

Compte-rendu du Groupe Habitat Privé et de la Commission Copropriété du 7 novembre 2023

Réunion par vidéo conférence de 9h30 à 12h30

- Membres du GHP présents :

- En commission copropriété : Liza BENHAMOU (CITEMETRIE), Louiza ZEMERLI (AUFJ), David PEREZ (URBANIS), Serge SOKOLSKY (APIC), René BRESSON, Yves JULOU
- En réunion GHP : Louiza ZEMERLI (AUFJ), Emmanuelle PERNES (URBANIS), Alexandre DURAND (CITEMETRIE), Nico DEMBINSKI (ALTAIR), Thierry COLIN (URBAM), Yves JULOU

1ère partie : Commission Copropriété - 9h30 / 11h30

Organisation de la table ronde : Rappel

- Le thème : « La massification de la rénovation énergétique en copropriété : difficultés, limites et conditions de réussite »
- La date : le **30 novembre 2023** de 14h à 17h30 suivi d'un cocktail apéritif de 17h30 à 19h.
- Le lieu : **Pavillon de l'Arsenal à Paris**, salle de projection. Cette salle de 85 m2 peut contenir 90 personnes.
- Animateur : René Bresson
- Grand témoin : Sébastien Catté-Wagner, Anah

Point sur les inscriptions et les relances

Frédérique Lesellier est en charge du suivi des inscriptions et des relances.

Au 6 novembre, il y avait 205 inscrits : 117 en présentiel, 88 en distanciel

A faire :

- Frédérique ajoute Sébastien Catté-Wagner ainsi que 4 membres d'Urbanis (fournis par David)
- Yves relance Cécile Barnasson (Copro+) qui n'apparaît pas comme inscrite
- Serge relance les deux invités de l'Agglo d'Orléans pour qu'ils s'inscrivent (les deux invités du Grand Chalon sont inscrits)
- Frédérique fera 2 relances avant la rencontre
 - Le 10 novembre à l'ensemble des invités avec un programme détaillé et une confirmation de leur inscription, et à l'ensemble des non-inscrits avec le programme
 - Puis le 23 novembre, aux seuls inscrits, avec le programme et les informations pratiques pour se rendre au Pavillon de l'Arsenal

Le programme finalisé

13h45 - Accueil des participants

14h00 - Ouverture de la rencontre par Marina BRODSKI présidente de l'ACAD

14h10 - Introduction par René Bresson , animateur des tables rondes :

« Univers segmenté et divers, la copropriété, cadre juridique de gestion, permet-elle de construire des projets ? »

14h30 - Table ronde n° 1, animée par des membres de l'ACAD

Panorama des difficultés rencontrées dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets d'amélioration des immeubles en copropriété et échanges avec la salle autour de quatre questions :

- un carcan juridique qui limite la mise en œuvre de projets ?
- une gouvernance à réinventer pour réussir le pari de la massification ?
- peut-on massifier avec des critères communs pour toutes les typologies de bâti ?
- un cadre financier à adapter pour mieux rénover ?

Intervention du grand témoin Sébastien Catté Wagner, Responsable du service habitat digne et durable de l'Anah

15h30 - Table ronde n°2, animée par des membres de l'ACAD

A partir des exemples des agglomérations du Grand Chalon (71) et d'Orléans Métropole (45), présentation et débat autour de la mise en réseau et de la mobilisation des acteurs locaux sur un territoire, suivie d'échanges avec la salle.

Intervention du grand témoin Sébastien Catté Wagner, Anah

16h45 - En guise de conclusion provisoire, perspectives et propositions de membres de l'ACAD

Echanges avec le grand témoin et la salle

17h30-19h - Poursuite des échanges autour d'un cocktail.

Le déroulé de l'après-midi

1. Ouverture (15 mn)

René Bresson commencera la réunion par la présentation d'une note de cadrage sous forme d'un power point commenté afin de poser le contexte : de quoi parle t'on lorsqu'on parle de copropriété ? Avant tout d'un univers très segmenté, par des facteurs structurels (taille, situation urbaine, situation juridique, population) et aussi des facteurs conjoncturels (Qualité de la gestion, Situation financière du syndicat, Présence ≠ absence de dispositif public). Dès lors, comment appliquer une réglementation unique et des solutions identiques à des objets si différents ?

2. Table ronde n°1 : les obstacles et les limites à la massification de la rénovation énergétique

Chaque thème est illustré d'exemples de copropriétés suivies par les opérateurs de l'ACAD

Chacun des 4 thèmes est présenté en 10 mn et deux (ou trois) diapos

- 2 fois 10mn de présentation : thèmes 1 et 2
- 10 mn de débat avec la salle
- 2 fois 10mn de présentation: thèmes 3 et 4
- 10 mn de débat avec la salle
- Synthèse conclusive : 5 mn de parole au grand témoin et à l'animateur
- *Durée de cette table ronde : 1h05 dont 20mn de questions réponses*

⇒ Préparation de cette table ronde : Serge, Carine et Lisa

3. Table ronde n°2 : L'impulsion des collectivités locales

ou « la massification à l'échelle d'un territoire »

- Deux collectivités locales sont invitées à présenter leur politique locale en direction des copropriétés et quelques exemples de résultats
 - o l'agglomération du grand Chalon (Chalon-sur-Saône), invitée par Urbanis
 - o l'agglomération d'Orléans, invitée par l'APIC
- Chaque collectivité présente sa politique locale et quelques exemples en 20mn
- Chaque présentation est suivie de 15mn de débat avec la salle
- Synthèse conclusive par le grand témoin : 5mn
- *Durée de cette table ronde : 1h15 avec 30mn de questions réponses*

⇒ Préparation de cette table ronde : David, René

4. Synthèse et conclusion : Les nécessaires révisions du cadre de la copropriété

La massification comment et jusqu'où ? des copro « plantées » par l'obligation de rénovation thermique à celles qui en sont empêchées par la législation...

- 2 personnes proposent des pistes d'évolution du cadre juridique et opérationnel pour réussir la massification : René Bresson dialogue avec Cécile Barnasson
- 1 grand témoin, Sébastien Wagner, conclut l'après-midi.
- *Durée de cette dernière séquence : 30 mn*

Organisation pratique

Avant la rencontre

- Captation du colloque par le prestataire vidéo « 8.125 studio » ⇒ Yves visite les lieux avec eux le 16 novembre à 14h.
- Unifier les « power point » de présentation de l'ACAD : les ppt de l'introduction (René) et de la table ronde n° 1 (Carine, Lisa, Serge) seront finalisés pour le 15 novembre et transmis aux membres de la commission copro. Yves et Louiza se chargent de l'homogénéisation des présentations, avec l'aide de Frédérique si elle est disponible.
- Tous les ppt, y compris ceux des deux agglomérations invitées, remis en forme, seront centralisés par Yves qui les transmettra au plus tard le 27 novembre au prestataire vidéo qui les agglomérera sur un support commun.

Accueil des participants

- Préparer des feuilles d'émargement : Frédérique
- Préparer 3 tables pour l'émargement qui sera effectué par 3 membres des entreprises du GHP (Urbanis, Citémétrie, APIC)
- Préparer des dépliants ACAD : présentation du GHP et fiche taux de pénétration 2022 ⇒ Yves
- Badges : Frédérique peut-elle préparer des badges aux noms des inscrits ?

Pendant la rencontre

- Les questions posées par les inscrits en distanciel ⇒ Louiza se propose de gérer le Chat et regrouper les questions formulées par écrit pour les transmettre à l'animateur
- Prévoir une personne de l'ACAD pour la prise de notes, dans l'optique du recueil de la matière pour le futur « « livre blanc » ».

Prochaine réunion de la commission copro ⇒ Jeudi 23 novembre de 14h à 15h30

2^{ème} partie : Réunion GHP - 11h30 / 12h30

1. Nouvelle convention triennale Anah-ACAD

La convention triennale Anah - ACAD arrive à échéance le 31 décembre prochain. Afin d'avancer dans l'élaboration d'une nouvelle convention, il a été convenu avec l'Anah de leur présenter la proposition de l'ACAD sur laquelle ils réagiront, en partant du cadre formel de la précédente convention.

Une version V1 a été établie et adressée le 25 octobre à l'Anah en vue de servir de base à nos échanges lors de la réunion du 7 novembre prochain qui sera consacrée à l'élaboration d'une nouvelle convention triennale.

2. Préparation de la réunion Anah-ACAD du 7 novembre

Il est décidé d'aborder les points suivants :

- Faire préciser les priorités de l'Anah pour les 3 années à venir. Quel horizon à MT ? Il était difficile pour l'ACAD d'élaborer des propositions avant d'avoir connaissance de ce cadre
- Les journées de Lille ont principalement porté sur la rénovation énergétique. Quelle place l'Anah entend-elle continuer à donner aux autres programmes : Opérations programmées, PIG, interventions sur les copropriétés, PVD...
- Faire préciser le calendrier de mise en place des nouveaux dispositifs
- La question de la formation :
 - Accès possible aux formations Anah pour les MAR ?
 - Quid du projet évoqué depuis plusieurs années d'une école de formation à la réhabilitation de l'habitat
- Le montant de la subvention à l'ACAD : Rappel 70K€ en 2021, 75K€ en 2022, 80K€ en 2023. Quelle poursuite de l'évolution ? Arguments ACAD :
 - Forte augmentation de la taille des structures avec une meilleure couverture territoriale
 - Membres de l'ACAD sont de plus en plus sollicités pour tous types de réunions avec diverses instances
 - Le renvoi de l'Anah pour aller plaider en plus haut lieu sur nombre de sujets
 - Le montage d'évènements par l'ACAD, comme la table ronde du 30 novembre
- Le calendrier d'élaboration de la convention

3. Compte-rendu de la réunion ANAH-ACAD du 7 novembre à 14h

Etaient présents pour l'Anah :

- Vincent PAVARD - Responsable du Service Observation, Etudes et Evaluation à la Direction de l'expertise et des politiques publiques
- Sofia BOUFERROU – Chargée de mission partenariat à la Direction de l'habitat digne et durable

Pour l'ACAD : Emmanuelle Pernes, Louiza Zemirli, Nathalie Bonnevide, Alexandre Durand, Yves Julou

Remarque d'ordre général : Après plusieurs reports de la date de cette réunion, nous n'avons pas été reçus par un/une responsable d'une direction de l'Anah. Les réponses à nos questions sont restées assez vagues. L'Anah n'a pas commencé à définir ses objectifs par rapport aux opérateurs et est donc en peine de les formuler pour cette convention.

Les points abordés :

- Faire préciser les priorités de l'Anah pour les 3 années à venir.

Travail en cours à l'Anah, qui nécessite de la coordination entre différents services. Vincent Pavard va faire le missi dominici entre les services.

- Faire préciser le calendrier de mise en place des nouveaux dispositifs

Une étape importante de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités locales doit avoir lieu en février 2024. Il est probable que des précisions seront apportées en cours d'année.

La nouvelle version des dispositifs d'aides de l'Anah doit être fixée lors du CA de décembre 2023.

- Les dispositifs autres que l'aide à la rénovation énergétique

Il est probable que les priorités de la précédente convention seront conservées, comme :

- la rénovation énergétique ;
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté ;
- la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et aux handicaps ;
- l'appui au développement de logements très sociaux porté par les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (OMOI).

Concernant les dispositifs, pas d'inquiétude à avoir sur les différents types d'opérations programmées, dont les périmètres pourraient être revus. Par contre, possibilité de disparition des PIG sur des territoires départementaux.

- La question de la formation :
 - Accès possible aux formations Anah pour les MAR ? Sur ce point, une réponse claire : seuls les ECFR auront accès aux formations de l'Anah. Les MAR, ayant répondu qu'ils étaient qualifiés lors de leur demande d'agrément, ne peuvent prétendre y participer. Seules les équipes des MAR ayant un statut d'ECFR pourront en bénéficier.
 - Quid du projet évoqué depuis plusieurs années d'une école de formation à la réhabilitation de l'habitat ? Ce projet n'est pas abandonné mais reporté à 2025. L'équipe « formation » à l'Anah, menée par Lætitia Maloisel, est pleinement occupé en 2023 et 2024 à la refonte du plan de formation largement tourné vers les ECFR.

- Le montant de la subvention à l'ACAD

Après nous avoir dit que les tutelles (Ah, ces chères tutelles, bien pratiques) pressaient l'Anah de modérer ses subventions aux réseaux d'opérateurs, Vincent Pavard s'est montré sensible aux arguments présentés par l'ACAD, dont il dit vouloir être le porte-parole au sein des services de l'Anah pour présenter une demande d'augmentation de la dite subvention.

Il convient qu'un courrier à la Directrice Générale pour appuyer cette demande serait utile.

- Le calendrier d'élaboration de la convention

Vincent Pavard s'est engagé à nous faire un retour précisant les objectifs de l'Anah début décembre.

Il attend de notre part un plan d'action 2024 chiffrant ces actions.

⇒ Yves proposera un plan d'action lors de la réunion GHP du 15 décembre pour discussion et enrichissement.

Prochaine réunion du GHP : Vendredi 15 décembre 2023 à 11h

CR rédigé par Y Julou le 9 novembre 2023