

Compte-rendu de la Commission Copropriété et du Groupe Habitat Privé du 15 septembre 2022

Réunion par vidéo conférence de 14h30 à 17h45

➤ Membres du GHP présents :

- En réunion GHP : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Fanny CADIOT (CITEMETRIE), Marion COCHET (URBANIS), Emmanuelle PERNES (URBANIS), Thierry COLIN (URBAM), Nico DEMBINSKI (ALTAIR), Jeremy PERROT (ECOSPHERE), Yves JULOU
- En commission copropriété : Louiza ZEMIRLI (AUJF), Gayane OUZOUNIAN (CITEMETRIE), David PEREZ (URBANIS), Serge SOKOLSKY (APIC), Pierre Olivier (COPRO+), Jeremy Perrot (ECOSPHERE), Yves JULOU

1^{ère} partie : Réunion GHP - 14h30 / 16h

1. Relations avec l'Anah

- **la convention triennale Anah-ACAD 2021-2023** a été reconduite pour 2022 par un courrier de la DG Anah reçu le 25 juillet. ⇒ [courrier et convention en pj](#).
- **Méthodes d'évaluation énergétique pour dossiers MPR Sérénité** : un mail de Simon Corteville du 19 juillet nous informait « d'une clarification de la doctrine Anah relative aux méthodologies d'évaluation énergétique acceptées pour le recours aux aides MPR Sérénité. Cette doctrine permet de clarifier la notion de "méthodologie équivalente" en acceptant les méthodologies reconnues au titre des autres dispositifs nationaux de financement (MPR, CEE, SARE, ...). Cela permet, dans l'attente d'une unification des méthodologies d'évaluation et d'audits à moyen terme, de reconnaître différentes méthodes et de simplifier les cumuls entre dispositifs. Les évaluations réalisées à partir de la méthode 3CL2021 restent bien reconnues, mais également en période transitoire des méthodologies de type 3CL et TH CE ex. »
- **Nominations** : Allé Sall, chef de projet du Plan de Renovation énergétique du Bâtiment au Ministère, a rejoint l'Anah en tant que directeur du programme France Renov' début septembre.

2. Le décret « Accompagnateur Renov » et les rencontres nationales France Renov

Le décret « Accompagnateur Renov » est paru le 22 juillet. Une consultation informelle pour la rédaction de l'arrêté d'application s'est tenue lors d'une réunion vendredi 9 septembre. Emmanuelle Pernes y a participé.

Les rencontres nationales France Renov se sont tenues à Angers les 13 et 14 septembre, sous l'égide de l'Anah et de l'ADEME. Plusieurs membres du GHP y ont participé, dont Emmanuelle Pernes, Marion Cochet, Fanny Cadiot, Alexandre Durand, Thierry Colin en visio.

Ce qu'il en ressort :

- l'arrêté d'application n'est pas prêt. Les réponses aux questions posées sont floues, voire incompréhensibles. Cet arrêté devrait être finalisé dans 4 mois.
- On peut poser des questions par écrit
- La DG de l'Anah, rencontrée à Angers, incite très fortement l'ACAD à s'adresser au Cabinet du Ministre du logement
- Les Ateliers de l'Anah sont maintenus le 17 novembre
- Le grand gagnant de cette mise en place de France Renov semble être l'Anah, au détriment de l'ADEME qui devrait se positionner sur d'autres thématiques que le logement. Il a été annoncé qu'à partir de janvier 2024, l'Anah portera la rénovation énergétique de l'habitat.

Les questions - les échanges au sein du GHP

- Faut-il monter au créneau seul ou avec SOLIHA ? Il semble préférable d'y aller seul dans un premier temps et de multiplier ainsi les interventions auprès du Ministère
- Peut-on poser la demande d'agrément maintenant ? C'est inutile car les opérateurs Anah sont agréés d'office jusqu'en septembre 2023. D'autre part, la plateforme numérique qui doit être mise en place à cet effet est loin d'être réalisée
- Comment comprendre l'audit RGE ? Faut-il s'approprier l'outil dès maintenant ou le soustraiter à un organisme labellisé RGE ? Cet audit RGE sera incontournable mais dans quel délai ? janvier ou septembre 2023 ? Le GHP préconise de continuer à fonctionner pour au moins une année encore avec des évaluations énergétiques.
- La bonne échelle du traitement de la rénovation énergétique est celle des EPCI, qui étaient peu représentées aux journées d'Angers. Il est urgent que les EPCI reprennent la main sur ce sujet.
- Le coût de la prestation est à envisager dans le cadre de la massification avec le besoin d'investir, de recruter, de former...

Pour suivre : les décisions

- **Le GHP élabore un courrier ACAD destiné au Ministère et à l'Anah en réaction au projet d'arrêté**
- Emmanuelle Pernes prépare un chapeau remplaçant nos questions et observations techniques dans une vision générale de politique de l'habitat
- Chaque opérateur fait part de ses questions et remarques en lien avec le projet d'arrêté et les transmet à Yves Julou avant le 30 septembre
- Yves synthétise ces apports dans un document unique qu'il fait circuler au sein du GHP dans la première quinzaine d'Octobre.
 - 1^{er} Objectif : un courrier ACAD à l'Anah et au Ministère prêt le 17 octobre
 - 2^{ème} objectif : un RV au Cabinet du Ministre pour développer ces points en octobre ou novembre

4. Document « taux de pénétration ACAD dans les opérations Anah »

Alex Ferreira a mis à jour pour 2022 le document réalisé fin 2019. Il propose au GHP de revoir le dernier paragraphe qui porte sur la rénovation énergétique.

Le GHP fait remarquer que la grande majorité des opérations, si l'on excepte l'adaptation des logements au vieillissement, comporte une composante de rénovation énergétique, qu'il est difficile de chiffrer en terme de chiffre d'affaires.

La nouveauté par rapport à 2019, c'est que désormais les opérateurs s'adressent à tous types de publics, et pas seulement les ménages cibles de l'Anah. A ce titre, les opérateurs privés sont des acteurs de la massification énergétique.

Les demandes du GHP

- En introduction du document, rappeler le CA total et le nombre d'intervenants cumulés des membres de l'ACAD
- Ajouter le nombre de programmes suivis par l'ACAD en une année (2021)
- Si c'est possible sans trop de recherches, indiquer le nombre de logements traités en un an, et éventuellement le montant total de travaux générés.
- Rappeler en une phrase que les opérateurs ACAD sont aussi habités à travailler en diffus (hors opération)
- Modifier le dernier paragraphe consacré à la rénovation énergétique de l'habitat :
 - o Supprimer les montants de CA
 - o Indiquer que désormais les opérateurs s'adressent à tous types de publics, et pas seulement les ménages cibles de l'Anah. A ce titre, les opérateurs privés sont des acteurs de la massification énergétique.

⇒ Yves se met en relation avec Alex pour lui faire part de ces éléments

5. Points divers

- Dispositif « Loc Avantages »

La DHUP, par un mail du 15 juillet, nous a transmis des cas types et un simulateur et a demandé aux opérateurs des retours sur cet outil. Il semble que Titouan Louisnard ait répondu pour Urbanis. ⇒ Yves lui demande de communiquer ces remontées aux autres membres du GHP.

L'Anah, par un mail du 13 juillet, nous a transmis les documents CERFA des conventions-types Anah mis à jour au format Loc'Avantages.

Nico Dembinski, qui avait une position très nuancée sur ce nouveau dispositif (cf CR réunion GHP du 8 février 2022) et ne partageait pas les craintes exprimées par Urbanis et Urbam, constate aujourd'hui des difficultés dans l'application de ce dispositif dans certains départements qui ne font que du « loc 2 », ce qui est beaucoup moins intéressant pour les propriétaires appuyés par Altair.

- Matinale de présentation du « guide sur la recomposition foncière en quartier RU » rédigé par Jean Philippe PICHEVIN pour l'Anru reportée au 8 novembre.

<https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-guide-foncier.pdf>

Le CA propose à un membre du GHP de présenter un retour d'expérience dans le cadre de dispositifs PDS ou OPAH CD en quartier NPNRU sur ce sujet pour compléter la matinale.

⇒ Yves prend contact avec Caroline Randelli - Granier d'Urbanis à ce sujet.

- Congrès HLM : invitation de l'ACAD au cocktail Action Logement en présence du Ministre du logement Olivier Klein, le 28 septembre à 17h à Lyon.

David Perez, d'Urbanis, basé à Lyon est intéressé. ⇒ Yves demande à Marina de lui transmettre l'invitation.

2^{ème} partie : Commission Copropriété - 16h / 17h45

Lors de la réunion du 21 juin 2022, le groupe a retenu l'idée de l'élaboration d'un livre blanc de la copropriété pointant les réformes qui lui paraissent le plus nécessaires pour mener à bien les opérations de redressement et/ou de réhabilitation globale des copropriétés.

Les différents sujets ont été répartis de la façon suivante :

- David Perez : la question du RGPD en copropriété et la manière de se prémunir contre les refus des syndicats de communiquer des données personnelles indispensables aux opérateurs
- René Bresson : les limites juridiques et techniques auxquelles sont confrontés les opérateurs en copropriété, à partir de quelques sujets tels que la rénovation énergétique, la mise en sécurité des IGH...
- Pierre Olivier : la question des syndicats et des assemblées générales
- Serge Sokolsky : La prévention des contestations de décisions de travaux
- Gayane Ouzounian : L'impact de l'inflation sur la gestion financière des travaux
- Louiza Zemirli : La distinction entre AMO et maîtrise d'œuvre

3 contributions ont été examinées en réunion.

1. David Perez : la question du RGPD en copropriété et la manière de se prémunir contre les refus des syndicats de communiquer des données personnelles indispensables aux opérateurs

Ce texte, qui convenait globalement aux participants, a fait l'objet d'une v2 dans laquelle est ajoutée une donnée concernant la communication des adresses email des copropriétaires.

- David propose de faire valider ce document par l'Anru pour en augmenter la portée auprès des syndicats. Il doit rencontrer Sébastien Wagner début octobre.
- Suite à la proposition de Louiza de soumettre ce texte au formateur RGPD pour avis, Yves a pris contact avec Michel Berrih de DPO Master, qui lui a répondu qu'ils ne faisaient pas ce genre de prestation qui demanderait une facturation à l'heure.
- Il est proposé de demander un avis à Quali SR . ⇒ Yves prend contact avec Alain Papadopoulos.

2. Serge Sokolsky : La prévention des contestations de décisions de travaux

Serge a présenté une Version 2 étoffée qui prend en compte les remarques faites sur la V1. Le groupe a travaillé en séance sur cette nouvelle version et le débat a porté sur la pertinence des propositions et leur faisabilité juridique.

⇒ Cette v3 est transmise avec ce CR. Serge doit la reprendre et la finaliser.

3. Pierre Olivier : la question des syndics et des assemblées générales

Au lieu de reprendre le tableau présenté le 21 juin, Pierre a adressé au groupe un document élaboré par Copro + en 2019 dans le cadre de la préparation des ordonnances de la loi ELAN. Ce document intitulé « Evolution du droit de la copropriété » est composé de 5 chapitres et 23 fiches thématiques.

Chaque fiche est composée de 3 parties :

- LA SITUATION
- LES DESORDRES ET DIFFICULTES
- LES SOLUTIONS PROPOSEES

La trame de ce document peut constituer une amorce de livre blanc pour l'ACAD.

Il est demandé à chaque membre du groupe de le lire attentivement afin de déterminer quelles fiches pourraient être conservées en l'état, quelles fiches seraient susceptibles d'être modifiées, et lesquelles ne rencontrent pas l'assentiment du groupe.

Il faudra alors reprendre l'architecture générale de l'ouvrage afin d'y intégrer les nouvelles contributions en cours d'élaboration.

⇒ Ce document est joint au mail d'envoi de ce compte-rendu

⇒ Yves met la charte graphique ACAD sur le Drive

CR rédigé par Y Julou le 16 septembre 2022

Prochaines réunions du GHP et de la commission copro

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Mardi 15 novembre 2022 | 9h30 -11 h : GHP | 11h - 12h30 : Com Copro |
| Mardi 17 janvier 2023 | 14h30 -16 h : GHP | 16h - 17h30 : Com Copro |