

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

Réunion par vidéo conférence de 9h30 à 12h45

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

1^{ère} partie : Réunion GHP - 9h30 / 11h

1. Relations avec l'Anah

Les Ateliers de l'Anah se tiennent jeudi 17 novembre à Paris.

Seront présents : AUFJ, URBAM, URBANIS, CITEMETRIE ...

2. Le décret « Accompagnateur Renov »

- Rappel des décisions prises en réunion GHP du 15 septembre :
 - Le GHP élabore un courrier ACAD destiné au Ministère et à l'Anah en réaction au projet d'arrêté
 - Emmanuelle Pernes prépare un chapeau replaçant 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

- Ce qui a été fait :

Yves a adressé le 25 octobre de la part de l'ACAD les questions et les remarques préparées par Titouan Louisnard d'Urbanis à :

- Simon HUFFETEAU, DGALN / Coordinateur gouvernemental du plan de rénovation énergétique des bâtiments, Ministères de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
 - Anne-Lise DELORON, DGALN / Coordinatrice interministérielle du plan de rénovation énergétique des bâtiments / Ministère de la Transition écologique - Ministère du Logement
 - Alé SALL, Directeur du programme France Renov', Anah
 - Simon CORTEVILLE, ANAH/DirEPP/SPP / Responsable rénovation énergétique et politiques sociales
- Les échanges dans le GHP
 - La difficulté de trouver des artisans labellisés RGE est pointée par Thierry Colin. Nico Dembinski confirme que l'Anah est très regardante sur la labellisation RGE des artisans, alors que ce n'est qu'un label et en aucun cas une garantie de qualité.
 - La baisse énorme du nombre de dossiers en 2022 (Nico, Thierry) ne s'accompagne pas d'une baisse d'activité pour les opérateurs, car les dossiers sont plus longs et plus compliqués à monter, l'accompagnement des propriétaires est plus exigeant, l'obtention des devis plus problématique en particulier pour les PB avec un fort taux de chute des dossiers commencés. Certaines OPAH RU sont presque à l'arrêt.
- **A faire :**
- Yves fait un mail de relance aux destinataires de l'envoi du 25 octobre
 - Fanny adresse à Yves une proposition pour introduire dans ce mail un questionnement sur la dimension économique de l'intervention des opérateurs

3. Dispositif « Loc Avantages »

Le comité partenarial Loc'Avantages prévu le 21 novembre prochain a été préparé par une réunion de travail le 7 novembre à laquelle l'ACAD était représentée par Nico Dembinski.

Cette réunion s'est tenue à l'initiative de Karine Deligne, cheffe de projet Habitat - Logement vacant à la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, qui coordonne le [Réseau des collectivités contre le logement vacant \(RNCLV\)](#).

Ce réseau vient de se constituer en association « [Agir contre le logement vacant](#) ».

Une dizaine de personnes venant d'horizons différents ont échangé sur le dispositif : Métropole de Strasbourg, Lyon Metropole, Département de la Meuse, SOLIHA, Habitat et Humanisme, FAPIL, AIVS de Strasbourg, ACAD.

Nico, alimenté par une note d'Urbanis et son expérience d'opérateur, a fait part des difficultés entraînées par le dispositif, particulièrement en zone de marché détendu, avec parfois des effets pervers, allant à l'encontre des politiques de l'habitat menées sur des centre - ville lorsque les loyers de communes de périphérie sont plus élevés que les loyers de la commune centre à revitaliser qui dispose des services et des commerces.

Ce constat a été partagé par plusieurs participants, mais pas par les représentants de Lyon Métropole qui indiquent qu'en zone tendue les loyers en loc 1, loc 2 ou loc 3 seraient supérieurs aux loyers conventionnés.

Pour résumer : ce dispositif aurait peu d'impact en zone de marché tendu, mais entraînerait des difficultés en zone de marché détendu. Comme l'ensemble des dossiers PB est concerné par Loc'Avantages, ce dispositif peut être très problématique dans certaines OPHA RU.

Il semblerait qu'une part de la difficulté provienne de la méthode d'évaluation des loyers libres (sources ? année de référence ?)

- Nico participera à la réunion du comité partenarial du 21 novembre ainsi que Louiza, Citémétrie et Urbanis.

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

Pour pouvoir actualiser le document, Alex Ferreira a demandé à chaque membre du GHP de lui communiquer :

- le CA total et le nombre d'intervenants fin 2021
- et si possible sans trop de recherches, le nombre de logements traités en un an, et éventuellement le montant total de travaux générés.

Aujourd'hui, seuls AUFJ, ALTAIR et URBAM ont fait parvenir leurs données.

- **La date limite de transmission à Alex est fixée à fin novembre, pour pouvoir sortir ce document actualisé avant la fin de l'année.**

5. Evènements ACAD à venir

- **Matinale « Stratégie foncière et renouvellement urbain »** le 22 novembre (9h30-11h30), animée par :
 - Jean-Philippe Pichevin (*Ville en œuvre*), membre de l'ACAD, qui présentera le guide méthodologique à destination de la communauté des acteurs de la rénovation urbaine réalisé à la demande de l'ANRU : ["Recomposer le foncier renouvellement urbain"](#)
 - Caroline Randelli-Granier (*Urbanis Aménagement*), qui présentera 2 exemples de restructuration foncière : l'une en AMO, qui en est au stade de la commercialisation, l'autre en concession d'aménagement, qui est achevée.

Il est important que les membres du GHP participent à cette matinale en visioconférence.

- **Évènement de fin d'année** organisé par l'ACAD le 29 novembre 2022 à partir de 18 heures à la Cité Universitaire de Paris : "Les temps de l'urgence v/s l'urgence des temps pour les acteurs de l'aménagement urbain".

Il est encore temps de s'inscrire. Le lien figure sur la newsletter ACAD.

1 - Rappel : 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

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. 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.

2 - La discussion

René Bresson et Pierre Olivier ont dialogué à partir de la proposition de Copro+ et de leur expérience d'intervention sur des copropriétés en (grande)difficulté.

- RB : Cette approche est très centrée sur le fonctionnement de la copro et sur les travaux ; la loi de 1965 est un cadre de gestion et non de projet.
- PO : Aujourd'hui, j'ai avancé et je travaille à un livre blanc avec la « copro des possibles ». Je mettrai en ligne la semaine prochaine le bouquin fait par Copro+ en 2011 avec une note d'actualisation de la problématique. L'inflation actuelle modifie considérablement la donne ; En 2023 et 2024, l'Etat ne sera plus en mesure d'apporter une contribution financière suffisante. Il faudra s'attaquer à la cause des problèmes et non à leurs conséquences. J'ai une quarantaine de propositions à faire. Il faudra tenir une réunion en décembre pour trier.
- RB : J'ai aussi des propositions à faire, pour passer d'un statut à l'autre à travers l'expropriation dans le cadre de la procédure de carence. On peut aussi utiliser le Bail Réel Solidaire.
- PO : Il faudrait pouvoir créer une société des copropriétaires avec personnalité morale complète, qui pourrait emprunter, et amortir des travaux, ce que ne peut faire le Syndicat. Je

pense qu'il faudra se tourner vers Bercy pour une décision , plutôt que vers la Chancellerie qui bloque toute évolution.

- RB : Au lieu de parties communes, je préfère parler de bâtiment , en distinguant le fonds et les murs.
- PO : Il faudrait mettre le critère de « mutualité » en parallèle du critère d' « utilité »
- RB : il faut réussir à gérer de façon cohérente tous les systèmes constituant le clos/couvert et les équipements, en distinguant la propriété immobilière et la propriété foncière.
- PO : On pourrait aussi transformer les ASL inter copro en union de copropriétés ou les faire disparaître. Peut-on envisager des changements de statut par décision d'AG ?
- RB : Il faudrait l'unanimité
- PO : Passer par l'état de carence est très restrictif. Quid des copro fragiles qui auraient besoin de faire évoluer leur statut ? Peut-on envisager la faisabilité d'une passerelle pour modifier le droit de propriété ?
- RB : Comment faire muter les choses sans léser les droits existants ? Les modalités de transition constituent une question centrale : on ne va pas léser les propriétaires actuels mais au contraire permettre la valorisation de leur patrimoine.
- PO : En effet, la loi de 65, censée défendre les intérêts des propriétaires, en fait les entrave.
- RB : Il faut associer des juristes
- PO : il faut aussi associer le secteur bancaire qui pourrait dire à quelles conditions une société de copropriété pourrait emprunter (quelle ait des actifs immobilisés ?)
- RB : En démembrant le lot de copropriété, on s'attaque au droit de copropriété. Je crains que les évolutions que l'on propose relèvent d'une modification constitutionnelle et non de la loi.

3. Proposition d'organisation du livre blanc

Une première ébauche de plan est proposée en cinq chapitres pouvant regrouper les remarques sur le fonctionnement actuel et les propositions.

Chap 1 : Un statut alternatif qui permette de gérer juridiquement et économiquement les immeubles collectifs dans leur fonctionnement et leur transformation.

Chap 2 : Les modalités de transition vers ce nouveau statut et les conditions d'accès

- Par voie amiable
- Par décision judiciaire
- A travers la carence

Chap 3 : Les modalités de fonctionnement des copropriétés dans leur statut actuel.

Passer du syndic mandataire au syndic prestataire ? Les obligations réglementaires à définir :

Ex : le contrôle des comptes, les logiciels de comptabilité...

Chap 4 : L'aspect opérationnel : Quelles évolutions envisager dans les dispositifs d'intervention pour développer des projets de travaux ?

Ex : Des diagnostics et une maîtrise d'œuvre financés, des aides plus stables dans le temps...

Chap 5 : Les pistes d'évolution pour les projets de construction neuve

- A l'échelle urbaine
- A l'échelle du bâti

4 - Pour suivre

- René fait des propositions écrites
 - Pierre nous passe ses réflexions réorganisées par grands chapitres
 - David nous transmet les propositions élaborés par Urbanis
 - Toutes les autres contributions sont bienvenues !
-
- Le groupe se retrouve en décembre pour trier, amender les propositions et avancer dans l'élaboration du livre blanc.

Dates proposées

- Lundi 12 décembre matin 9h-11h
- Mercredi 14 décembre matin
- Mardi 20 décembre matin
- Mardi 20 décembre AM

CR rédigé par Y Julou le 16 novembre 2022

Prochaine réunion du GHP et de la commission copro

Mardi 17 janvier 2023

14h30 - 16 h : GHP

16h - 17h30 : Com Copro