

## **Compte-rendu du Groupe Habitat Privé et de la Commission Copropriété du 18 avril 2023**

Réunion par vidéo conférence de 9h30 à 12h30

- Membres du GHP présents :
  - En commission copropriété : Liza BENHAMOU (CITEMETRIE), Louiza ZEMERLI (AUFJ), Carine BENSIMON (URBANIS), Pierre Olivier (COPRO+), Serge SOKOLSKY (APIC), David PEREZ (URBANIS), René BRESSON, Jeremy PERROT (ECOSPHERE), Yves JULOU
  - En réunion GHP : Louiza ZEMERLI (AUFJ), Liza BENHAMOU (CITEMETRIE), Alexandre DURAND (CITEMETRIE), Thierry COLIN (URBAM), Jeremy PERROT (ECOSPHERE), René BRESSON, Yves JULOU
  - Invité : Matteo Stagnoli, Aptitudes Urbaines
- Excusés : Marion COCHET (URBANIS), Emmanuelle PERNES (URBANIS), Fanny CADIOT (CITEMETRIE), , Nico DEMBINSKI (ALTAIR )

### **1ère partie : Commission Copropriété - 9h30 / 11h**

#### **1. Rappel des décisions prises lors de la réunion du 17 mars**

- Lisa Benhamou organise une réunion de travail avec René Bresson et Olivier Mugniery pour avancer sur l'axe 4 qui sera présenté lors de la prochaine réunion de la com copro mardi 18 avril à 9h30 (en visio). Merci à Lisa de transmettre nos CR à Olivier Mugniery.
- Un petit groupe se retrouve dans les locaux d'Urbanis à Paris mercredi 5 avril à 15h pour avancer sur l'organisation du contenu du futur livre blanc :
  - regroupement des thèmes qui sont à cheval sur plusieurs axes,
  - hiérarchisation des thèmes
  - élaboration d'un fil directeur de la présentation : « de la naissance à la fin d'une copropriété » ?
- La date du 9 novembre proposée par le CA ne convient pas, car tombe dans les dates du salon de la copropriété. Le groupe demande de repousser cette date d'au moins deux semaines pour avoir des chances de faire venir des professionnels.

#### **2. Suite à la réunion du 5 avril**

Mail de Serge Sokolsky du 6 avril :

« Nous nous sommes vus hier avec Carine et Lisa pour avancer sur le projet de Livre Blanc. Sans remettre en question le projet de Livre Blanc, les délais, compte-tenu de la période dans laquelle nous entrons, nous semblent difficiles, voire impossible à tenir.

Après échanges, nous aimerions vous proposer d'avancer de la façon suivante :

- Organisation d'une manifestation comme prévu après ou avant la période des salons de la copropriété sous forme
  - d'ateliers débats autour des 3 axes déjà présentés
  - D'une table ronde autour d'un thème
  - D'une restitution des ateliers où nos idées et propositions seraient enrichies par celles ayant émergées
  - Annonce de l'étape suivante : un livre blanc qui rendra compte
- Une fois le livre blanc finalisé, conférence de presse et diffusion assez large

Cette proposition présente l'avantage de permettre un double éclairage sur l'ACAD, les acteurs du GHP en particulier et nous nous sentons plus en capacité de tenir les délais que dans l'hypothèse de sortir un livre blanc d'ici juin. »

### 3. La discussion

La discussion sur cette proposition rencontre des réactions partagées

- Pour Louiza, c'est une bonne idée de conserver un événement à la rentrée qui, en conclusion, annoncerait la parution du livre blanc, sur la base de propositions co-construites avec d'autres professionnels
- David demande si l'ACAD n'est pas assez légitime au travers des expériences diverses de ses membres pour élaborer un point de vue des opérateurs, plutôt qu'une énième mouture de propositions concernant la copropriété ? Ou alors, faudrait-il penser en terme de colloque et de publication des actes d'un colloque, plutôt que d'un livre blanc ?
- Pierre estime que l'actualité, avec l'accentuation des problèmes posés par l'inflation, ne fait que lui donner raison sur la nécessaire refonte du statut de la copropriété, et que l'ACAD pourrait être un « porte-voix » intéressant.

La discussion porte ensuite sur l'ambition de ce travail :

- Faut-il se cantonner aux copropriétés en difficulté ?
- Faut-il mettre l'accent sur les aspects réglementaires ?
- Cette production doit-elle être celle de l'ACAD ou veut-on y associer d'autres contributeurs ?

Pour Pierre, il faut alerter assez fort pour que l'ensemble des copropriétés ne tombe pas dans cette spirale de difficultés

René souhaite faire le lien entre la pression très forte pour la construction d'habitat collectif, liée entre autres au ZAN, et le manque d'outils dont disposent les promoteurs pour construire un cadre de fonctionnement satisfaisant des nouveaux ensembles. Il pointe aussi la contradiction entre un impératif « idéologique » de rénovation thermique globale porté par l'Etat et ses agences et le risque de fragilisation de copropriétés lié à l'impécuniosité de beaucoup de copropriétaires. Pour lui, seule une petite partie du parc aura la capacité à mener à bien des programmes de travaux ambitieux.

David insiste sur le fait que l'assise des opérateurs ACAD est plus large que celle des copropriétés en difficulté, avec les opérations menées par exemple par Urbanis Solutions Rénovation, qui passe des contrats d'AMO directement avec des copropriétés qui ont la volonté et la capacité de mener un programme de requalification ambitieux.

Serge pointe différents sujets :

- Pour MPR copro, on commence à avoir une vue d'ensemble avec des résultats intéressants, qu'il faudrait conforter en faisant le point sur les projets suivis par les membres du GHP, afin de connaître le taux d'échec ou de réussite
- Il faudrait scinder deux grandes problématiques : celle de la massification de la rénovation énergétique, et celle des copro en difficulté.

- Il confirme que ce sera trop difficile de « sortir quelque chose » d'ici juin
- Il faut tenir l'objectif d'organiser un événement en novembre ; colloque ?

David souhaite qu'on organise quelque chose au titre de l'ACAD et résume les 3 approches possibles :

1. Organisation d'une ou plusieurs tables rondes qui alimenteront la rédaction d'un livre blanc
2. Organisation d'un colloque et publication des actes de ce colloque
3. Rédaction par l'ACAD d'un livre blanc et présentation à définir, table ronde, conférence de presse...

#### 4. Pour poursuivre

##### ➤ Orientation générale

Le GHP entérine l'impossibilité matérielle de produire un livre blanc rédigé pour la fin juin ou même pour septembre, du fait de la trop faible disponibilité des membres.

Après discussion, nous nous orientons vers l'organisation d'une table ronde sur le thème de « la massification de la rénovation énergétique en copropriété, difficultés, limites et conditions de réussite » à partir d'exemples valorisant des expériences de membres de l'ACAD. (le titre n'est pas définitif).

Cette table ronde pourrait se tenir dans la deuxième quinzaine de novembre, par exemple jeudi 23 ou jeudi 30 novembre.

Il nous semble en effet important d'avoir pour entrée une thématique en phase avec les préoccupations actuelles, ce qui n'empêche pas le groupe de continuer à travailler à l'élaboration d'un livre blanc qui pourrait être prêt en 2024 et faire l'objet d'une autre présentation.

##### ➤ Prochaines étapes

- Définition des indicateurs de réussite des opérations menées par les membres du GHP : Serge, David, René et Yves se réunissent en visio jeudi 4 mai à 16h pour élaborer ces indicateurs. Yves enverra un lien de connexion.
- Envoi de ces indicateurs aux membres du GHP par Yves le 5 mai
- Retour de ces indicateurs renseignés par chaque membre à l'ensemble du GHP pour le 17 mai.
- Analyse de ces éléments lors de la prochaine réunion GHP du 22 mai

## **1. Formation**

Suite à la validation de la démarche par le CA du 7 février, et à la validation par le GHP du 21 février du contenu de la première formation mutualisée proposée par le Groupe de travail « Formation », le GT a avancé avec Aptitudes Urbaines sur cette formation qui devrait se tenir **Jeudi 29 juin 2023**.

- Thème retenu : « Fournir un socle commun d'informations et de connaissance sur le rôle des opérateurs, et leurs interactions avec les différents autres acteurs (Rôle d'une maîtrise d'ouvrage, d'une maîtrise d'œuvre, d'une AMO) »
- Montage administratif et co-animation : Aptitudes urbaines
- Formateur : René Bresson
- Prise en charge du coût de cette première formation par l'ACAD

Matteo Stagnoli a présenté l'organisation générale de la journée de formation.

René Bresson a présenté le programme pédagogique de la journée et questionné les participants :

- Quels seront les publics de cette formations : jeunes chefs de projets eu chargés de mission débutants ?
- Sur quel (s) point (s) mettre l'accent ?

Pour Citémetrie, ce serait plutôt des profils de juniors, mais Alexandre est prêt à revoir les profils en fonction du programme. Pour AUFJ, tous les collaborateurs pourraient être potentiellement concernés. Thierry ne voit pas de besoin à Urbam pour le moment. Nico avait fait savoir qu'il aurait 2 collaborateurs intéressés.

- René élabore une proposition écrite de programme pédagogique pour vendredi 21 avril.
- Yves transmet cette proposition aux membres du GHP
- Les retours d'inscriptions sont attendus pour le 19 mai

## **2. Les relations avec l'Anah**

Suite à l'envoi par Yves du bilan 2022 et de la lettre à la DG Anah pointant les inquiétudes du GHP, Vincent Pavard a proposé une rencontre dans les prochaines semaines.

Alexandre Durand, Emmanuelle Pernes, Louiza Zemirly et Thierry Colin sont intéressés à y participer.

Le croisement des calendriers nous a conduit à proposer à l'Anah les 3 dates suivantes :

- Mercredi 3 mai matin ou après-midi.      dispo : Emmanuelle, Louiza, Thierry, Yves
- Jeudi 11 mai après-midi                      dispo : Emmanuelle, Alexandre, Thierry
- Vendredi 12 mai matin                        dispo : Emmanuelle, Alexandre, Thierry

### 3. Le décret « Accompagnateur Renov »

Un webinaire Anah était organisé mardi 18 avril à 16h à destination des opérateurs pour expliquer les démarches de dépose de l'agrément MAR.

La plateforme devrait s'ouvrir le 2 mai pour les « opérateurs historiques »

Les questions en suspens :

- La rémunération de la prime AMO : AUFJ se pose la question de continuer à travailler en MAR diffus
- Thierry ajoute à cette question de la rémunération de l'ingénierie,
  - o la question de l'audit thermique qui ne serait pas un audit réglementaire (comme demandé dans le décret MAR) mais un audit incitatif
  - o le volet RGE études, indispensable si on ne veut pas sous-traiter l'évaluation énergétique à un BET RGE (il semble que cette sous-traitance ne soit pas intéressante économiquement).
- Le risque de « démolition des politiques locales » pointé par Alexandre, qui serait le pendant du risque de « diffus généralisé » pointé par Jeremy avec la possible disparition des OPAH et PIG « énergie ». René confirme que plusieurs DDT ont tendance à dissuader les collectivités locales à engager un programme au motif que le MAR devrait tout prendre en charge.

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

#### **ATTENTION : Horaires modifiés**

**Lundi 22 Mai 2023**

9h30 - 11 h : Com Copro    11h - 12h30 : GHP

*CR rédigé par Y Julou le 19 avril 2023*