automobiles de moyenne ou longue distance
- Le recrutement de personnes expérimentées qui ont vocation à encadrer des équipes et développer est une mission quasi impossible (exemple d'Urbanis Lille : pour cette agence qui s'est adressée à un chasseur de têtes pour recruter un cadre expérimenté, il a fallu démarcher 180 personnes pour en trouver une)

##### Concernant la formation

Les profils principaux dans les recrutements :

- Les généralistes recrutés à l'issue d'un M2. Ils ont très peu de formation de base sur l'habitat privé, encore moins sur la copropriété. 80% des personnes recrutées sont issues d'une formation faisant partie de l'APEREAU (Association pour la Promotion des Etudes et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).
- Les « techniciens » souvent recrutés à un niveau Bac +3 sont soit techniciens génie civil ou bâtiment, thermiciens, soit travailleurs sociaux (surtout CESF).
- L'apprentissage en alternance. 2 expériences menées à Lille par Urbanis semblent prometteuses dans le cadre d'un partenariat avec une école d'ingénieurs et avec un master 2 en alternance avec parcours habitat.

##### Concernant les difficultés de fidélisation

Cette difficulté est particulièrement récurrente dans les secteurs à forte tension sur l'emploi où les structures publiques, semi publiques, les aménageurs, les gestionnaires de bien viennent « faire leur marché » chez nos adhérents en débauchant des salariés disposant de deux à trois ans d'expérience.

Cette pratique, qui n'est pas nouvelle, s'est encore accentuée avec la mise en place des derniers dispositifs publics tels que ACV ou « Petites villes de demain ».

##### **Propositions**

- Un courrier a été adressé par Yves Julou au président de l'APEREAU, lui proposant de le rencontrer pour lui présenter notre problématique, l'éventail des métiers que nous représentons et qui offrent des débouchés potentiels aux étudiants, et envisager des modalités de coopération avec les formations membres de son association pour la diffusion des offres d'emploi de nos membres.
- En accord avec le CA ACAD du 14 décembre, élargir le groupe de travail à d'autres membres de l'ACAD concernés par cette problématique transversale.

**Prochaine réunion du GHP et de la commission copro**

**Mardi 8 février 2022 à 14h30**